PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

Avance de Planeamiento

MARZO 2022

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

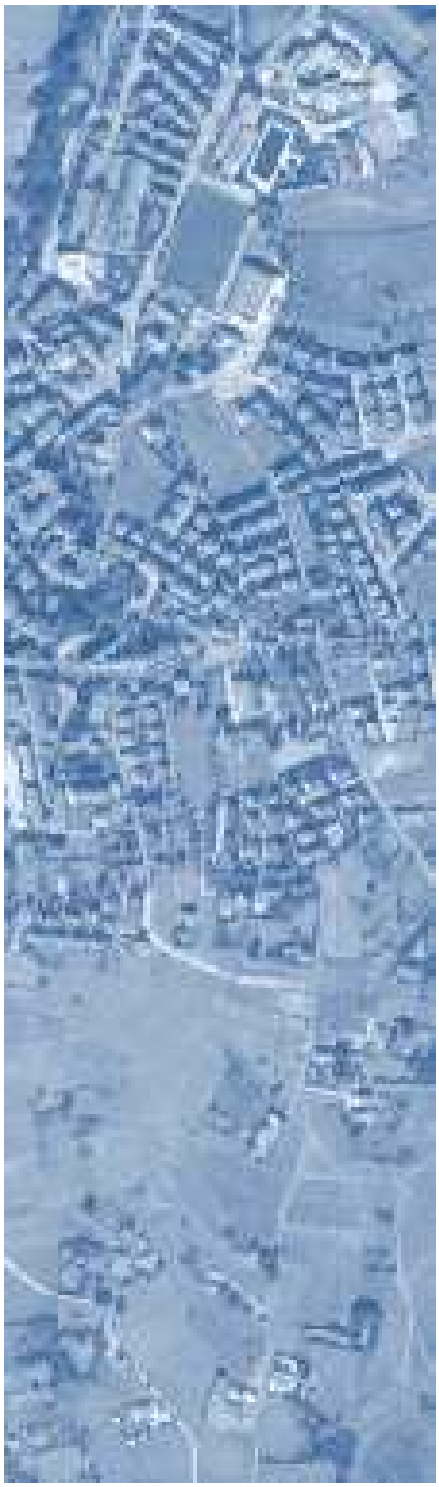
VOLUMEN I

MEMORIA DE **O**RDENACIÓN

Ayuntamiento
de Pedrezuela

omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN I

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto



Equipo Redactor:

Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto
Eva García Pérez	Arquitecta
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

Ayuntamiento de Pedrezuela
Plaza de la Constitución, 1
28723 Pedrezuela (Madrid)

Empresa Redactora:

omicron amepro

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN 6

Capítulo 1. Preliminares 7
1.1. Objeto 7
1.2. Equipo redactor 7
1.3. Ámbito territorial del Plan General 8
1.4. Alcance y contenido del Plan General 8

Capítulo 2. Tramitación 12
2.1. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General 12
2.2. Resultado del trámite de información pública 13

TÍTULO II. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD 14

Capítulo 1. Antecedentes 15

Capítulo 2. Justificación de la procedencia de la redacción del Plan General 16

TÍTULO III. MARCO NORMATIVO 17

Capítulo 1. Legislación Urbanística y Sectorial de Aplicación 18
1.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial 18
1.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo 18
1.3. Legislaciones sectoriales 19

Capítulo 2. Determinaciones de los informes urbanísticos y ambientales 27
2.1. Determinaciones del Informe Definitivo Previo de Análisis Ambiental 27
2.2. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial 27
2.3. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico 27
2.4. Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica 28

TÍTULO IV. ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO TERRITORIAL PROPUESTO 29

Capítulo 1. Objetivos y Criterios de Clasificación del Suelo 30
1.1. Objetivos generales 30
1.2. Objetivos específicos de la ordenación urbanística 31
1.3. Objetivos de desarrollo sostenible 31
1.4. Objetivos de protección ambiental 35

Capítulo 2. Objetivos y Criterios de Ordenación: Estructura Urbana y Territorial 37
2.1. Criterios generales de ordenación 37
2.2. Criterios específicos de ordenación 37

TÍTULO V. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 43

Capítulo 1. Condicionantes para la ordenación 44
1.1. Conclusiones del análisis y diagnóstico de la situación actual 44
1.2. Evolución del modelo territorial del planeamiento anteriormente vigente 45

1.3. Estructura general del municipio y condicionantes territoriales 47
1.4. Afecciones sectoriales 51

Capítulo 2. Propuesta de alternativas de ordenación 56
2.1. Alternativa cero 56
2.2. Ordenaciones alternativas 58

Capítulo 3. Justificación de la alternativa elegida. Descripción de la estructura urbana 62
3.1. Alternativa seleccionada 62
3.2. Estructura general y orgánica del territorio 62
3.3. Red viaria 66
3.4. Distribución de las clases de suelo. Propuesta de clasificación 67
3.5. Distribución de usos 70
3.6. El modelo urbano. Gestión y ejecución del Plan General 71
3.7. Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial 72
3.8. Previsiones de suelo para uso residencial 75
3.9. Previsiones de suelo para actividades industriales 77
3.10. Previsiones de suelo para usos dotacionales 78
3.11. La protección del medio ambiente 79
3.12. La protección del patrimonio 79
3.13. Modelo de movilidad propuesto 80
3.14. Efectos ambientales de la propuesta 80

TÍTULO VI. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL 82

Capítulo 1. Techo de Población y número de Viviendas. Plan General Vigente 83
1.1. Techo alcanzado y techo propuesto. Plan General Vigente 83

Capítulo 2. Cuadro comparativo del número de Viviendas. Plan general vigente y propuesto 84
2.1. Cuadro comparativo del número de Viviendas. Plan General vigente y propuesto. 84

Capítulo 3. Clases y categorías de suelo 85
3.1. Cuadro resumen de clases y categorías de suelo 85

TÍTULO VII. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELOS 86

Capítulo 1. Clasificación Del Suelo 87
1.1. Introducción 87
1.2. Clasificación y categorías del suelo 87
1.3. Suelo Urbano 89
1.4. Suelo Urbanizable 94
1.5. Suelo No Urbanizable de Protección 96

Capítulo 2. Elementos estructurantes del sistema de Redes Públicas 99
2.1. Nivel jerárquico de las Redes Públicas 99
2.2. Nivel funcional de las Redes Públicas 99
2.3. Redes Supramunicipales 99
2.4. Redes Generales 100
2.5. Redes Locales 101
2.6. Adscripción de Redes Públicas a sectores 101

2.7. Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares 105
Capítulo 3. Áreas homogéneas en Suelo Urbano 109
3.1. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas 109
3.2. Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente 110
3.3. Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas 111
3.4. Descripción de las Áreas Homogéneas 114
Capítulo 4. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano 141
4.1. SUNC-01 142
4.2. SUNC-02 144
4.3. SUNC-03 147
4.4. SUNC-04 149
4.5. SUNC-05 152
4.6. SUNC-06 154
Capítulo 5. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado 158
5.1. Áreas de Reparto y Sectores 158
5.2. Aprovechamiento Unitario de Reparto 158
5.3. SUR-S01 161
5.4. SUR-S02 163
5.5. SUR-S03 166
5.6. SUR-S04 169
5.7. SUR-S05 171
5.8. SUR-S06 174
5.9. SUR-S07 177
5.10. SUR-S08 179
5.11. SUR-S09 182
5.12. Viviendas con Protección Pública en Suelo Urbanizable 185
Capítulo 6. Usos Globales, Usos Pormenorizados y Coeficientes de Homogeneización 186
Capítulo 7. Régimen de usos en Suelo No Urbanizable de Protección 188
7.1. Régimen de usos por categorías de Suelo No Urbanizable de Protección 188
TÍTULO VIII. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN 190
Capítulo 1. Ordenación pormenorizada en Suelo Urbano Consolidado 191
1.1. Calificación del suelo. Regulación de las construcciones, obras, usos y actividades 191
1.2. Condiciones de edificación. Zonas de ordenanza. Edificabilidad 191
1.3. Alineaciones 193
1.4. Usos declarados fuera de ordenación 194
1.5. Catálogo y normativa de protección del Patrimonio 196
Capítulo 2. Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado 197
2.1. Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado 197
Capítulo 3. Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbanizable 198
3.1. Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbanizable Sectorizado 198
TÍTULO IX. MODELO DE GESTIÓN 200

Capítulo 1. Determinaciones de gestión urbanística ... 201
1.1. Gestión del Plan General ... 201

TÍTULO X. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN ... 203

Capítulo 1. Cuadro síntesis de los datos de Ordenación ... 204

TÍTULO XI. RESUMEN EJECUTIVO ... 205

Capítulo 1. Ámbitos donde la ordenación proyectada altera la vigente ... 206
1.1. Cambios en la clasificación del suelo ... 206
1.2. Alteraciones en la calificación urbanística en Suelo Urbano Consolidado ... 212

Capítulo 2. Ámbitos de suspensión de la ordenación o de los procedimientos de ejecución ... 215

TÍTULO XII. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO ... 216

Capítulo 1. Informe de Impacto Territorial ... 217
1.1. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial ... 217

Capítulo 2. Adecuación del Avance al Informe de Impacto Territorial ... 218
2.1. Modificaciones del Avance para su adecuación al Informe de Impacto Territorial ... 218

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. PRELIMINARES

1.1. Objeto

El presente documento constituye la Memoria de Ordenación del Avance de la Redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela (Madrid), cuya redacción fue adjudicada a la empresa OMICRON AMEPRO, S.A. El contrato para la realización del servicio fue firmado con fecha de 23 de febrero de 2021 entre la empresa redactora y el Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela (Madrid).

El objeto del presente documento es el de llevar a cabo la completa revisión del marco urbanístico general existente en el municipio. Pedrezuela dispone en la actualidad de Normas Subsidiarias (NNSS. 86), vigentes en el término municipal desde el año 1986. Ante el agotamiento del modelo urbanístico planteado en las NNSS. 86, el 26 de marzo de 2015 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, que permaneció vigente hasta 2018, cuando se adoptó el acuerdo que recogía la sentencia firme que anulaba el mismo. El agotamiento del modelo urbanístico de las NNSS 86 (vigentes tras la anulación del PGOU 2015), así como la propia anulación del planeamiento general de 2015, hacen necesaria la revisión de dicho documento.

Esta Memoria de Información ha sido redactada conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y contiene toda la información relevante para la adopción del modelo urbanístico definido. Se incluye un análisis completo del territorio municipal y del planeamiento urbanístico vigente, estableciéndose un diagnóstico cuyas conclusiones servirán de base para el establecimiento de los objetivos y propuestas del Avance del Plan General.

La presente Memoria de Ordenación se complementa con el resto de documentación que integra el Avance del Plan General.

1.2. Equipo redactor

El equipo multidisciplinar dispuesto por Omicron-Amepro, S.A. para llevar a cabo la redacción del presente documento es el que se describe en la siguiente tabla:

EQUIPO REDACTOR	
NOMBRE	TITULACIÓN
Magdalena Barreales Caballero	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto
Eva García Pérez	Arquitecta
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos

EQUIPO REDACTOR	
NOMBRE	TITULACIÓN
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

1.3. Ámbito territorial del Plan General

El ámbito territorial del Plan General de Pedrezuela es la totalidad del término municipal, que tiene una superficie de 28,5 km², y limita al norte con Guadalix de la Sierra y El Vellón, al este con El Vellón y El Molar, al sur con San Agustín de Guadalix y al oeste con Guadalix de la Sierra y Colmenar Viejo.

1.4. Alcance y contenido del Plan General

1.4.1. Alcance

Según se ha señalado en los puntos anteriores, la necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento urbanístico municipal de Pedrezuela a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el agotamiento del modelo urbanístico de las NNSS de 1986, y la anulación judicial del PGOU aprobado en 2015, obligan a plantearse la redacción de un Plan General que ordene la totalidad del término municipal.

La redacción del Plan General ha de definir para la totalidad de su ámbito territorial, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución. De esta forma, el alcance operativo del Plan General viene condicionado por los siguientes factores:

a) Las determinaciones establecidas por las leyes e instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores, cuya capacidad limitadora debe valorarse en función del carácter vinculante de cada una de ellas.

b) El ámbito competencial del propio Plan General, que se concreta a través de determinaciones urbanísticas, cuyo alcance es limitado.

1.4.2. Contenido sustantivo del Plan General

El Plan General debe establecer las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de ordenación para el municipio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 42 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.4.3. Ordenación estructurante

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la ordenación estructurante está conformada por el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo en el ámbito de la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Estas determinaciones son las siguientes:

a. El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
b. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las redes públicas son el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red se distinguen jerárquicamente en tres niveles:
    1. Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
    2. Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
    3. Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.
c. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
d. El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

1.4.4. Ordenación pormenorizada

La ordenación urbanística pormenorizada está constituida por el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las determinaciones de carácter estructural, desarrollan aquellas con el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones de ordenación pormenorizada comprenden los siguientes aspectos:

a. La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
b. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
c. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
d. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
e. La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
f. La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
g. Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

1.4.5. Contenido documental del Plan General

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento de Avance del Plan General está integrado por la siguiente documentación, estructurada en una serie de tomos:

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- VOLUMEN I. Memoria de Información
- VOLUMEN II. Planos de Información
    - PI-01.01 Encuadre Territorial.
    - PI-01.02 Situación.
    - PI-01.03 Fotografía aérea. Situación.
    - PI-02 Planeamiento vigente. Plano de Clasificación.
    - PI-03 Desarrollo del Planeamiento vigente.
    - PI-04.01 Afecciones Territoriales. Red Natura 2000 y Montes.
    - PI-04.02 Afecciones Territoriales. Hábitats.
    - PI-04.03 Afecciones Territoriales. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.
    - PI-04.04 Afecciones Territoriales Red Hidrológica.
    - PI-04.05 Afecciones Territoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.
    - PI-04.06 Afecciones Territoriales. Carreteras y Red Elétrica.
    - PI-04.07 Afecciones Territoriales. Servidumbres aeronáuticas.
    - PI-05.01 Redes públicas existentes. Equipamientos, zonas verdes y espacios libres
    - PI-05.02 Redes públicas existentes. Infraestructuras viarias
    - PI-05.03 Redes públicas existentes. Infraestructuras de energía eléctrica
    - PI-05.04 Redes públicas existentes. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento
    - PI-06.01 Estructura catastral. Conjunto del término municipal
    - PI-06.02 Estructura catastral. Suelo Urbano
    - PI-07.01 Usos del suelo. Conjunto del término municipal

- PI-07.02 Usos del suelo. Suelo Urbano
- PI-08 Alturas de la edificación

BLOQUE II. -DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

- DIE. Documento Inicial Estratégico
- Estudios Complementarios
  - Tomo I. Estudio Hidrológico Inicial
  - Tomo II. Estudio Inicial de Caracterización de Suelos
  - Tomo III. Estudio Inicial de Movilidad y Tráfico
  - Tomo IV. Estudio Acústico Inicial

BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

- VOLUMEN I. Memoria de Ordenación
- VOLUMEN II. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
- VOLUMEN III. Normas Urbanísticas
- VOLUMEN IV. Fichas de Ordenación y Gestión
- VOLUMEN V. Planos de Ordenación
  - PO-01 Clasificación del suelo
  - PO-02 Estructura orgánica y redes públicas
  - PO-03. Usos globales y gestión del suelo.
  - PO-04.01 Legislación Ambiental. Red Natura 2000 y Montes.
  - PO-04.02 Legislación Ambiental. Hábitats.
  - PO-04.03 Legislación Ambiental. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.
  - PO-04.04 Afecciones Sectoriales. Red Hidrológica.
  - PO-04.05 Afecciones Sectoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.
  - PO-04.06 Afecciones Sectoriales. Carreteras y Red Eléctrica.
  - PO-04.07 Afecciones Sectoriales. Servidumbres Aeronáuticas.
  - PO-05 Ámbitos y Áreas Homogéneas
  - PO-06 Categorías del Suelo No Urbanizable
  - PO-07 Calificación del Suelo Urbanizable
  - PO-08 Calificación del Suelo Urbano

BLOQUE IV. -DOCUMENTACIÓN DE TRAMITACIÓN

- VOLUMEN I. Memoria de participación ciudadana

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos será redactado y tramitado en un expediente independiente.

Capítulo 2. TRAMITACIÓN

2.1. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General

El artículo 10 de la Ley 3/2007, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, modifica el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la tramitación de los Avances del Planeamiento, señalando lo siguiente:

"Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de Avance a los efectos que se regulan en este Artículo, y con el contenido y documentación que la presente Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico. En todo caso será preceptiva la formalización y posterior del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales…"

Según el citado artículo, el procedimiento de aprobación de los Avances de Planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

1º. *Trámite de información pública por un periodo mínimo de treinta días.*

2º. *Informe previo de Análisis Ambiental por la Consejería competente en medio ambiente, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses.*

3º. *Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero Competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance. El Informe de Impacto Territorial debe emitirse en el plazo máximo de seis meses.*

La aprobación de los Avances de Planeamiento solo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de información pública, incluir el Informe de Análisis Ambiental, y el Informe de Impacto Territorial y, en particular, la incidencia de éste en el contenido del Avance.

Asimismo, se realizarán los trámites ambientales recogidos en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En este sentido, se efectuará la solicitud de inicio para la evaluación ambiental estratégica del Plan General al órgano ambiental, acompañada del borrador del Plan y del Documento Inicial Estratégico. El documento del Avance tendrá la consideración de borrador del Plan. El Documento Inicial Estratégico formará parte del contenido sustantivo del propio Avance, tal como establece la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa. Posteriormente se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a la citada Ley 21/2013. El órgano ambiental remitirá el Documento de

Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio.

2.2. Resultado del trámite de información pública

De acuerdo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación del Avance del Plan General está sujeto a un trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes.

El resultado del trámite de información pública se reflejará en la Memoria de Participación Pública, incluida en el BLOQUE IV de la documentación del presente Plan General.

Título II. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Capítulo 1. ANTECEDENTES

En la actualidad, el instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el día 19 de junio de 1986.

Tras estas normas, fue redactada una revisión del planeamiento general, culminando con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela el 26 de marzo de 2015. Este planeamiento general fue sin embargo anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con fecha de 3 de febrero de 2017. La sentencia del TSJM fue ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo de pleno derecho el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela de 2015.

Visto lo anterior, el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 290, el miércoles 5 de diciembre de 2018, publicó el fallo de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, devenida en firme tras la sentencia del Tribunal Supremo, por lo que en ejecución de las mismas se recogió la nulidad del citado plan, recuperando la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

Las Normas Subsidiarias vigentes se redactaron y aprobaron por tanto bajo una legislación de urbanismo y suelo previa a la vigente, y con unas condiciones físicas, de desarrollo y socioeconómicas muy diferentes a las actuales. El principal motivo que provocó su desarrollo fue el desajuste que existía en ese momento entre la realidad del proceso de desarrollo urbano y la planificación prevista por el planeamiento vigente en ese momento, con el objetivo de establecer una normativa urbanística asumida por todos los agentes y que recogiera y planificara las necesidades de desarrollo urbanístico previstas.

Debido a lo anterior, el 27 de noviembre de 2020 la Junta de Gobierno Local aprueba el expediente de contratación para la revisión del planeamiento general del municipio, y finalmente el 30 de diciembre se adjudica el contrato a la empresa Omicron Amepro, S.A., firmándose el contrato el 23 de febrero de 2021.

El 30 de abril de 2021 se realiza la entrega al Ayto. de Pedrezuela el Documento Urbanístico Preliminar, que servirá de base para la redacción del documento de Avance.

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL

La justificación de la necesidad de la redacción de un nuevo Plan General responde fundamentalmente a motivaciones de carácter jurídico y urbanístico.

Desde un enfoque jurídico, la conveniencia y oportunidad de la redacción del nuevo Plan General se deriva de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que incluye la obligación de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación en un plazo de dos años a partir de la publicación de la aprobación de dicha Ley, mediante la redacción de un Plan General. Es evidente la necesidad de dotar al municipio de Pedrezuela (Madrid) de un instrumento de planeamiento general adaptado al marco legal vigente en la actualidad, tras la anulación del ya aprobado en 2015.

Por otra parte, desde el punto de vista urbanístico, la necesidad de la redacción del nuevo Plan General viene originada por el agotamiento del modelo recogido en las NNSS 86, posibilitando no solo el desarrollo de suelos vacantes, sino la consolidación de la propia ciudad existente, dotándola de una herramienta urbanística que permita su desarrollo.

El enfoque y el modelo urbanístico planteados hace más de treinta años necesitan ser revisados, de tal manera que se propicie el marco que permita un crecimiento sostenible, y garantice el equilibrio interno, afrontando conflictos y carencias urbanas que han surgido con el desarrollo del municipio en las últimas décadas. El modelo urbanístico del nuevo Plan General deberá orientarse hacia la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino que también ofrezca una mejora de la actividad económica.

En conclusión, puede afirmarse que la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela (Madrid) queda suficientemente justificada, como figura urbanística mínima para la ordenación del suelo del término municipal, según la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Título III. MARCO NORMATIVO

Capítulo 1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE APLICACIÓN

1.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial

El presente Plan General ha sido redactado conforme a la legislación vigente en materia urbanística, teniendo especialmente en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La adaptación del instrumento de planeamiento municipal a la legislación urbanística autonómica es uno de los objetivos fundamentales del Plan General Ordenación Urbana de Pedrezuela.

Asimismo, la elaboración del Plan General se ha realizado de modo que se garantice el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable. En este sentido, es destacable, entre otras, la normativa vigente sobre evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico, como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En los siguientes epígrafes se relaciona la legislación vigente en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, así como toda la normativa sectorial de aplicación referente a medio ambiente, espacios protegidos, patrimonio histórico y cultural, aguas, gestión de residuos, contaminación aérea y calidad del aire, edificación, infraestructuras, accesibilidad y supresión de barreras, deporte, telecomunicaciones, vías pecuarias, hostelería y turismo, hidrocarburos, etc.

1.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo

- Normativa estatal
  - 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.
  - Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
  - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
  - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
  - Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
- Normativa autonómica
  - Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
  - Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.

- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo (vigentes los artículos no derogados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- Decreto 1/2016, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.
- Decreto 71/1997, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
- 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.
- Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.
- Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

1.3. Legislaciones sectoriales

1.3.1. Medio ambiente

- Normativa europea
  - Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, actualizada por la Directiva 2014/52/UE del 16 de abril.
  - Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Normativa estatal
  - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
  - Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
  - Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

1.3.2. Espacios protegidos

- Normativa europea e internacional
  - Directiva Europea 2009/147/CE de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de Las Aves Silvestres.

- Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
- Convenio de Washington, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
- Convenio de Berna, de 19 de septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
- Convenio de Bonn, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de Fauna Silvestre.

- Normativa estatal
  - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
  - Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
  - Real Decreto 1095/1989, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
  - Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.
  - Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril y por la Ley 21/2015 de 20 de Julio.
  - Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadarrama” y se aprueba su Plan de Gestión
  - Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Manzanares” y se aprueba su Plan de Gestión
  - Ley 1/1985 de 23 de enero del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
  - Real Decreto 3159/1978, de 4 de diciembre, sobre declaración del “Parque Natural de la Cuenca Alta del Manzanares (Madrid)”.
  - Orden 28 de mayo de 1987. Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Plan Rector aprobado en mayo de 1987 (Orden de 28 de mayo de 1987, BOCM de 5 de junio de 1987 y BOE núm. 182 de 31 de julio de 1987) y revisado en diciembre de 1993.
  - Decreto 124/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la ampliación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno
  - Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno
  - Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (PORN).

- Normativa autonómica
  - Ley 7/1990, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid
  - Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
  - Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

- Decreto 50/1999, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
- Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
- Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

1.3.3. Patrimonio histórico y cultural

- Normativa estatal
  - Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
  - Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
  - Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, modificado por el RD 162/2002 de 8 de febrero.

- Normativa autonómica
  - Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
  - Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
  - Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

1.3.4. Aguas

- Normativa europea
  - Directiva 91/271/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
  - Directiva 98/83/CE, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
  - Directiva 2006/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la gestión de la calidad de las aguas de baño.
  - Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas, actualizado por Directiva 2014/101/UE de 30 de octubre.

- Normativa estatal
  - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
  - Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y normas de calidad ambiental.

- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
- Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las aguas residuales urbanas, modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, Real Decreto 1290/2012 de 7 de septiembre y el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica, modificado por RD 1161/2010 de 17 de septiembre y Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.

- Normativa autonómica
  - Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2008 de 19 de diciembre.
  - Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
  - Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
  - Decreto 40/1994, de 21 de abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.
  - Decreto 62/1994, de 16 de junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

1.3.5. Gestión de Residuos

- Normativa europea
  - Directiva 1999/31/CE del Consejo de 26 de abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos.
  - Decisión 94/3/CE del 20 de diciembre sobre el Catálogo Europeo de Residuos (CER).

- Normativa estatal
  - Resolución de la Secretaría de Cambio Climático de 20 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015.
  - Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
  - Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
  - 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.

- Normativa autonómica
  - Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

- Decreto 9/1995, de 9 de febrero, por el que se aprueban las Líneas Básicas del Sistema de Gestión e infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid.
- Estrategia de residuos de la Comunidad de Madrid aprobada por acuerdo el 18 de octubre de 2007.
- Decreto 83/1999, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 93/1999, de 10 de junio, sobre Gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

1.3.6. Contaminación aérea y calidad del aire

- Normativa europea
  - Directiva 2010/75/CE sobre las emisiones industriales (prevención y el control integrados de la contaminación).
  - Directiva 2008/50/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.

- Normativa estatal
  - RDL 1/2016, de 16 de diciembre, Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
  - Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
  - Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
  - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
  - Real Decreto 2512/1978, de 14 de octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre.
  - Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.

- Normativa autonómica
  - Decreto 55/2012 de 15 de marzo sobre el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid

1.3.7. Edificación

- Normativa estatal
  - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
  - Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

1.3.8. Infraestructuras

- Normativa estatal
  - Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras.
  - Real Decreto 1812/1994, de 2 septiembre, aprueba el Reglamento General de Carreteras.
  - Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
  - Real Decreto 2387/2004, de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
  - Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector eléctrico.
  - Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento Electrónico de Baja Tensión.
  - Ley 32/1979, de 8 de noviembre, sobre el ferrocarril metropolitano de Madrid.

- Normativa autonómica
  - Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - Orden de 3 de abril de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - Decreto 49/1987, de 8 mayo, Reglamento de Viajeros.
  - Decreto 57/2006, de 29 junio, extiende la aplicación del Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano al metro ligero en la Comunidad de Madrid.

1.3.9. Usos del Suelo

- Normativa estatal
  - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
  - Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
  - 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.
  - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

1.3.10. Vías Pecuarias

- Normativa estatal
  - Ley 3/1995, de 23 de marzo, establece el régimen jurídico de las Vías Pecuarias.

- Normativa autonómica
  - Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

1.3.11. Accesibilidad y supresión de barreras

- Normativa estatal
  - Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
  - Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
  - Ley 26/2011, de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
  - Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El Documento Básico DB-SU Seguridad de utilización y accesibilidad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.
  - Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
  - Ley 15/1995, de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- Normativa autonómica
  - Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
  - Decreto 13/2007, de 15 marzo, Aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1.3.12. Policía Sanitaria Mortuoria

- Normativa estatal
  - Decreto 2263/1974, de 20 de julio, aprueba el Reglamento de la Policía Sanitaria Mortuoria.

- Normativa autonómica
  - Decreto 124/1997, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

1.3.13. Comercio

- Normativa autonómica
  - Ley 16/1999, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid.
  - Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid.
  - Ley 1/2008, de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid
  - Ley 21/1998, de 30 de noviembre, de Ordenación y Promoción de la Artesanía en la Comunidad de Madrid.

1.3.14. Deporte

- Normativa autonómica
  - Ley 15/1994, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid.

1.3.15. Telecomunicaciones

- Normativa estatal
  - Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.
  - Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
  - Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
  - Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

1.3.16. Hostelería y Turismo

- Normativa autonómica
  - Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid

1.3.17. Hidrocarburos

- Normativa estatal
  - Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE LOS INFORMES URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES

2.1. Determinaciones del Informe Definitivo Previo de Análisis Ambiental

De acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe Previo de Análisis Ambiental, que deberá ser emitido por la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Tras el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Pedrezuela podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe Definitivo Previo de Análisis Ambiental, cuyas determinaciones se incorporarán al documento del Plan General.

2.2. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial

Conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

Una vez finalizado el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Pedrezuela podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe de Impacto Territorial y su incidencia en el contenido del Avance. Las determinaciones se recogerán en el documento del Plan General.

2.3. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico

De acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se efectuará al órgano ambiental la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan General. Para ello, la solicitud de inicio se acompañará del Documento del Avance y del Documento Inicial Estratégico.

Posteriormente, se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a lo dispuesto en la citada Ley 21/2013.

El órgano ambiental remitirá el Documento del Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio. Las determinaciones del Documento de Alcance se incorporarán al documento del Plan General que se disponga para su Aprobación Inicial.

2.4. Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica

Tras la conclusión del periodo de información pública del documento del Plan General aprobado inicialmente, el Pleno del Ayuntamiento debe remitir el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo máximo de cuatro meses la Declaración Ambiental Estratégica tal como exige la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

La Declaración Ambiental Estratégica deberá formularse por parte de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente previamente a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, conforme a lo establecido en la Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica se recogerán en este apartado de la Memoria de Ordenación, así como la relación de las modificaciones incorporadas en el documento del Plan General derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica, en su caso.

Título IV. ESTRUCTURA GENERAL Y MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

Capítulo 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.1. Objetivos generales

El objetivo general del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, y previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela se adapta a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los fines de la ordenación urbanística establecida por el Plan General son los señalados en el artículo 3 de la citada Ley, que se relacionan a continuación:

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 su 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 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 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 autorizables en dicho suelo, 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 con el suelo.
h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Publicas.
i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

Todos estos objetivos generales aquí enunciados se tendrán en cuenta en la elaboración del Plan General, de tal forma que sus propuestas tenderán esencialmente a potenciar aquellos factores capaces de enriquecer y revalorizar la calidad ambiental del sistema urbano, reforzando en lo posible su posición territorial y protegiendo su patrimonio natural y cultural.

1.2. Objetivos específicos de la ordenación urbanística

Además de los objetivos de carácter general expuestos en el apartado anterior, podemos establecer los siguientes criterios y objetivos específicos, a alcanzar mediante la gestión y desarrollo de las propuestas de la Redacción del Plan General:

a. Adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.
b. Adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
c. Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente (NNSS 86) y de la anulación del PGOU 2015.
d. Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
e. Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
f. Consolidar la ciudad preexistente, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar.
g. Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud.
h. Regular el uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.
i. Plantear suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de “ciudad dormitorio”.
j. Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
k. Puesta en valor especialmente de los pajares de Montenebro, actualmente en suelo urbano, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.
l. Planificar suelos para el desarrollo de vivienda multifamiliar, al ser esta tipología una carencia en todo el término municipal.
m. Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento, sometiendo a información pública el Documento Urbanístico Preliminar para fomentar la transparencia.

1.3. Objetivos de desarrollo sostenible

Para la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela se tienen en cuenta los principios y objetivos de desarrollo sostenible recogidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en otros documentos como la Agenda Urbana Española.

1.3.1. Principios de desarrollo sostenible de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

De acuerdo a los **principios de desarrollo territorial y urbano sostenible** establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, el presente Plan General propiciará 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.

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

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.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

1.3.2. Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española

La Agenda Urbana Española (AUE) es un documento estratégico, sin carácter normativo, que persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea.

Los objetivos recogidos en la Agenda Urbana Española contribuyen a conseguir un desarrollo equitativo, justo y sostenible de las ciudades, implicando con un enfoque multidisciplinar a todos los agentes que participan en la elaboración del planeamiento urbanístico.

Esta estrategia de desarrollo urbano de carácter integrado contiene un conjunto de diez Objetivos Estratégicos que se desglosan, a su vez, en diversos objetivos específicos. Para la consecución de cada uno de los objetivos específicos considerados, la Agenda Urbana Española propone varias líneas de actuación.

A continuación, se relacionan los Objetivos Estratégicos recogidos en la Agenda Urbana Española y sus objetivos específicos relacionados:

- Objetivo Estratégico 1: Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
  - 1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
  - 1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
  - 1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.
- Objetivo Estratégico 2: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
  - 2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
  - 2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
  - 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
  - 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.
  - 2.5. Impulsar la regeneración urbana.
  - 2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios
- Objetivo estratégico 3: Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
  - 3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
  - 3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
  - 3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.
- Objetivo estratégico 4: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
  - 4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
  - 4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.

4.3. Fomentar el ciclo de los materiales.

4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.

- Objetivo estratégico 5: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.

  5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.

  5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.

- Objetivo estratégico 6: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.

  6.1. Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.

  6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad

- Objetivo estratégico 7: Impulsar y favorecer la economía urbana.

  7.1. Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.

  7.2. Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.

- Objetivo estratégico 8: Garantizar el acceso a la vivienda.

  8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.

  8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

- Objetivo estratégico 9: Liderar y fomentar la innovación digital.

  9.1. Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart cities).

  9.2. Fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital

- Objetivo Estratégico 10: Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

  10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.

  10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.

  10.3. Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.

  10.4. Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información.

1.4. Objetivos de protección ambiental

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Pedrezuela es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una

parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Los objetivos de protección ambiental están encaminados fundamentalmente a prevenir degradaciones ambientales, corregir el comportamiento ambiental de los agentes socioeconómicos y potenciar la fortaleza del medio. La protección del medio ambiente, su mejora y establecer una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano, son factores básicos a tener en cuenta en la elaboración del Plan General.

La incorporación de criterios ligados a un desarrollo más sostenible en el ámbito urbano en la elaboración del Plan General de Pedrezuela procede no sólo de la normativa vigente en materia de evaluación ambiental, Ley 21/2013, sino también de las determinaciones de una serie de documentos estratégicos, encaminados a la progresiva concienciación de la administración y de la sociedad sobre los aspectos ambientales relacionados con el medio urbano.

El objetivo final es alcanzar una sociedad más coherente en el uso racional de sus recursos, socialmente más equitativa y cohesionada y territorialmente más equilibrada.

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

- La salvaguarda ambiental como principio, buscando garantizar este componente de la calidad de vida.
- Promover el desarrollo sostenible y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la planificación.
- Poner de manifiesto la contribución del Plan General al cumplimiento de la normativa y de los objetivos y prioridades medioambientales establecidas en la normativa de la Unión Europea, del Estado español y de la Comunidad de Madrid.
- Clasificar urbanísticamente el suelo de acuerdo con la capacidad de acogida del medio.
- Conservar los bosques de galería asociados a los cursos de agua y facilitar su ampliación a los tramos de cauce que no dispongan de ellos.
- Garantizar la funcionalidad de los sistemas fluviales manteniendo libres los cauces.
- Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes.
- Potenciar, conservar o tratar, si es preciso, el ambiente natural periurbano.
- La previsión de espacios de calidad y cantidad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se tendrá en cuenta en la redacción de la revisión del PGOU. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Capítulo 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN: ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL

2.1. Criterios generales de ordenación

El Plan General constituye uno de los instrumentos establecidos por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación.

El Plan General de Pedrezuela (Madrid) constituye el instrumento de ordenación general del término municipal completo, sin perjuicio de que también pueda establecer determinaciones de ordenación detallada para ámbitos concretos.

Uno de los criterios básicos que se considera para la ordenación urbanística del municipio es el de lograr un crecimiento del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Por tanto, el nuevo Plan General se orienta hacia la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino también de servicios y de generación de actividad económica.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se ha tenido en cuenta en la redacción del presente documento. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos

2.2. Criterios específicos de ordenación

En los siguientes epígrafes se desglosan los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo terciario, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento.

2.2.1. Criterios para la protección del medio natural

Adecuación estricta del Plan a la legislación medioambiental vigente, como base de partida para la formulación del mismo, lo que supone una evaluación ambiental desde su génesis.

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta por el Plan General es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Pedrezuela es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Se prestará especial atención a los cauces y a sus áreas de inundación, así como el ámbito del Embalse de Pedrezuela. Asimismo, se protegerán los ámbitos de mayor valor ambiental como el Espacio Red Natura 2000. Las riberas de los arroyos que discurren en los nuevos ámbitos de desarrollo se integrarán en la red general de zonas verdes, conformando una malla de corredores verdes que fomentará la protección de estos ámbitos y su puesta en valor.

También se protegerán aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos.

2.2.2. Criterios sobre el modelo territorial

La clasificación del suelo se ha basado en los criterios establecidos por la Ley 9/2001. A estos efectos, la mayor parte de la superficie clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección está constituida por terrenos afectados por legislación sectorial que establece su protección. El resto del Suelo No Urbanizable de Protección es aquel que, de acuerdo con sus valores específicos, se ha estimado oportuno y conveniente preservar de la acción urbanizadora por el planeamiento.

La clasificación y la delimitación del suelo urbano se basarán en la realidad física existente. De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001, tendrán la clasificación de Suelo Urbano Consolidado *"los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción."* No se ha clasificado ninguna superficie como Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbanizable está constituido por los terrenos susceptibles de desarrollo en el municipio. Dentro del Suelo Urbanizable, la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, que se desarrolla a través de un Plan Parcial, de forma previa a la redacción del planeamiento urbanístico de desarrollo.

Para la delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado se ha estimado la superficie de suelo necesaria para el incremento poblacional pretendido, de acuerdo con la actual estructura urbana y con la dinámica de crecimiento del municipio. Se trata de los terrenos para los que el Plan General prevé expresamente su transformación en suelo urbano, y se dividen en Sectores.

Se fijan los siguientes objetivos y estrategias específicas para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes (El Vellón, El Molar, San Agustín del Guadalix, Colmenar Viejo y Guadalix de la Sierra).

2.2.3. Criterios sobre la estructura urbana

Se propone un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas, consolidando la ciudad preexistente, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar, potenciando las zonas residenciales y ofreciendo tipologías de viviendas multifamiliares, carentes en el municipio.

Se fomentará la estructuración de los desarrollos existentes y de los nuevos propuestos en el Plan mediante una adecuada jerarquización viaria, logrando suelos para equipamientos públicos locales y generales de superficie igual o superior a la mínima reglamentada, y estableciendo intensidades de usos del suelo y de densidad de viviendas de nivel medio en nuevos desarrollos, así como destinando el suelo con aprovechamiento lucrativo no solo al uso residencial, sino también a otros complementarios (terciarios, equipamientos y servicios) que vitalicen y dinamicen la vida urbana.

El nuevo Plan General adoptará un modelo de ciudad no solamente basado en el desarrollo residencial, sino que preverá también suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de "ciudad dormitorio".

2.2.4. Criterios sobre vivienda

Se pretende la diversificación del parque de viviendas de acuerdo a lo determinado en la L.S.C.M. En los nuevos desarrollos residenciales se propondrá que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se correspondan al menos con el 30% de la edificabilidad total residencial de los nuevos desarrollos.

2.2.5. Criterios para los nuevos equipamientos y zonas verdes

La ubicación de los nuevos equipamientos y de las nuevas zonas verdes en la ordenación se realizará teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el municipio durante la fase de información urbanística en la elaboración del presente Plan General. Su cuantificación cumplirá con los estándares mínimos de la Ley 9/2001 en base a la edificabilidad máxima y al menos mantendrá los estándares actuales del municipio.

La obtención del suelo necesario para los nuevos conjuntos de redes en suelo urbanizable se realizará durante el proceso de ejecución de los sectores previamente definidos en esta clase de suelo.

La idoneidad para la ubicación de nuevas superficies dotacionales se valorará de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso tratará de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad, próximas a las áreas residenciales, y formando parte en la medida de lo posible de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes. Se garantiza la accesibilidad a los equipamientos mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias.

En cuanto a la obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, se plantea la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud.

En cuanto a las zonas verdes, se plantea una malla de espacios libres en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y paisajístico existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una red verde interconectada de forma que se fomenten los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.

2.2.6. Criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad

En relación al transporte se plantean los siguientes aspectos:

- Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- Mejorar las conexiones con la urbanización Montenebro.

2.2.7. Criterios sobre vías pecuarias

Las vías pecuarias se clasificarán como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, uso “Vía Pecuaria”, según lo establecido en la Ley 8/98 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.2.8. Criterios para la protección del Patrimonio Histórico

El plan General incorporará entre su documentación el denominado “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”, con el objetivo de garantizar la protección de los elementos y espacios que cuentan con valores arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, culturales, arqueológicos, etc.

Puesta en valor especialmente de los pajares de Montenebro, actualmente en suelo urbano, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.

2.2.9. Criterios para la gestión del planeamiento

Como criterio general, el Plan General de Pedrezuela establece la iniciativa privada y el sistema de compensación para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

La delimitación de los sectores ha tenido en cuenta los límites de propiedad existentes, en la medida de lo posible, con el fin de agilizar la gestión de la ejecución del planeamiento.

Para la obtención de terrenos destinados a las redes públicas generales se establecerá una asignación equilibrada entre los nuevos sectores previstos, basada en criterios de proximidad, de funcionalidad y de viabilidad, de modo que se facilite la gestión urbanística de esos ámbitos.

2.2.10. Criterios para el fomento de las actividades económicas

Se plantea la regulación del uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.

En línea con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente Plan General adopta el criterio de favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana recogerá en sus textos normativos determinaciones que fomenten el desarrollo de energías renovables y la aplicación de nuevas tecnologías que contribuyan a la mejora de la calidad urbana del municipio.

Por otra parte, de acuerdo a los objetivos estratégicos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda Urbana Española (AUE), el Plan General de Ordenación Urbana asume el criterio de fomentar la innovación digital en el municipio de Pedrezuela, adoptando como propios los objetivos de avanzar en el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities), fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital, mediante la aplicación de las siguientes líneas de actuación:

a) Líneas de actuación para favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart cities).

- Promover el desarrollo de los destinos turísticos inteligentes como caso particular de las Smart Cities al servicio del desarrollo sostenible de destinos turísticos urbanos y rurales.
- Adoptar medidas a través de planes o estrategias que favorezcan la incorporación de las nuevas tecnologías del conocimiento (Big data y Data Mining, Inteligencia Artificial) en la gestión urbana para avanzar en un modelo urbano inteligente. También deberían establecerse estrategias que avancen en un modelo de territorios inteligentes.
- Impulsar la digitalización de las ciudades y de los servicios urbanos mediante modelos eficientes y sostenibles basados en plataformas digitales de gestión inteligente.
- Facilitar el acceso a las redes de comunicaciones móviles modificando y adaptando las normativas autonómicas y locales a la nueva normativa estatal en la materia.
- Impulsar el espacio público como eje vertebrador del acceso a las nuevas tecnologías por parte del ciudadano.
- Considerar el despliegue de las comunicaciones electrónicas como un equipamiento básico de las ciudades que debe formar parte de las determinaciones estructurantes de los instrumentos de planeamiento.
- Impulsar las tecnologías limpias en los procesos de información y de comunicación y en los sistemas inteligentes de transporte, así como en la gestión eficiente y sostenible de los recursos de la ciudad (energía, agua, residuos y medio ambiente urbano).
- Apostar por un desarrollo económico y competitivo de la ciudad basado en la innovación, la tecnología y un mejor aprovechamiento del capital social y humano.

b) Líneas de actuación para fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital

- Fomentar el gobierno abierto y transparente (portales open data) que se apoya en la tecnología para conseguir calidad y eficiencia en sus servicios y actividad y para incentivar la participación ciudadana en los procesos de decisión que afectan a la ciudad.
- Promover la existencia de portales abiertos de información en los que se pueda acceder a datos en bruto y no manipulados, con los que posteriormente poder trabajar con garantía de certeza que favorezca, además, el intercambio de información entre las ciudades.
- Establecer mecanismos y estrategias de jerarquización y homogeneización de la información de manera que sea comparable en el espacio y en el tiempo y accesible para todos.
- Aumentar los servicios de administración electrónica facilitando los procedimientos administrativos a ciudadanos y empresas.
- Adoptar medidas de innovación tecnológica con aplicaciones que acerquen al ciudadano a los servicios públicos. También está relacionada con el vehículo eléctrico y el autónomo.
- Disponer de estrategias de alfabetización digital de colectivos vulnerables (desempleados de larga duración, personas mayores, etc.) con el fin de reducir la brecha digital.
- Mejorar la formación especializada en estas materias, tanto por parte de los empleados públicos como de la sociedad en general.

Título V. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Capítulo 1. CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN

1.1. Conclusiones del análisis y diagnóstico de la situación actual

De acuerdo a lo recogido en la Memoria Informativa del presente Plan General, se describen en este apartado las conclusiones del análisis y diagnóstico previo realizado para el municipio de Pedrezuela.

Los resultados del citado diagnóstico se pueden sintetizar en una relación de problemas y déficits detectados y en una serie de factores de oportunidad para el nuevo modelo territorial adoptado por el Plan General.

1.1.1. Problemas y déficits detectados

- Es necesario dotar de una ordenación compatible con la realidad al casco de Pedrezuela, de forma que puedan desarrollarse y consolidarse las zonas de ensanche del mismo.
- Es necesario clasificar nuevo suelo urbanizable que dé respuesta a la demanda de vivienda del municipio, ya que se prevé que en los próximos años continúe el crecimiento poblacional.
- Es preciso ampliar y mejorar la base económica del municipio, incorporando la previsión de nuevos suelos industriales que promuevan un equilibrio de usos y potencien la creación de empleo dentro del propio municipio.
- Se debe fomentar la creación de nuevas zonas de equipamiento y espacios libres, que afronten los déficits identificados en el análisis de las redes públicas existentes, especialmente educativos, sanitarios y deportivos.
- Se considera necesario establecer las medidas necesarias para obtener aquellos espacios libres públicos previstos en el Planeamiento que aún no hayan pasado a ser de titularidad pública y acometer las obras de acondicionamiento y ajardinamiento necesarias para poner dichos espacios al servicio de la población.
- Las instalaciones del cementerio municipal se encuentran cerca de su máxima capacidad, por lo que es preciso habilitar suelo para su necesaria ampliación.
- Es necesario implementar medidas que afronten los problemas de movilidad (especialmente rodada) en el casco de Pedrezuela, entre los que se citan los siguientes por su especial relevancia:
    - Fomentar la movilidad peatonal en el casco, promoviendo incluso la peatonalización como estrategia en los espacios centrales.
    - Aumentar la capacidad de aparcamiento, tanto para acabar con los problemas existentes (el aparcamiento es reducido y desordenado) como para potenciar su capacidad disuasoria que acompañe los procesos de peatonalización.
    - Plantear nuevos accesos para la Urbanización Montenebro, actualmente dependiente de atravesar al casco urbano.
    - Jerarquizar y ordenar el trazado viario en el casco urbano, especialmente en lo que respecta a las zonas de ensanche sur.
- Los condicionantes físicos y naturales del territorio, y especialmente las protecciones ambientales del mismo, hacen que la zona de posibles crecimientos urbanos se centre en la franja más próxima a la Autovía A-1, en la zona oriental del término municipal.

- El actual abandono de los pajares hacer necesaria la delimitación de un Plan Especial con el objetivo de su conservación, protección y rehabilitación del patrimonio se n el ámbito de los pajares.
- Debe acabarse con los procesos de urbanización informal periférica, que han construido parte del ensanche del casco sin planificación municipal.
- Se deben plantear actuaciones de adecuación y mejora de las zonas de borde del suelo urbano
- Debe adecuarse el planeamiento general a la legalidad vigente, concretamente al marco generado con la ley 9/2001.

1.1.2. Oportunidades para el nuevo modelo territorial

- La posición de Pedrezuela, a apenas 40km de la capital y junto a la A-1, le confiere enormes posibilidades de desarrollo tanto desde un punto de vista económico (sectores de uso industrial o terciario) como desde un punto de vista residencial, puesto que el precio del suelo es más asequible que en otros municipios más próximos a Madrid, y además se disfruta de un entorno natural privilegiado. Este hecho supone una oportunidad para el aumento del número de viviendas de primera residencia.
- El entorno natural de Pedrezuela posee una calidad mayor que la mayoría de los municipios de la zona metropolitana de Madrid, lo cual es un aliciente para atraer población y nuevos residentes.
- El predominio de tipologías edificatorias de baja altura ha contribuido a hacer de Pedrezuela un lugar agradable para vivir, sin impactos visuales negativos sobre el paisaje. El modelo urbanístico basado en urbanizaciones de viviendas unifamiliares ha tenido un alto grado de aceptación en el municipio.
- El nivel de dotaciones, especialmente de uso deportivo y en la red de espacios libres, es bueno en líneas generales. Debe seguir potenciándose este aspecto, ya que puede implicar una mayor atracción de visitantes y futuros residentes.
- La zona este del municipio, entre el casco urbano existente, el antiguo trazado de la A-1, y la actual autovía, presentan condiciones idóneas para absorber los crecimientos y déficits analizados, sin grandes valores naturales ni paisajísticos, y con una buena conectividad tanto con el núcleo existente como con su entorno inmediato y con la capital.
- La oferta turística del municipio aún tiene capacidad de mejora y crecimiento, apoyada en el patrimonio cultural existente y en las zonas con mayor valor paisajístico del término municipal. El turismo puede atraer demanda de segunda residencia.
- El municipio cuenta con patrimonio histórico y cultural relevante, que hay que poner en valor, en línea con el punto anterior (pajares, casco histórico…).
- El crecimiento demográfico registrado en el municipio en los últimos años es mayor que la media de la zona metropolitana de Madrid, con un predominio de población joven.

1.2. Evolución del modelo territorial del planeamiento anteriormente vigente

En el Título de la Memoria Informativa denominado “Análisis del planeamiento anteriormente vigente” se analizan de forma pormenorizada las características del modelo territorial planteado por el Plan General anteriormente vigente, así como el grado de desarrollo de planeamiento durante su periodo de vigencia.

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el día 19 de junio de 1986, por tanto, el instrumento de planeamiento general de aplicación en el municipio no se encuentra adaptado a la legislación vigente en materia de urbanismo.

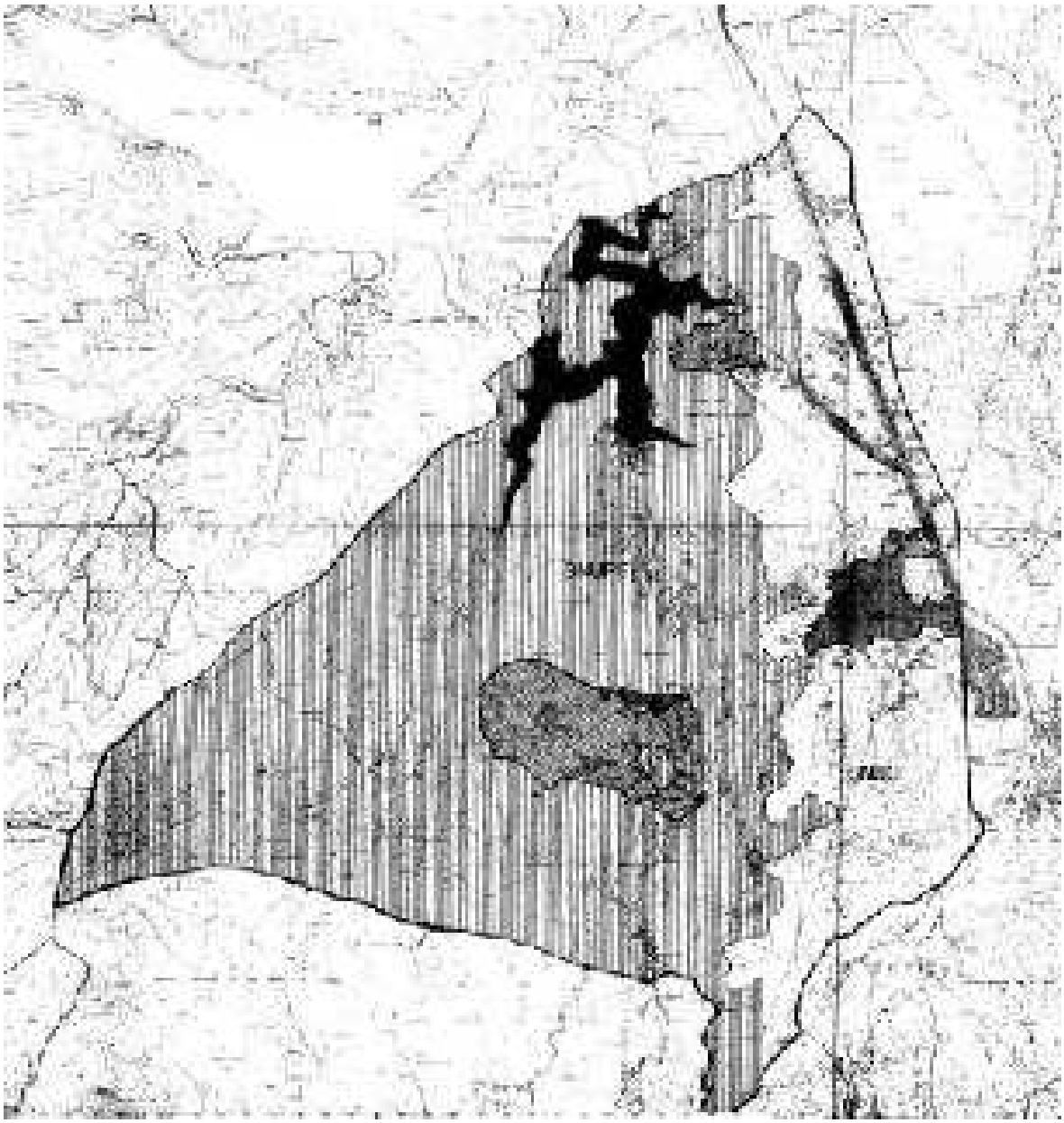


Figura 1. Clasificación del suelo, NNSS de 1986

El modelo urbanístico adoptado por el planeamiento vigente proponía un crecimiento residencial de baja intensidad, centrado en los dos núcleos aislados (Montenebro –SAU 1- y Atalaya Real –SAU 2-) que ya se encontraban en proceso de desarrollo. También se planteaba un pequeño sector industrial anexo al casco urbano (El Callejón –SAU 3-), que sin embargo fue ocupado de manera informal por usos dotacionales y residenciales.

En líneas generales, puede afirmarse sin ninguna duda que, pese a las citadas desviaciones con respecto a lo planeado, el modelo territorial planteado por las NNSS de 1986 ha sido completamente agotado, no quedando ningún ámbito de Suelo Apto para Urbanizar pendiente de ser desarrollado.

Sin embargo, las principales disfunciones identificadas en este modelo se ubican en el tejido correspondiente a la ciudad preexistente, y más concretamente en el casco urbano. Las Normas Subsidiarias de 1986 planteaban en el Suelo Urbano un total de 7 Unidades de Actuación, que se convertirían en 8 mediante una Modificación Puntual de planeamiento, con el objetivo de consolidar de forma coherente los crecimientos del casco antiguo, especialmente hacia el sur del mismo. Estas unidades de actuación no han sido gestionadas ni ejecutadas conforme a planeamiento, generando problemas de gestión en la actualidad, por lo que es necesario plantear una ordenación en el casco que responda a la realidad material del mismo y permita su consolidación.

Teniendo en cuenta el ritmo de crecimiento y la demanda del municipio en los últimos años, y a la vista de que no quedan sectores pendientes por desarrollar conforme a las NNSS vigentes, puede afirmarse que el modelo de crecimiento urbanístico propuesto por el vigente plan se encuentra prácticamente agotado.

En cuanto al Suelo No Urbanizable previsto por las Normas Subsidiarias, que representa la mayor parte de la superficie municipal, puede decirse que en rasgos generales ha cumplido con el objetivo de preservar las áreas con mayores valores ambientales del término municipal. Dado que la mayor parte de los mismos se encuentran actualmente protegidos por la legislación sectorial (Montes Protegidos, Zonas de Especial Conservación, Cauces y Riveras…), el modelo de protección deberá ser continuista, evaluando en el resto de suelos sin afecciones sectoriales los posibles valores ambientales existentes de cara a su preservación.

Por otro lado, en 2015 fue aprobado un nuevo PGOU, que venía a dar solución al estado de agotamiento del modelo, clasificando nuevos sectores de Suelo Urbanizable. Este planeamiento general fue sin embargo declarado nulo por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, ratificado por el Tribunal Supremo en 2018, por lo que la situación de agotamiento del modelo sigue siendo completamente vigente.

En consecuencia, en la actualidad resulta bastante elevado el grado de agotamiento del modelo urbanístico propuesto por el instrumento de planeamiento general vigente, lo cual constituye uno de los motivos por los que se plantea la revisión del presente Plan General, además de la necesidad de adaptar el planeamiento a la legislación urbanística vigente.

1.3. Estructura general del municipio y condicionantes territoriales

1.3.1. Descripción de la estructura del municipio

El municipio de Pedrezuela, tiene una extensión de 28,5 Km2 y limita al norte con Guadalix de la Sierra y El Vellón, al este con El Vellón y El Molar, al sur con San Agustín de Guadalix y al oeste con Guadalix de la Sierra y Colmenar Viejo. Forma parte de la denominada Sierra Norte de Madrid, junto a otros 43 municipios entre los que destacamos a Guadalix de la Sierra, Somosierra, Buitrago de Lozoya, Rascafría o Bustarviejo entre otros.

El término municipal consta de tres grandes núcleos urbanos: Pedrezuela enclavado al este del municipio, la urbanización Montenebro, al oeste del municipio y separada de Pedrezuela por el río Guadalix y la urbanización Atalaya Real, al norte del municipio y en las inmediaciones del embalse de Pedrezuela. Alejados de los núcleos urbanos encontramos las siguientes entidades: La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares.

La estructura del municipio está condicionada por las características físicas de su ubicación, con una topografía fuertemente marcada por el curso del río Guadalix, que atraviesa el término municipal de norte a sur, con el embalse de Pedrezuela situado en el extremo Norte. El núcleo se sitúa en una media ladera con diferentes pendientes, más pronunciadas en el lado oeste en el que se sitúa el río y los arroyos dependientes, lo que ha condicionado el crecimiento en las otras direcciones.

La topografía se encuentra perfectamente diferenciada entre los glacis y la garganta que forma el río Guadalix. El núcleo urbano se encuentra a una cota de 859 metros de altitud sobre el nivel del mar, estando la cota mínima en la depresión que atraviesa el río Guadalix, en la zona meridional, alcanzando los 670 metros de altitud. La cota máxima se alcanza en el extremo suroeste del municipio a 1.121 metros.

Además, gran parte del término municipal (en torno a un 50% del mismo) se encuentra encuadrado dentro de espacios de gran valor ecológico y natural, por lo que cuentan con protecciones ambientales y sectoriales específicas que condicionan el modelo de desarrollo urbano del mismo. Estas protecciones ambientales condicionan especialmente las zonas norte y oeste del término municipal, en espacios vinculados al Embalse de Pedrezuela, al ZEC de la Cuenca del Río Guadalix, y a la presencia de Montes y Hábitats Naturales preservados.

Por otra parte, las grandes infraestructuras viarias son otros de los elementos fundamentales que articulan la estructura territorial de un municipio. En el caso de Pedrezuela debe principalmente de la presencia de la A-1 (Autovía del Norte), que atraviesa el municipio de norte a sur, garantizando una buena conectividad con la capital madrileña. Perdura igualmente el antiguo trazado de la A-1, que transcurre junto al casco urbano de Pedrezuela.

Asimismo, forman parte de la estructura territorial de Pedrezuela las diversas vías pecuarias que discurren por el municipio. Algunas de ellas atraviesan el núcleo de población.

La estructura urbana es, como hemos visto, policéntrica, ya que los tres grandes núcleos funcionan de una forma independiente. Destaca como centro urbano el casco de Pedrezuela, ya que sus condiciones de complejidad urbana (presencia de usos terciarios, comerciales, de servicios a pie de calle), mientras que Montenebro y Atalaya Real se basan en una estructura puramente residencial, con una mayor dependencia del exterior para satisfacer las necesidades de bienes y servicios de sus vecinos.

En resumen, podemos afirmar que la estructura general del municipio de Pedrezuela se caracteriza por la preminente presencia de espacios de gran calidad ambiental, vinculados al embalse y al río Guadalix especialmente, y por la situación de la autovía A-1, que atraviesa el municipio por su parte este. Estos condicionantes desembocan en una estructura urbana con varios núcleos, entre los que el casco urbano, tanto por su tradición histórica como por su ubicación junto a las vías de comunicaciones, ocupa un papel principal en la dotación de servicios del municipio, mientras que el resto de núcleos se vinculan a las zonas de mayor calidad ambiental, como espacios puramente residenciales.

1.3.2. Condicionantes territoriales para el desarrollo urbanístico

De acuerdo al análisis efectuado en la Memoria Informativa del presente Plan General, se relacionan a continuación los condicionantes territoriales que influyen en el planeamiento urbanístico de cara a plantear nuevas áreas de desarrollo en el municipio.

El municipio de Pedrezuela presenta condicionantes territoriales que determinan la planificación del desarrollo urbanístico de su núcleo urbano.

En primer lugar, destaca la presencia de la autovía A-1 en la parte este del término municipal. Este elemento puede comportarse al mismo tiempo como límite urbano y como conexión. Como se puede ver en el análisis aportado en esta memoria, todos los núcleos urbanos existentes en el término municipal del Pedrezuela se encuentran al oeste de la autovía, por lo que hoy por hoy no supone una brecha que divida la trama urbana. Es por tanto pertinente tener esto en cuenta a la hora de plantear los necesarios crecimientos urbanos que Pedrezuela necesita. Por otro lado, la situación de la autovía, realmente próxima al núcleo urbano de Pedrezuela, presenta oportunidades derivadas de la facilidad de conexión que este viario ofrece con el resto de municipios de la región, especialmente con la capital madrileña.

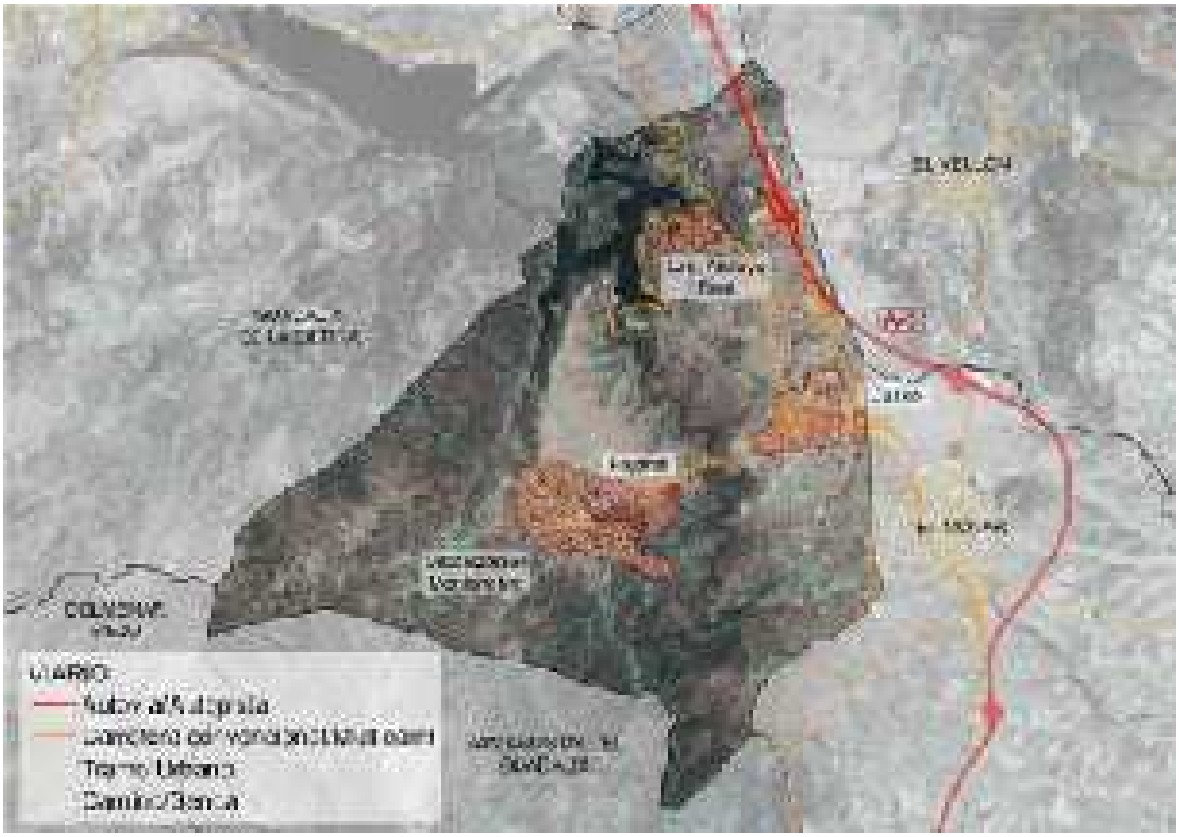


Figura 2. Imagen del municipio y de la red viaria próxima.

Por otro lado, junto al núcleo de Pedrezuela discurre aún el antiguo trazado de la carretera del norte (A-1), que pertenece aún hoy a la red supramunicipal, y que sí que puede suponer una brecha en los posibles crecimientos en torno al casco urbano. Se debe valorar la posibilidad real de que este viario, tras la puesta en

funcionamiento desde hace años del nuevo trazado de la A-1, pase a formar parte en el futuro de la red local de Pedrezuela, lo que cambiaría el carácter del mismo y su relación con los tejidos urbanos de su entorno.



Figura 3. Imagen de la E-5 (antiguo tramo de la A-1

Por otro lado, es de destacar el fuerte aislamiento formal y funcional que presentan los diferentes núcleos poblacionales, principalmente el Casco Urbano, Montenebro y Atalaya Real, lo que fuerza a que deban ser analizados casi de forma independiente.

Al hilo de lo anterior, cobra importancia la distribución de las conexiones rodadas que dan acceso a cada uno de los núcleos, que deberán ser consideradas como elementos estructurantes al ser fundamentales para el funcionamiento de los mismos. Así, mientras que tanto Atalaya Real como el Casco Urbano cuentan con accesos propios desde la autovía A-1, el núcleo de Montenebro depende de atravesar el Casco Urbano para poder acceder al mismo, generando una servidumbre en el mismo que congestiona de tráfico el viario urbano del casco a determinadas horas del día.

En cuanto a la relación con los municipios de su entorno, solamente es relevante por su situación la existente entre el casco urbano y el municipio de El Molar. Como se ve en la siguiente imagen, el tejido del casco se extiende por el este hasta el límite de su término municipal, por lo que los crecimientos en esta zona deberán valorar su encuadre con El Molar, especialmente con la urbanización de unifamiliares con la que limita.



Figura 4. Límite entre el Término Municipal de Pedrezuela y El Molar

Otro aspecto a tener en cuenta es la existencia de bienes protegidos y espacios de protección, ya que también condicionan el crecimiento urbanístico. En este sentido se recogen los elementos protegidos por legislación sectorial, y se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, texto independiente al presente documento.

1.4. Afecciones sectoriales

Las afecciones sectoriales constituyen uno de los condicionantes más importantes a tener en cuenta a la hora de elaborar una propuesta de desarrollo urbanístico. En el municipio de Pedrezuela existen diversas afecciones sectoriales, especialmente de tipo ambiental, destacando la ZEC de la Cuenca del Río Guadalix, incluida en la Red Natura 2000, el embalse de Pedrezuela, los Montes de Utilidad Pública y Preservados, las zonas de cauces y riberas… Además, hay que tener en cuenta otro tipo de afecciones como las zonas de protección de las infraestructuras (carreteras, líneas eléctricas, etc.), las vías pecuarias o las zonas de protección arqueológica.

A continuación, se describen las afecciones sectoriales más relevantes que tienen incidencia en el municipio de Pedrezuela.

1.4.1. ZEC Cuenca del Río Guadalix (ES 3110003)

En el municipio de Pedrezuela se localiza la Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110003 "Cuenca del Río Guadalix", incluida en la Red Natura 2000.

- DECRETO 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadalix" y se aprueba su Plan de Gestión.

CÓDIGO	NOMBRE	FIGURA	SUPERFICIE	LEGISLACIÓN
ES3110003	Cuenca del río Guadalix	ZEC	2.477 ha	Plan de Gestión: Decreto 106/2014, de 3 de sept.

El Plan General garantiza la preservación de este ámbito mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, teniéndose en cuenta en la normativa las medidas de conservación establecidas en el correspondiente Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación.

1.4.2. Embalse de Pedrezuela

El Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, que se halla incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 1991, se aprobó mediante Decreto 19/1994, de 24 de febrero.

Mediante Decreto 116/2002, de 5 de julio, se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela. Con esta Revisión, se definen un conjunto de medidas y condiciones de uso tendentes a fomentar los valores naturales que encierra el ámbito regulado por el mismo, y consecuentemente a proteger los recursos hidráulicos afectados, señalándose también una serie de limitaciones a las actividades que pueden poner en peligro tales valores.

1.4.3. Montes de utilidad pública y montes preservados

Según el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Madrid, en el municipio de Pedrezuela se localiza el Monte de Utilidad Pública nº 190 "Dehesa de Pedrezuela".

Además, son montes preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid recogidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Los montes preservados en Pedrezuela son los números 456,459,461,466 y 493.

El Plan General prevé la preservación de los montes de utilidad pública y de los montes preservados mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

- Plan forestal de la Comunidad de Madrid (2000-2019).

Se trata de un instrumento de planificación que integra la conservación de la naturaleza con todas aquellas actividades relacionadas con el desarrollo económico, los usos recreativos y la obtención de productos forestales.

Establece las directrices, programas, actuaciones, medios, inversiones, fuentes de financiación y fases de ejecución de la política forestal y de conservación de la naturaleza, así como los mecanismos de seguimiento y evaluación necesarios para su cumplimiento.

- Plan especial de protección civil de emergencia por incendios forestales

Aprobado mediante el Decreto 59/2017 tiene por objeto recoger aquellos aspectos más importantes que, de forma directa o indirecta afectan a la población y a las masas forestales de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de hacer frente de forma ágil y coordinada a los distintos supuestos que puedan presentarse, estableciendo un marco orgánico-funcional adaptado para el riesgo en cuestión.

Según dicho Plan especial, el municipio de Pedrezuela no se encuentra adscrito a la categoría de Alto Riesgo de Incendio (ZAR), aunque deberá tenerse en cuenta con la finalidad de asegurar la necesaria eficacia operativa y evitar que puedan darse situaciones disfuncionales.

- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

1.4.4. Cauces y riberas

Los ríos y arroyos que transcurren por el municipio de Pedrezuela pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, y más concretamente a la subcuenca del río Jarama. Uno de los principales tributarios del Jarama es el río Guadalix, siendo éste el cauce más importante del municipio. El río Guadalix atraviesa el municipio en dirección norte-sur, captando las aguas de una serie de arroyos cuyos ejes principales discurren en dirección noroeste – sureste.

Entre los arroyos presentes en el municipio de Pedrezuela se encuentran el arroyo de Albalá, Arroyo del Encinar, Arroyo de Jacinto, Arroyo de los Labajos, Arroyo de Matahondas, Arroyo del Valle y Arroyo de Valdeaquemada.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

A) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m de anchura a partir del DPH.
B) Zona de Policía; franja de 100m a partir del DPH.

El Plan General garantiza la protección de los cauces y sus riberas mediante la clasificación, como Suelo No Urbanizable de Protección Especial y el respeto de las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la legislación sectorial en materia de aguas.

En los casos que los cauces transcurran por suelo urbano o urbanizable, se integrarán dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, asegurando la conservación de los valores naturales asociados

a los ríos y arroyos existentes. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

1.4.5. Zonas inundables

El Plan General establece el régimen de usos dentro de las zonas inundables definidas en el municipio de acuerdo con las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial, en especial el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El Plan General ha clasificado los terrenos susceptibles de inundación como Suelo No Urbanizable de Protección con el fin de evitar los posibles riesgos originados por las avenidas o crecidas de los cauces cercanos a las áreas residenciales. En los casos en que las zonas inundables invadan el suelo urbano o urbanizable, quedarán integradas preferentemente dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, restringiéndose la edificación en esos ámbitos en cumplimiento de las exigencias establecidas en la legislación vigente en materia de aguas.

1.4.6. Carreteras

Las carreteras que discurren por el término municipal de Pedrezuela son la Autovía A-1 y A1a y la carretera M-627.

El Plan General calificará los terrenos ocupados por las infraestructuras viarias, remitiendo la regulación de las correspondientes zonas de protección de las carreteras a las condiciones establecidas en la legislación vigente autonómica y estatal en materia de carreteras.

1.4.7. Líneas eléctricas

Los tendidos de líneas eléctricas implican afecciones a tener en cuenta para la edificación en las parcelas colindantes. Las normas urbanísticas del Plan General remiten a la legislación vigente en la materia, en lo referente a las distancias mínimas que deben respetar las edificaciones y a las condiciones exigidas para las obras que puedan afectar a las líneas eléctricas.

1.4.8. Vías pecuarias

El Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid recoge las siguientes vías pecuarias y descansaderos en el ámbito de estudio: Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las Ánimas), Colada de la Peña Romana, Fuente del Hunco o Muco y los Recajos, Colada de las Parras, Charco de la Negra y Corrales de la Francisca, Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero, Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla, Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras), Descansadero Charco La Negra (Incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca) y Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla).

El Plan General clasifica estos terrenos ocupados por las vías pecuarias como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con uso de "Vía Pecuaria", conforme a la Ley 8/98 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En los tramos donde transcurran por suelo urbano la calificación urbanística garantizará la integración de las vías pecuarias en la trama viaria urbana.

1.4.9. Servidumbres aeronáuticas

correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Las servidumbres aeronáuticas afectan fundamentalmente a la altura de las edificaciones y a la instalación de elementos como aerogeneradores, antenas, etc., que por sus dimensiones puedan afectar a la operatividad de las aeronaves.

En la documentación gráfica del Plan General se incluye un plano con las servidumbres aeronáuticas donde se describen los ámbitos afectados de forma pormenorizada.

1.4.10. Protecciones arqueológicas

Los yacimientos arqueológicos deben ser preservados de las actuaciones de transformación del suelo. El Plan General incluye estos ámbitos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial por sus valores históricos y arqueológicos, fijando en las Normas Urbanísticas la propuesta de usos admisibles y prohibidos dentro de su delimitación.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establece condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

Capítulo 2. PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

2.1. Alternativa cero

La alternativa cero consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción del nuevo Plan General. En este caso, seguirían en vigor las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas el 19 de junio de 1986, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

La alternativa cero supondría el mantenimiento de un instrumento de planeamiento general no adaptado al marco legal vigente en la actualidad (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Por otro lado, este planeamiento no recoge de forma satisfactoria la legislación sectorial ambiental, que establece determinaciones concretas para la protección del Suelo No Urbanizable de protección. Para la redacción de la alternativa, sin embargo, procedemos a recoger las protecciones sectoriales existentes, al entenderse en cualquier caso vigentes.

Además, el modelo urbanístico planteado en el plan citado se ha quedado obsoleto, dado el aumento de población previsible y el incremento de la demanda de vivienda en el municipio. Todo esto implica, a su vez, la necesidad de ampliación de equipamientos y dotaciones públicas. Frente a estas necesidades, la Alternativa 0 no contempla suelos urbanizables sectorizados en los que afrontarlas, con la salvedad de un pequeño sector de uso industrial, cuyas características materiales harían difícil su desarrollo.

Por todo lo anteriormente expuesto, no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, que responda a las demandas existentes de vivienda y usos terciarios, a la vez que permita mejorar las ratios actuales de suelo dotacional y de zonas verdes del municipio.

A continuación, se adjunta una imagen de la clasificación del suelo del término municipal correspondiente a la Alternativa 0:

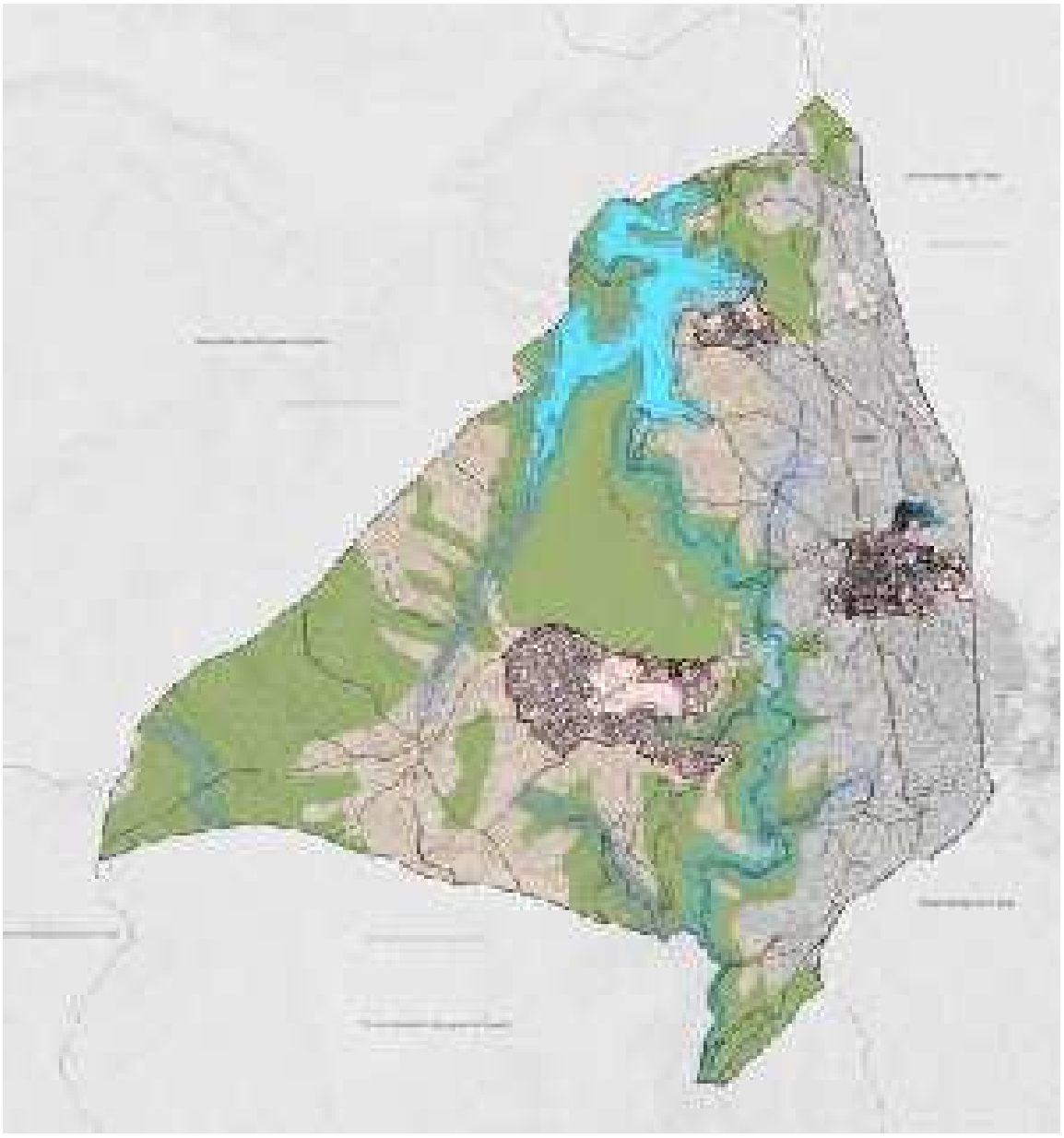


Figura 5. Alternativa Cero

2.2. Ordenaciones alternativas

Para el planteamiento de las diferentes alternativas de ordenación, se parte de la hipótesis de crecimiento recogida en el presente Plan General, en la que se analiza un horizonte de crecimiento para el año 2037.

De acuerdo a la proyección estimada (Memoria de Información), se prevé que la población de Pedrezuela en el año 2037 será de 7.992 habitantes. Esto supone un incremento de 1.772 habitantes con respecto a la población de 2020 (6.150 habitantes).

Considerando una ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda (conforme a lo recogido en la Memoria de información), podemos evaluar de forma orientativa las necesidades de vivienda hasta 2036, que se situarán en torno a las 703 viviendas para albergar a la toda la población prevista.

A continuación, se recogen las dos alternativas planteadas y analizadas en el presente plan general.

2.2.1. Alternativa 1

La Alternativa 1 consiste en la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la legislación urbanística y sectorial vigente en la actualidad, con un modelo territorial basado en el propuesto en el planeamiento general aprobado en 2015.

El modelo urbanístico propuesto desde la Alternativa 1 plantea un crecimiento respetuoso con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Pedrezuela. Se establece una clasificación del suelo acorde a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Pedrezuela en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.

La delimitación del Suelo Urbano es igual a la planteada en la Alternativa 2, dado que su clasificación es un acto reglado. Se revisa y actualiza el límite del suelo urbano fijado en el planeamiento urbanístico municipal vigente, comprobando que se cumplen las condiciones exigidas en la legislación urbanística. Dentro del Suelo Urbano, algunas áreas intersticiales se han incluido en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al Suelo Urbanizable, siguiendo las determinaciones de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se clasifica como tal aquel que no cuenta con protecciones específicas, por lo que resulta una superficie total de unas 329 Ha. Dentro de esto, se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado únicamente aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado, en este caso unas 67 Ha para usos residenciales y 60 Ha para usos industriales.

En lo que se refiere al Suelo No Urbanizable de Protección, se propone una clasificación con varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen. En este sentido, las subcategorías previstas para el Suelo No Urbanizable de Protección recogen las protecciones sectoriales para Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Protegidos, ZEC (Río Guadalix) y Espacios Protegidos por su interés Cultural. Por otro lado, el propio plan plantea definir

como Suelo No Urbanizable Preservado aquellos espacios con un especial interés Ecológico-Paisajístico o Forestal.

A continuación, se adjunta imagen de la clasificación de suelo correspondiente a la Alternativa 1:

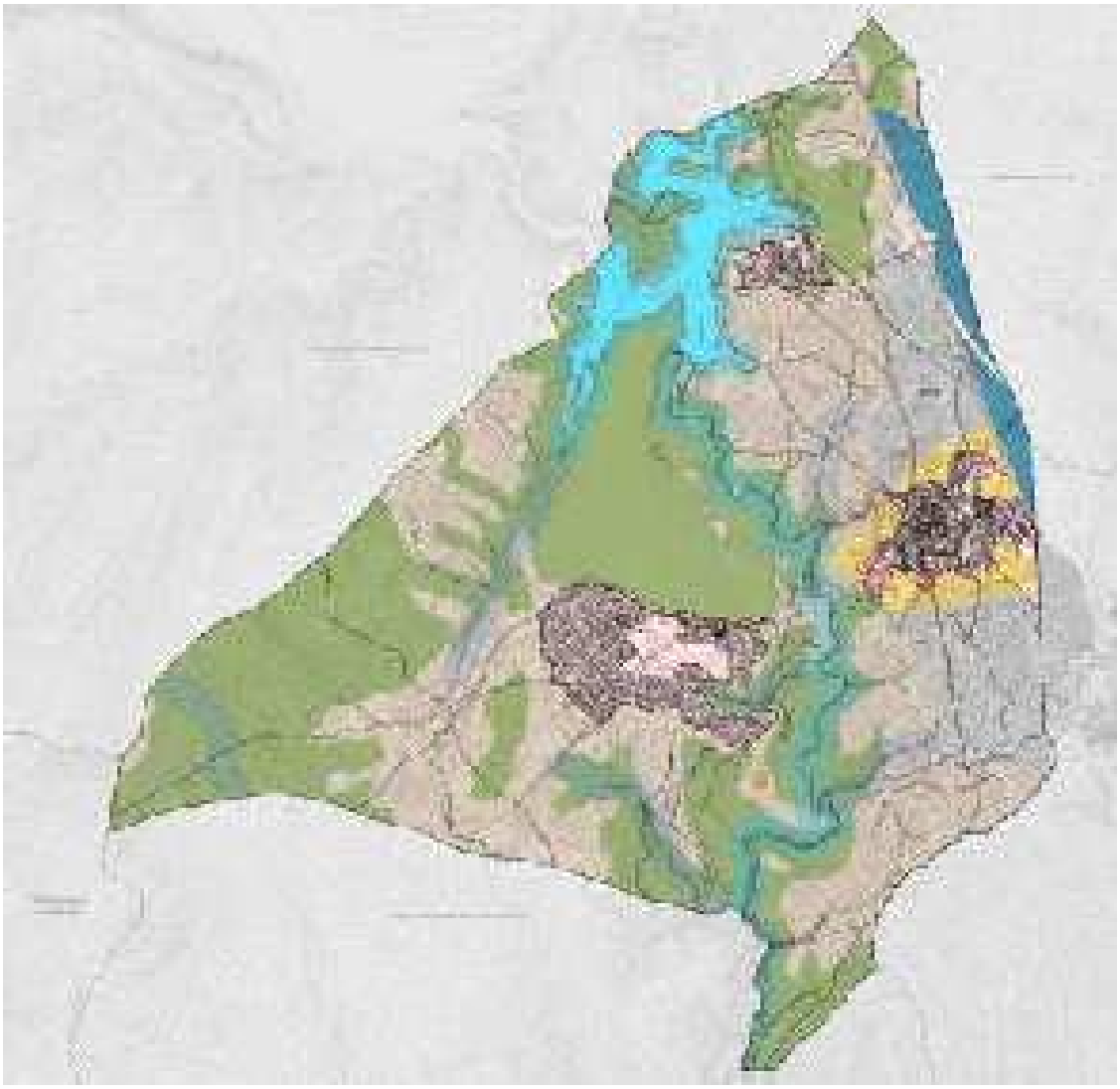


Figura 6. Alternativa 1

2.2.2. Alternativa 2

La alternativa 2 consiste igualmente en la redacción de un nuevo Plan General, adaptado a la legislación urbanística vigente, cuyas determinaciones proponen un modelo urbanístico más compacto que el de la Alternativa 1, reduciendo el impacto y el consumo de suelo natural dentro del horizonte de crecimiento analizado.

El modelo urbanístico propuesto en la alternativa 2 plantea por tanto también un crecimiento equilibrado y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Pedrezuela, pero con un desarrollo más compacto y de menor extensión que en la Alternativa 1 en cuanto al suelo urbanizable.

En relación al Suelo Urbano, se propone una revisión y actualización del límite del suelo urbano igual a la planteada en la Alternativa 1, al ser esto un acto reglado. Por tanto, se considera la misma delimitación para el Suelo Urbano y los mismos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado previstos.

En cuanto al Suelo Urbanizable, se reduce notablemente con respecto a la Alternativa 1, entendiendo en un sentido más amplio las necesidades de protección y preservación del suelo natural del término municipal. De esta forma, se clasifican únicamente unas 78 Ha de Suelo Urbanizable. Dentro de esto, se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado únicamente aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado, en este caso unas 23 Ha para usos residenciales, y 11 Ha para usos industriales.

Al igual que en la Alternativa 1, el nuevo suelo urbanizable se localiza sobre terrenos colindantes al suelo urbano sobre los cuales no existe ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización, concretamente en torno al casco, ya que es la zona en la que se han analizado mayores problemas y carencias en los bordes. Se ha optado así por un modelo de crecimiento urbanístico compacto, garantizando un desarrollo territorial equilibrado.

En cuanto al Suelo No Urbanizable de Protección, al igual que en la Alternativa 1, se propone una clasificación con varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen. En este sentido, las subcategorías previstas para el Suelo No Urbanizable de Protección recogen las protecciones sectoriales para Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Protegidos, ZEC (Río Guadalix) y Espacios Protegidos por su interés Cultural. Por otro lado, el propio plan plantea definir como Suelo No Urbanizable Preservado aquellos espacios con un especial interés Paisajístico o Agrícola.

A continuación, se adjunta una imagen de la clasificación del suelo del término municipal correspondiente a la Alternativa 2:

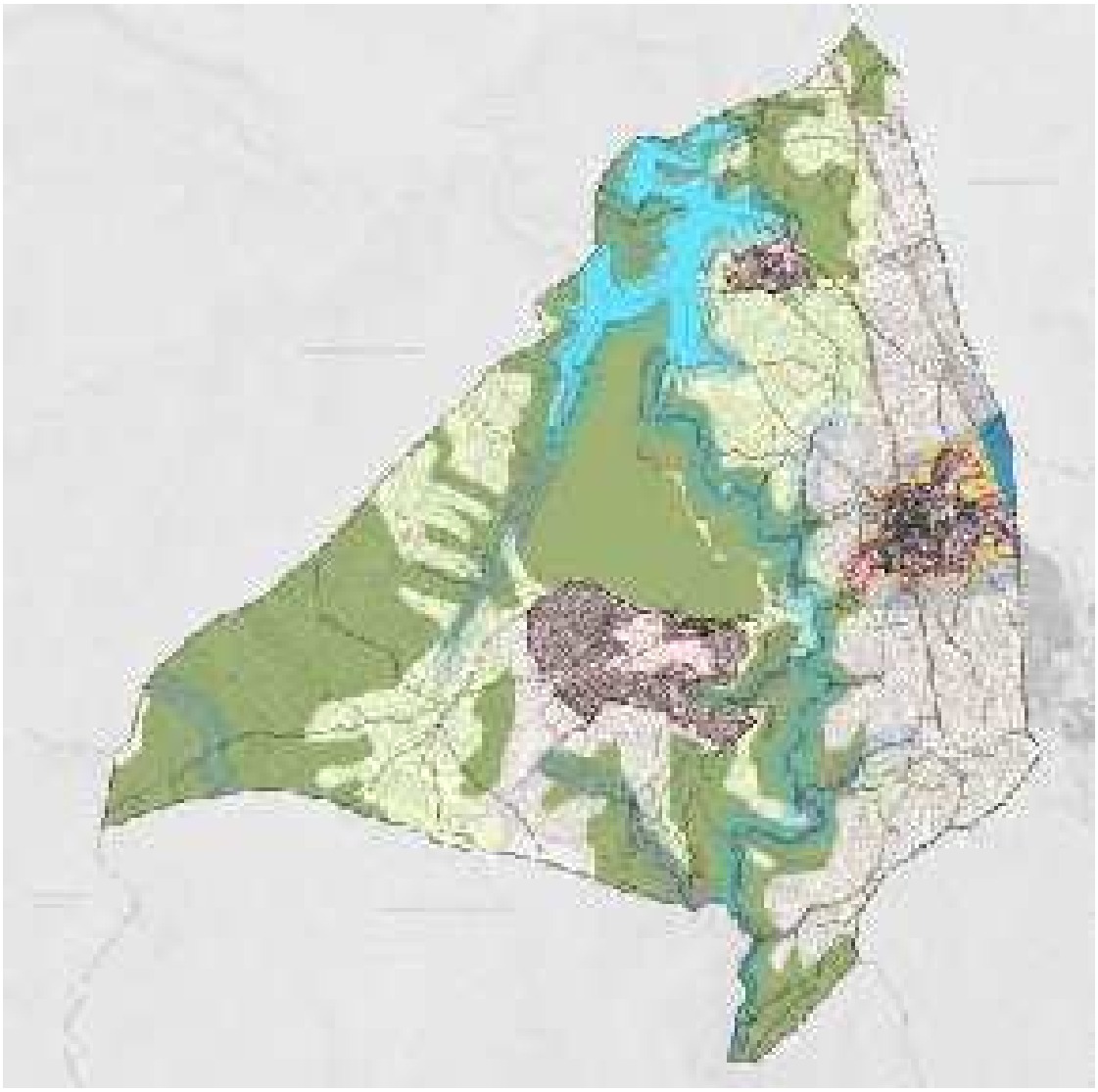


Figura 7. Alternativa 2

Capítulo 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

3.1. Alternativa seleccionada

Para la elección de la alternativa más adecuada, se recoge a continuación un cuadro resumen con las superficies clasificadas en cada una de las alternativas.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
			m2s	% T.M.	m2s	% T.M.	m2s	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		1.996.827	7,00%	2.042.406	7,16%	2.042.406	7,16%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		0	0,00%	137.928	0,48%	137.928	0,48%
SUELO URBANIZ.	SECTORIZADO (SUR)	RESIDENCIAL	0	0,00%	672.704	2,36%	234.764	0,82%
		INDUSTRIAL	52.474	0,18%	598.655	2,10%	113.874	0,40%
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		7.449.247	26,11%	2.016.656	7,07%	428.563	1,50%
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)			19.029.054	66,70%	23.059.253	80,83%	25.570.066	89,63%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			28.527.602	100,00%	28.527.602	100,00%	28.527.602	100,00%

Tabla 1. Cuadro comparativo de las distintas alternativas

Como se ha expuesto anteriormente, no se estima conveniente la adopción de la Alternativa 0, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual que responda a las demandas existentes de vivienda, y se ha evidenciado en el análisis que el modelo vigente ha sido agotado.

Los modelos planteados en las Alternativas 1 y 2 se distinguen básicamente en la propuesta de suelo urbanizable. Como se ha visto, la Alternativa 1 plantea una extensión de suelo urbanizable muy superior a la de la Alternativa 2, en la que se plantea un modelo de crecimiento mucho más compacto y por tanto con menor impacto en el uso de recursos naturales.

Por tanto, se considera que la Alternativa 2 es la elección más adecuada, constituyendo una propuesta de crecimiento capaz de responder de forma más ajustada a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año 2036, y acorde a los criterios de sostenibilidad en materia de planeamiento urbanístico.

3.2. Estructura general y orgánica del territorio

El término municipal consta de tres grandes núcleos urbanos: Pedrezuela, enclavado al este del municipio, la urbanización Montenebro, al oeste del municipio y separada de Pedrezuela por el río Guadalix y la

urbanización Atalaya Real, al norte del municipio, en las inmediaciones del embalse de Pedrezuela. Alejados de los núcleos urbanos encontramos las siguientes entidades: La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares.

La estructura del municipio está condicionada por las características físicas de su ubicación, con una topografía fuertemente marcada por el curso del río Guadalix, que atraviesa el término municipal de norte a sur, con el embalse de Pedrezuela situado en el extremo Norte. El núcleo se sitúa en una media ladera con diferentes pendientes, más pronunciadas en el lado oeste en el que se sitúa el río y los arroyos dependientes, lo que ha condicionado el crecimiento en las otras direcciones.

La topografía se encuentra perfectamente diferenciada entre los glacis y la garganta que forma el río Guadalix. El núcleo urbano se encuentra a una cota de 859 metros de altitud sobre el nivel del mar, estando la cota mínima en la depresión que atraviesa el río Guadalix, en la zona meridional, alcanzando los 670 metros de altitud. La cota máxima se alcanza en el extremo suroeste del municipio a 1.121 metros.

Además, gran parte del término municipal (en torno a un 50% del mismo) se encuentra encuadrado dentro de espacios de gran valor ecológico y natural, por lo que cuentan con protecciones ambientales y sectoriales específicas que condicionan el modelo de desarrollo urbano del mismo. Estas protecciones ambientales condicionan especialmente las zonas norte y oeste del término municipal, en espacios vinculados al Embalse de Pedrezuela, al ZEC de la Cuenca del Río Guadalix, y a la presencia de Montes y Hábitats Naturales preservados.

Por otra parte, las grandes infraestructuras viarias son otros de los elementos fundamentales que articulan la estructura territorial de un municipio. En el caso de Pedrezuela debe principalmente de la presencia de la A-1 (Autovía del Norte), que atraviesa el municipio de norte a sur, garantizando una buena conectividad con la capital madrileña. Perdura igualmente el antiguo trazado de la A-1, que transcurre junto al casco urbano de Pedrezuela.

Asimismo, forman parte de la estructura territorial de Pedrezuela las diversas vías pecuarias que discurren por el municipio. Algunas de ellas atraviesan el núcleo de población.

La estructura urbana es, como hemos visto, policéntrica, ya que los tres grandes núcleos funcionan de una forma independiente. Destaca como centro urbano el casco de Pedrezuela, ya que sus condiciones de complejidad urbana (presencia de usos terciarios, comerciales, de servicios a pie de calle), mientras que Montenebro y Atalaya Real se basan en una estructura puramente residencial, con una mayor dependencia del exterior para satisfacer las necesidades de bienes y servicios de sus vecinos.

En resumen, podemos afirmar que la estructura general del municipio de Pedrezuela se caracteriza por la preminente presencia de espacios de gran calidad ambiental, vinculados al embalse y al río Guadalix especialmente, y por la situación de la autovía A-1, que atraviesa el municipio por su parte este. Estos condicionantes desembocan en una estructura urbana con varios núcleos, entre los que el casco urbano, tanto por su tradición histórica como por su ubicación junto a las vías de comunicaciones, ocupa un papel principal en la dotación de servicios del municipio, mientras que el resto de núcleos se vinculan a las zonas de mayor calidad ambiental, como espacios puramente residenciales.

Debido a todo lo anterior, el espacio idóneo para acoger los necesarios crecimientos del municipio es el entorno del casco urbano. Por un lado, porque las afecciones ambientales son menores, y por otro, porque el crecimiento en torno al casco es coherente con los objetivos establecidos en el plan, con un crecimiento equilibrado, sostenible y de proximidad que no podría lograrse en espacios de mayor aislamiento funcional.

La alternativa seleccionada propone un modelo urbanístico centrado en que sea la consolidación del casco urbano el que absorba las necesidades de crecimiento residencial del municipio, al ser este el principal espacio de complejidad urbana del mismo, en el que pueden satisfacerse de forma local las necesidades cotidianas de la población (dotaciones, servicios…). El planteamiento seleccionado plantea además solventar problemas de ordenación del tráfico detectados en los análisis preliminares. En línea con abandonar la idea de crecimientos monofuncionales, centrados en generar únicamente segunda vivienda ajena a los procesos de producción de ciudad, se plantea un ámbito de crecimiento de uso global industrial, ubicado junto a la A-1, por las facilidades logísticas que ello comporta, y que contribuirá a equilibrar los usos de la ciudad para mejorar el equilibrio población-empleo.

Se trata de fomentar un modelo de ciudad mixta, donde las áreas residenciales convivan con los usos terciarios y el sector servicios (por ello se potencia el casco urbano) y donde tengan cabida usos productivos y logísticos que equilibren el municipio.

En la imagen siguiente (Estructura Orgánica del municipio) pueden apreciarse todos estos elementos:

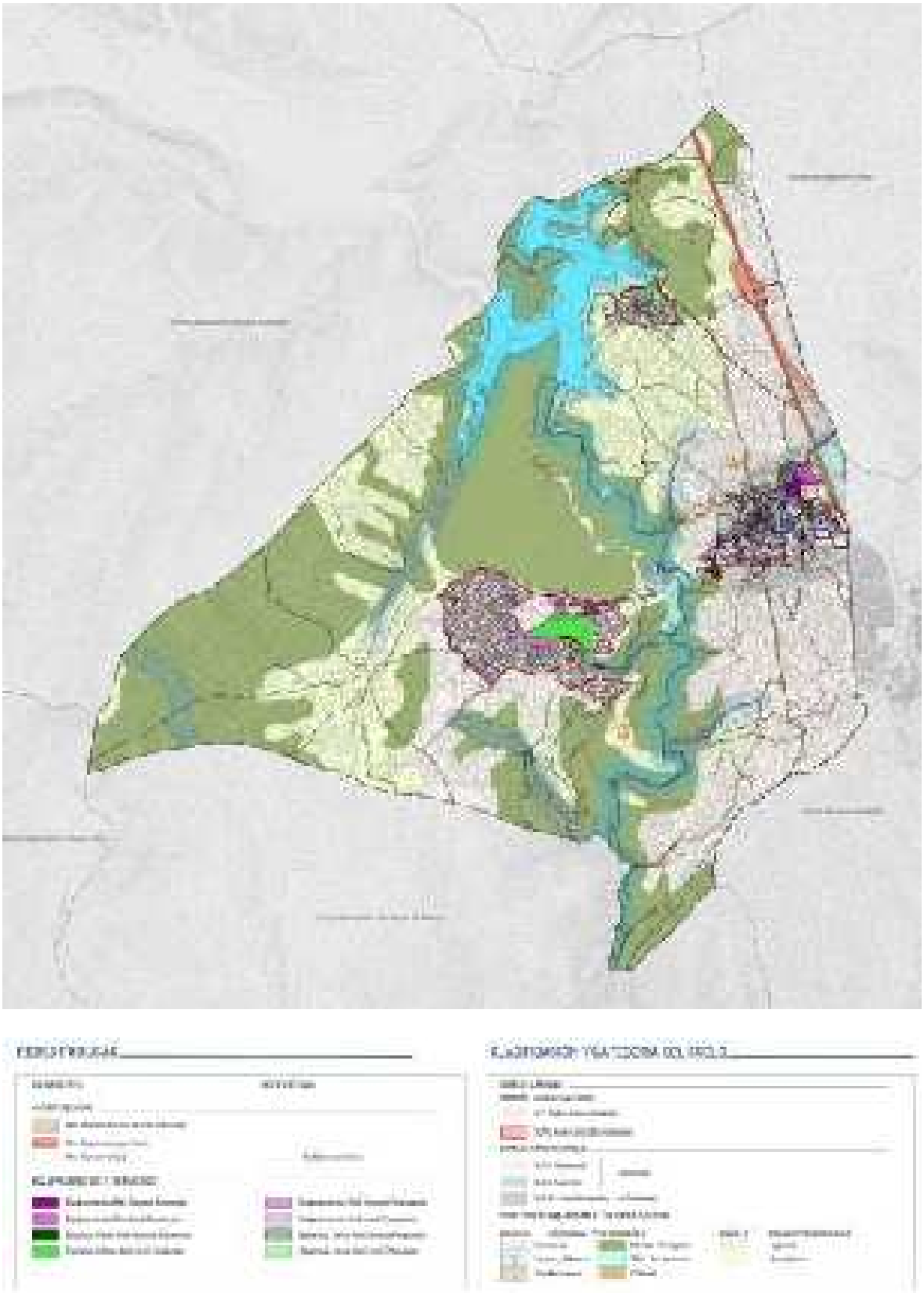


Figura 8. Propuesta de estructura

3.3. Red viaria

En este apartado se describe la red viaria que articula el modelo de desarrollo propuesto para Pedrezuela. Se distinguirá entre la red viaria de tráfico rodado y la red de transporte no motorizado.

3.3.1. Red viaria de tráfico rodado

La red viaria de tráfico rodado prevista en el Plan General complementa la red viaria existente, previendo su ampliación para estructurar las nuevas áreas de crecimiento previstas y mejorar la funcionalidad y accesibilidad del viario en algunos puntos de la trama urbana existente donde se han detectado problemas.

La red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias está constituida por la autovía A-1 (con su variante actual y el tramo antiguo), y la carretera M-627. No se han detectado problemas graves de congestión en ninguno de los tramos. La ordenación prevista en el Plan General no prevé la intervención sobre esta red, más allá de que se prevé que en el futuro la antigua variante de la A-1 sea desafectada y pase a formar parte de la red viaria local municipal, por lo que se planteará su integración en el tejido del casco.

En cuanto a la red general de comunicaciones viarias, de ámbito municipal, está constituida principalmente por la conexión entre el casco de Pedrezuela y la Urbanización Montenebro, así como una serie de viarios estructurantes en el propio casco (Paseo de la Ermita, Calle de las Eras, Calle Chinchón, Calle Eras del Cabrero, Calle San Isidro-Entreprados, Calle del Prado Concejo, Calle Egido, Calle del Polideportivo). El principal problema detectado en esta red es la congestión que se genera en el casco, especialmente en el eje principal Calle de las Eras – Paseo de la Ermita, debido a que el mismo es la única conexión con la urbanización Montenebro. Se plantea un refuerzo de la red general viaria que, por un lado, afronte este conflicto y, por otro, dote de estructura a los nuevos crecimientos perimetrales del casco y dé acceso al sector industrial propuesto. Se propone para ello un viario perimetral que rodee el casco y atraviese la variante antigua de la A-1 por su extremo norte para dotar de acceso al sector industrial.

En cuanto a la red local de infraestructuras de comunicaciones viarias, se prevé en las áreas de nuevos desarrollos una trama viaria que complemente a la red general y garantice la conexión con el tejido urbano existente dando continuidad a los viales de las zonas limítrofes.

En las áreas consolidadas se plantean mejoras puntuales de la red viaria existente, introduciéndose en los casos necesarios modificaciones de las alineaciones para mejorar la trama viaria y la accesibilidad.

3.3.2. Red de transporte público

El transporte público en Pedrezuela está constituido principalmente por las líneas de autobuses interurbanos de Madrid, junto con una línea de transporte urbano que conecta los tres núcleos del municipio. Dentro de cada núcleo, debido a su reducido tamaño, no es necesaria la existencia de redes de transporte público motorizado. La mejora general propuesta para la red viaria en el término municipal conllevará una optimización de la eficacia del servicio de transporte público en Pedrezuela.

3.3.3. Red de transporte no motorizado

Uno de los objetivos del Plan General es potenciar los modos de transporte alternativos al transporte motorizado, fomentando los recorridos peatonales. En este sentido, el reducido tamaño de los núcleos permite que la mayoría de recorridos internos se realice a pie hoy en día. De este modo se habilitará una red para los recorridos peatonales conectando las nuevas áreas con las zonas consolidadas.

3.4. Distribución de las clases de suelo. Propuesta de clasificación

De acuerdo a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha clasificado la totalidad de la superficie del término municipal de Pedrezuela en las tres clases de suelo legalmente establecidas: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección.

En el Suelo Urbano se establecen dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Por su parte, en el Suelo Urbanizable se clasifica en dos categorías: Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado. Por último, el Suelo No Urbanizable de Protección se ha subdivido a su vez en varias categorías, en función de lo que se proteja en cada caso. Éstas se detallan más adelante.

3.4.1. Ordenación del Suelo Urbano

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

- Los que estaban clasificados como tal en el planeamiento general vigente: casco de Pedrezuela y la zona de Pajares y Rediles.
- Los suelos que en el planeamiento general vigente se clasificaban como suelo urbanizable, y que han sido completamente desarrollados a fecha de redacción del presente documento: SAU-1 Montenebro, SAU-2 Atalaya Real.
- Aquellos suelos de borde del casco urbano que, aun no estando delimitados como tal en el planeamiento general vigente, cumplen con todas las condiciones establecidas en la ley del suelo para ser clasificados como tal, y que por tanto se integran en la trama urbana.

Se han clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se han incluido los siguientes suelos:

- Los ámbitos de actuación SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05, ubicados en las zonas de borde del casco urbano. Incluyen parcelas que cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano.

Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral en todas ellas, por lo que procede clasificarlas como Suelo Urbano No Consolidado.

- El ámbito de actuación SUNC-06, ámbito discontinuo ubicado en la Atalaya Real. Incluye una serie de parcelas calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estima necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales, por lo que procede su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

3.4.2. Ordenación del Suelo Urbanizable

Tal y como se define en el artículo 15 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, "tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección". Se clasifican por lo tanto como tal aquellos suelos que se encuentran en torno al casco urbano, así como los ubicados al este de la A-1, en los que no se ha identificado ningún valor natural que haga necesaria su protección como Suelo No Urbanizable.

Por otro lado, se categoriza como Suelo Urbanizable Sectorizado estrictamente aquellos suelos que "el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano". Se incorporan por tanto en esta categoría los siguientes suelos:

- Los sectores SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08, delimitados en torno al casco urbano, con un uso global residencial, y dimensionados para acoger la demanda de vivienda analizada y prevista en el presente plan general.
- El sector SUR-S09, delimitado al este de la carretera A-1, con un uso global industrial, para garantizar un adecuado equilibrio de usos en el municipio.

El resto de suelos urbanizables han sido categorizados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, al no considerarse necesaria su transformación en Suelo Urbano para satisfacer las demandas previstas en el municipio.



Figura 9. Sectores de Suelo Urbanizable propuestos

3.4.3. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Protección

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

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

- SNUP-E de Carreteras: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la autovía A-1 y la carretera M-527.

- SNUP-E Cauces y riberas: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.

- SNUP-E de Vías Pecuarias: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.

- SNUP-E de Montes Protegidos: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.

- SNUP-E ZEC del Río Guadalix: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000.

- SNUP-E Cultural: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

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

- SNUP-P Agrícola: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.

- SNUP-P Paisajístico: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

3.5. Distribución de usos

A nivel territorial, la propuesta del presente Plan General distribuye las nuevas áreas de crecimiento asignándoles un uso global a cada sector en Suelo Urbanizable Sectorizado y ámbito de Suelo Urbano No Consolidado.

Para ello, se ha tenido en cuenta la estructura general de los usos actuales en el municipio de Pedrezuela, así como en las necesidades identificadas en la fase de análisis.

En cuanto a los sectores de suelo urbanizable, se ha asignado el uso global residencial a ocho de los nueve sectores propuestos (sectores SUR-S01, SUR-S02 SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07, SUR-S08). El sector SUR-S09 tendrá asignado el uso global industrial.

La distribución de los usos dentro del sector, se realizará atendiendo a la realidad existente en el municipio, especialmente en el caso de los sectores residenciales, ya que su función es complementar y rematar el casco urbano existente. Con carácter general, los usos de mayor densidad se ocuparán en las zonas de mayor centralidad, permitiendo rematar el casco con residencial de menor densidad y espacios libres. En el caso del sector SUR-S09, se plantean los usos industriales en la zona central del mismo, reservando para los usos dotacionales las zonas de mayor accesibilidad junto al viario estructurante.

En cuanto a los Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado, se ha asignado el uso global residencial a los ámbitos SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-06, los cuatro primeros ubicados en el casco urbano, y el último en la Atalaya Real. Al ámbito SUNC-05 se le ha asignado un uso global dotacional, para dar cabida a las ampliaciones de los equipamientos necesarias en ese entorno.

En cuanto a los usos previstos en el Suelo No Urbanizable de Protección, se recoge en la Normativa del Plan General la regulación de los usos para dicha clase de suelo, que serán en todo caso compatibles con el objetivo de preservación de los valores naturales y culturales que han motivado su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección.

En la normativa se establecen además los usos pormenorizados, fijando las condiciones de uso y de edificación para cada ámbito de ordenación. Como criterio general, se adoptará el objetivo de proporcionar una adecuada flexibilidad de usos.

3.6. El modelo urbano. Gestión y ejecución del Plan General

El modelo urbano que establece la propuesta de ordenación del presente Avance consiste en el desarrollo compacto del núcleo actual del casco de Pedrezuela, colmatando el tejido urbano existente mediante la planificación de nuevas áreas residenciales de suelo urbanizable junto al suelo urbano actual. Esto se plantea en las zonas intersticiales vacantes en primer lugar, y en las zonas exteriores más próximas en segundo, de forma que tenga cabida la demanda de vivienda estimada. Se ha tenido en cuenta especialmente la ausencia de afecciones sectoriales en los terrenos previstos para su desarrollo. Asimismo, dentro del suelo urbano del casco de Pedrezuela se delimitan ámbitos de suelo urbano no consolidado en zonas que requieren actuaciones de urbanización o reparcelación, completando de esa manera el tejido urbano actual.

El modelo urbano se estructura principalmente mediante la red general de infraestructuras de comunicaciones viarias, ya que la red supramunicipal en este caso cumple una función de conexión entre los diferentes núcleos. Los nuevos crecimientos se plantean vinculados mediante un nuevo viario de carácter general que rodee el casco urbano existente, ampliando las alternativas de circulación dentro del casco y de acceso al resto de núcleos.

El Plan General delimita un Área de Reparto en el Suelo Urbanizable Sectorizado, incluyendo la totalidad de los sectores propuestos. En relación con el proceso de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, se consideran dos fases: una primera de equidistribución en el Área de Reparto y una segunda de reparcelación en los sectores o unidades de ejecución en que se dividan. Por otra parte, en el Suelo Urbano No Consolidado sólo se considera la fase de reparcelación en los ámbitos de actuación o unidades de ejecución en que se dividan.

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada sector una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio sector o ámbito de actuación. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los sectores o ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señala el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los sectores y ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En la presente fase de redacción del Plan General se incluyen las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado y para todos los sectores de suelo urbanizable previstos. Todos ellos deberán llevar a cabo la gestión urbanística para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Reparcelación y Urbanización, y ejecutando las obras correspondientes.

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos.

En el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica contenido en el Plan General se describe pormenorizadamente la asignación de Redes Públicas y cargas urbanísticas a cada ámbito de actuación y sector propuesto en el presente Avance.

En las Normas Urbanísticas contenidas en el presente Avance se establecen las Normas Generales para la Ejecución del Plan General, describiéndose de forma pormenorizada las determinaciones sobre gestión urbanística previstas para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación propuestos.

3.7. Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial

La redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana responde también a la necesidad de dar respuesta a la demanda de nuevas viviendas, en función de las previsiones demográficas calculadas para un horizonte de 15 años en el municipio de Pedrezuela.

3.7.1. Previsiones demográficas. Proyección de población futura

De acuerdo a los resultados del análisis demográfico realizado en el presente documento, se puede concluir que Pedrezuela cuenta con un crecimiento vegetativo alto y un saldo migratorio positivo, por lo que las perspectivas de aumento de la población son evidentes. En los últimos años el incremento en el número de habitantes ha sido considerable, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante.

Con el fin de ajustar la previsión de nuevo suelo en el Plan General a las perspectivas reales de crecimiento del municipio, en este apartado se incluye el cálculo de la proyección de la población a futuro para Pedrezuela. Se ha establecido un periodo temporal para el cálculo de 15 años a partir de la entrada en vigor del nuevo instrumento de planeamiento urbanístico general. Conforme a las previsiones de tramitación del Plan General de Pedrezuela, se estima que el documento pueda estar aprobado definitivamente en el año 2022. Por lo tanto, a los efectos del cálculo de proyección de población, se adopta como año horizonte el 2037.

Para la estimación de la proyección de la población futura en el municipio de Pedrezuela se ha realizado el cálculo a partir de los datos de población del municipio en el periodo 1998-2020, recogidos en el apartado correspondiente al análisis demográfico. Para efectuar el cálculo de la proyección de la población futura se han utilizado los datos oficiales de población que constan en el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se ha optado por utilizar una progresión basada en una función polinómica, que se adapta de forma ajustada a la evolución de la población registrada en el municipio de Pedrezuela en los últimos años.

La función polinómica que se ajusta a los valores de población registrados en el periodo citado responde a la siguiente ecuación:

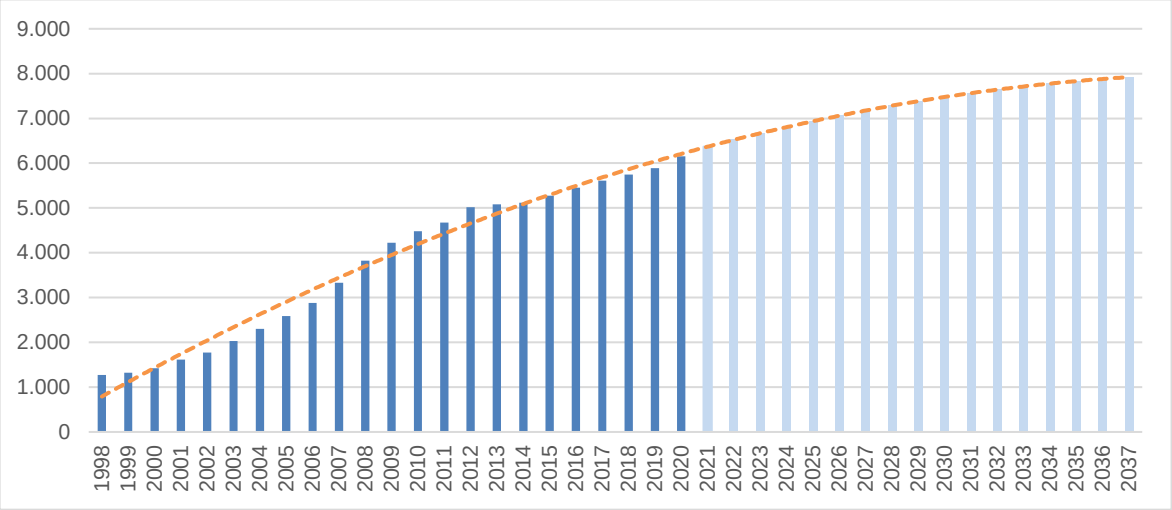
$$\boldsymbol{y} = -3{,}7308\boldsymbol{x}^2 + 335{,}82\boldsymbol{x} + 458{,}18$$

Aplicando la ecuación anterior obtenemos la proyección de la población futura del municipio de Pedrezuela hasta el año horizonte 2037, tal como se recoge en la tabla siguiente:

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
1998	1	1.274
1999	2	1.322
2000	3	1.425
2001	4	1.613
2002	5	1.776
2003	6	2.033
2004	7	2.299
2005	8	2.589
2006	9	2.881
2007	10	3.333
2008	11	3.822
2009	12	4.224
2010	13	4.482
2011	14	4.671
2012	15	5.020
2013	16	5.082
2014	17	5.119
2015	18	5.271
2016	19	5.456
2017	20	5.613
2018	21	5.746
2019	22	5.892
2020	23	6.150
2021	24	6.369

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
2022	25	6.522
2023	26	6.667
2024	27	6.806
2025	28	6.936
2026	29	7.059
2027	30	7.175
2028	31	7.283
2029	32	7.384
2030	33	7.477
2031	34	7.563
2032	35	7.642
2033	36	7.713
2034	37	7.776
2035	38	7.832
2036	39	7.881
2037	40	7.922

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN	
ESTIMACIÓN AÑO DE APROBACIÓN DEL PGOU	2022
PREVISIÓN DE CÁLCULO (AÑOS)	15 AÑOS
AÑO HORIZONTE ESTIMADO PARA EL CÁLCULO	2037
SERIE DE DATOS DE POBLACIÓN CONSIDERADOS	1998 - 2020
MÉTODO DE CÁLCULO	Proyección polinómica



$$y = -3,7308x^2 + 335,82x + 458,18$$

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN	
POBLACIÓN PREVISTA AÑO HORIZONTE (2037)	7.922 habitantes
POBLACIÓN ACTUAL (2020)	6.150 habitantes
AUMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO (2020-2037)	1.772 habitantes
% INCREMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO	28,82%

Tabla 2. Proyección de población futura para Pedrezuela (Fuente: INE. Elaboración propia)

De acuerdo a los resultados obtenidos, puede estimarse que la población del municipio de Pedrezuela podrá alcanzar los 7.922 habitantes en el año 2037. Teniendo en cuenta que la población actual en 2020 es de 6.150 habitantes (INE), el aumento de la población actual de 1.772 habitantes en el periodo 2020-2037 implica un incremento del 28,82%.

3.7.2. Justificación de la previsión de vivienda

De acuerdo a la proyección de población estimada en el apartado 7.4 del Título III de la presente Memoria de Información, se considera una previsión de población en Pedrezuela de 7.922 habitantes para el año horizonte 2037. Teniendo en cuenta que la población actual en 2020 es de 6.150 habitantes (INE), esto supone un aumento de la población actual de 1.772 habitantes en el periodo 2020-2037.

Considerando una ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda (conforme a lo recogido en el apartado 6.1 del Título III de este documento), podemos evaluar de forma orientativa las necesidades de vivienda para el periodo 2021-2037, que se situarán en torno a las 709 viviendas para albergar a la toda la población prevista.

Pese a que en el planeamiento vigente no existen sectores de suelo urbanizable residencial pendiente de ser desarrollados, sí que se ha analizado que en los tres núcleos de uso residencial existen solares vacantes, por lo que parte de esta demanda podrá ser asumida por el actual suelo urbano, reduciendo la necesidad de clasificar nuevos suelos urbanizables sectorizados.

3.8. Previsiones de suelo para uso residencial

En función de las previsiones de población y vivienda realizadas en la presente memoria se ha previsto suelo suficiente para la implantación de suelo residencial que pueda albergar a la población creciente de los próximos años.

De acuerdo a la proyección de población estimada en el apartado 7.4 del Título III de la presente Memoria de Información, se considera una previsión de población en Pedrezuela de 7.922 habitantes para el año horizonte 2037. Teniendo en cuenta que la población actual en 2020 es de 6.150 habitantes (INE), esto supone un aumento de la población actual de 1.772 habitantes en el periodo 2020-2037. Debe tenerse en cuenta que en el Suelo Urbano Consolidado aún quedan solares para absorber parte de este crecimiento.

El municipio de Pedrezuela tiene un **gran atractivo residencial** debido a la gran calidad ambiental de su entorno y su rápida comunicación con Madrid, con tipologías por lo general de **viviendas unifamiliares**, lo que genera espacios residenciales sin ruidos e integrados en ambientes muchos más naturales que la capital.

En base a esta realidad, se ha realizado un análisis de los suelos vacantes en Suelo Urbano Consolidado, así como la capacidad prevista para cada uno de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y los Sectores en Suelo Urbanizable. En la siguiente tabla, se resumen las características cuantitativas de estos ámbitos:

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES						
ÁMBITO			ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS			
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUP. RESIDENCIAL VACANTE (m2s)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
AH-01	Casco urbano	Residencial	622.564	45.295	101	252
AH-02	Montenebro	Residencial	1.212.590	19.634	78	195
AH-03	Atalaya Real	Residencial	169.908	3.704	19	48
AH-04	Pajares y rediles	Agropecuario	37.344	0	0	0
TOTAL SUC			2.042.405	68.633	198	495
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
SUNC-01	Calle del Pocito	Residencial	13.572	24	33	82
SUNC-02	Calle Fuente Grande	Residencial	22.214	24	54	135
SUNC-03	Camino de la Huerta	Residencial	15.558	21	32	80
SUNC-04	Calle Madrid	Residencial	15.381	16	25	62
SUNC-05	Camino de las Cuestas	Dotacional	50.533	3	13	32
SUNC-06	Atalaya Real	Residencial	20.670	10	20	50
TOTAL SUNC			137.928	-	177	441
SUR-S01		Residencial	44.640	16	73	182
SUR-S02		Residencial	15.165	15	23	57
SUR-S03		Residencial	15.907	16	25	62
SUR-S04		Residencial	30.824	16	50	125
SUR-S05		Residencial	10.279	18	18	45
SUR-S06		Residencial	42.866	16	68	170
SUR-S07		Residencial	17.866	15	27	67
SUR-S08		Residencial	57.217	16	93	232
SUR-S09		Industrial	113.874	0	0	0
TOTAL SUR-S			348.638	-	377	940
TOTAL INCREMENTO DE CAPACIDAD					752	1.876
CRECIMIENTO DE POBLACIÓN ESTIMADO (2037)					709	1.772

Tabla 3. Análisis de los crecimientos residenciales planteados

Como puede observarse en la tabla anterior, la propuesta de suelo residencial prevista por el presente Plan General de Ordenación Urbana en los Ámbitos de Actuación en SUNC y sectores en SUR propuestos asciende hasta las 554 viviendas, por debajo de las necesidades estimadas, que rondan las 710 viviendas.

Asimismo, debe tenerse en cuenta también en la previsión de viviendas que pueden desarrollarse en Suelo Urbano Consolidado, ya que hemos estimado que los solares existentes tienen aún capacidad para albergar en torno a 198 nuevas viviendas.

En definitiva, el número total de viviendas previstas excede ligeramente las necesidades de población analizadas, pero oscilan en un orden de magnitud similar, por lo que parece una aproximación razonable. Debe tenerse en cuenta además que, en la mayoría de solares ubicados en suelo urbano consolidado, existen usos alternativos y compatibles con el residencial, por lo que no necesariamente todos se desarrollarán con uso de vivienda.

En consecuencia, puede afirmarse que la previsión de suelo residencial del presente Plan General es suficiente y ajustada al aumento de población previsto hasta el año horizonte.

3.9. Previsiones de suelo para actividades industriales

El presente Plan General de Ordenación Urbana ha previsto suelo suficiente para la implantación de actividades industriales y logísticas en el término municipal de Pedrezuela.

El sector logístico-industrial tiene una gran relevancia debido a la proximidad del municipio a uno de los principales ejes de comunicación de la región como es la A-1. Sirve como ejemplo de ello la situación de San Agustín del Guadalix, municipio colindante, en el que se ubican numerosos espacios industriales a lo largo del eje de la autovía. Si en Pedrezuela no existe el sector no es porque tenga unas condiciones diferentes, sino porque el planeamiento general vigente no permite su implantación.

La presente revisión del Plan General de Ordenación Urbana ha delimitado nueve sectores de Suelo Urbanizable, de los cuales uno tiene asignado el uso industrial (SUR-S09). Por otro lado, se prevé una pequeña reserva de suelo industrial en el Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado SUNC-05, vinculado a la presencia del punto limpio del municipio.

En la siguiente tabla se muestran los datos de la previsión de suelo para actividades industriales contemplada por el presente Plan General de Ordenación Urbana, señalando la superficie y la edificabilidad asignada a cada sector.

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS INDUSTRIALES					
ÁMBITO			ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS		
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUP. USO INDUSTRIAL (m2s)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2c)
SUNC-05	Camino de las Cuestas	Residencial	48.407	8.689	8.689
SUR-S09		Residencial	113.874	30.231	35.681
TOTAL USO INDUSTRIAL				38.920	44.370

Tabla 4. Análisis de los crecimientos industriales planteados

Como puede observarse en la tabla anterior, la **propuesta de suelo para actividades industriales** prevista por el presente Plan General de Ordenación Urbana asciende hasta los 44.370 m²c.

3.10. Previsiones de suelo para usos dotacionales

Se plantea la mejora de la red de equipamientos en el casco, gracias a la obtención de suelo público mediante las actuaciones de desarrollo planteadas (Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado y Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado).

Se garantizarán por un lado parcelas de gran tamaño vinculadas a previsiones ya analizadas como necesarias (ampliación del cementerio, ampliación de las zonas educativas y deportivas), y por otro lado cesiones menores con un carácter más local, vinculadas a cada desarrollo. Se potencia igualmente la red de espacios libres públicos, generando un corredor continuo a través de los ámbitos de crecimiento propuesto, elevando la calidad ambiental de los espacios urbanos existentes y futuros.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad, se tratarán de ajustar los suelos públicos de cesión, a fin de contener los **costes de conservación y mantenimiento** por parte del Ayuntamiento. Por tanto, a la hora de establecer los estándares para redes locales y generales, se opta por un **equilibrio entre las necesidades de la población y los criterios de sostenibilidad**. Como se puede ver a continuación, se mejoran todos los estándares del municipio:

ESTÁNDARES DOTACIONALES				
	ESTADO INICIAL		ESTADO PROPUESTO	
Número de viviendas	2.460		3.212	
CODIGO	SUP. NETA (m2s)	ESTÁNDAR (m2s/viv)	SUP. NETA (m2s)	ESTÁNDAR (m2s/viv)
Espacios libres públicos	165.890	67,43	326.814	101,75
Equipamientos sociales	90.438	36,76	137.258	42,73

Tabla 5. Análisis de los estándares dotacionales

En cuanto a las categorías de los equipamientos públicos (educativos, sanitario-asistenciales, socio-culturales, deportivos, etc.), el nuevo PGOU propone una categoría genérica de equipamientos para los nuevos desarrollos, sin especificar en estos ámbitos el tipo concreto de equipamiento a implantar, siendo el

planeamiento de desarrollo el que, con mayor o menor concreción, establezca, en función de las necesidades futuras del municipio, dicha determinación. En los suelos urbanos se flexibilizará igualmente este aspecto, siendo el propio Ayuntamiento el que, justificadamente y en función de las necesidades presentes y futuras, decida el equipamiento concreto a ubicar en cada parcela del municipio.

3.11. La protección del medio ambiente

El presente Plan General establece medidas para controlar y reducir la incidencia negativa del crecimiento urbanístico sobre el medio ambiente. A su vez, uno de los objetivos es preservar los suelos no urbanizables de protección de su deterioro, de su posible transformación mediante la urbanización y/o degradación en cualquier otra forma.

En la Memoria de Información se enumeran los espacios protegidos por normativas medioambientales y sectoriales. Todos estos ámbitos han sido objeto de protección específica por el Plan General de Ordenación Urbana mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección, y han quedado incluidos en categorías específicas, remitiendo a los distintos regímenes de protección de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso.

Por otro lado, el plan plantea la protección de determinados espacios que se ha analizado que deben ser preservados de la actividad urbanizadora por sus valores paisajísticos o agrícolas, y han sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección, incluidos en categorías específicas.

Asimismo, se plantean criterios de sostenibilidad ambiental en el uso racional del agua, como la incorporación de sistemas de riego sostenibles en zonas verdes públicas. Se aboga por la preferencia a la implantación de redes de saneamiento separativas con infiltración de aguas pluviales en el terreno para recarga de acuíferos. Se implementarán aquellas medidas de incentivos al ahorro energético mediante cogeneración, instalaciones fotovoltaicas, etc.

Se respetarán las normas acústicas teniendo en cuenta los niveles de ruido provenientes de las infraestructuras de transporte existentes y previstas para adecuar los usos del suelo a las servidumbres acústicas existentes o previstas.

3.12. La protección del patrimonio

Uno de los objetivos fundamentales del Plan General es la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico del municipio. Los yacimientos arqueológicos son preservados de las actuaciones de transformación del suelo.

El presente documento no incorpora entre su documentación el “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”, ya que se redactará y tramitará como un documento independiente. Se recogen no obstante los elementos protegidos por el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, para su adecuada integración en la propuesta del plan.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establecerán condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

3.13. Modelo de movilidad propuesto

Uno de los objetivos de la presente revisión del Plan General de Ordenación Urbana es la implantación de criterios de movilidad sostenible al modelo urbanístico propuesto para el municipio. Los principales criterios considerados son los siguientes:

- Planificación de la ampliación de la red viaria con el objetivo de absorber las demandas de tráfico derivadas del crecimiento poblacional previsto, y de resolver los problemas de tráfico actuales, descongestionando los puntos conflictivos, especialmente el tráfico punta del Paseo de la Ermita-Calle de las Eras
- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas), planteando un carácter eminentemente peatonal para la movilidad interior de cada núcleo. Se plantea para ello la mejora del ambiente urbano y la accesibilidad peatonal.
- Garantizar la accesibilidad peatonal universal para posibilitar la integración de todos los colectivos sociales del municipio, aumentando la seguridad en los desplazamientos.
- Mejorar la dotación de aparcamientos en las áreas donde se detectan mayores carencias. En este sentido, se puede establecer un trabajo en una doble vía: fomento del uso del transporte público y/o colectivo y el incremento de la oferta de plazas de aparcamiento, especialmente de carácter disuasorio, para fomentar la movilidad peatonal interna.
- En cuanto al viario público, las actuaciones propuestas vendrán definidas por el desarrollo de los nuevos sectores, incorporando los nuevos viales necesarios y completando la red viaria actual. En este sentido, se plantea una vía perimetral que dote de coherencia todos los crecimientos y sirva de alternativa rodada a atravesar el casco.

3.14. Efectos ambientales de la propuesta

En lo que se refiere a los efectos y repercusiones ambientales globales que la ordenación propuesta supone sobre los espacios protegidos y los municipios limítrofes, es de señalar:

- La elevación de la ratio de espacios libres y zonas verdes en los nuevos crecimientos, creando un corredor continuo que rodee el casco y funcione como corredor ecológico, en contacto directo con el suelo natural que rodea al mismo.
- La congestión rodada del casco se afronta mediante la optimización de la movilidad en el mismo, con la apertura de nuevos itinerarios alternativos, y el planteamiento de zonas de aparcamiento disuasorio que fomenten la movilidad peatonal.
- Se preservan los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación, mediante su adecuada clasificación y la incorporación al Documento de la obligatoriedad del cumplimiento

exhaustivo de la legislación sectorial medio ambiental vigente. Se amplía igualmente esta protección a gran parte del término municipal, que se preserva de la actividad urbanizadora para proteger sus valores paisajísticos y agrarios.

- El Proceso de Evaluación y selección de alternativas garantizan el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental Estratégica.
- En los tramos donde las vías pecuarias transcurren por suelo urbano se garantizará en la medida de lo posible la integración de las mismas en la trama viaria urbana.
- El Plan General protege los cauces y riberas que atraviesan el municipio, mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable, preservando sus valores ambientales y los ecosistemas asociados.
- El Plan General preserva los montes preservados, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

Título VI. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1. TECHO DE POBLACIÓN Y NÚMERO DE VIVIENDAS. PLAN GENERAL VIGENTE

1.1. Techo alcanzado y techo propuesto. Plan General Vigente

Las NNSS de 1986 y sus modificaciones y desarrollos establecen un techo de vivienda estimado de 2.029 viviendas. 1.127 en el casco, 745 en Montenebro, y 157 en la Atalaya Real. Sin embargo, el desarrollo real del municipio ha divergido sustancialmente con respecto a lo planificado, y según hemos analizado en el apartado de análisis socioeconómico, la realidad material nos dice que existen en el municipio 2.460 viviendas.

Además, conforme hemos analizado en el presente documento, y siempre según planeamiento vigente, tendrían cabida en los solares existentes en torno a 198 viviendas más: 101 en el casco, 78 en Montenebro y 19 en la Atalaya Real.

De esta forma, el techo total estimado para el planeamiento vigente es de 2.658 viviendas.

Capítulo 2. CUADRO COMPARATIVO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS. PLAN GENERAL VIGENTE Y PROPUESTO

2.1. Cuadro comparativo del número de Viviendas. Plan General vigente y propuesto.

El Plan General contempla un total de 554 nuevas viviendas, 177 de ellas en Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, y 377 en los nuevos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Se suman a esta cifra el total de 198 nuevas viviendas que se ha analizado que pueden edificarse en Suelo Urbano Consolidado, debido a la existencia de solares edificables en el mismo.

Por otro lado, en los sectores de suelo urbanizable se ha previsto destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida, así como un 10% en los Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado.

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES						
ÁMBITO			ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS			
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUP. RESIDENCIAL VACANTE (m2s)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
AH-01	Casco urbano	Residencial	622.564	45.295	101	252
AH-02	Montenebro	Residencial	1.212.590	19.634	78	195
AH-03	Atalaya Real	Residencial	169.908	3.704	19	48
TOTAL SUC			2.042.405	68.633	198	495
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	DENSIDAD ESTIMADA (viv/ha)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
SUNC-01	Calle del Pocito	Residencial	13.572	24	33	82
SUNC-02	Calle Fuente Grande	Residencial	22.214	24	54	135
SUNC-03	Camino de la Huerta	Residencial	15.558	21	32	80
SUNC-04	Calle Madrid	Residencial	15.381	16	25	62
SUNC-05	Camino de las Cuestas	Dotacional	50.533	3	13	32
SUNC-06	Atalaya Real	Residencial	20.670	10	20	50
TOTAL SUNC			137.928	-	177	441
SUR-S01		Residencial	44.640	16	73	182
SUR-S02		Residencial	15.165	15	23	57
SUR-S03		Residencial	15.907	16	25	62
SUR-S04		Residencial	30.824	16	50	125
SUR-S05		Residencial	10.279	18	18	45
SUR-S06		Residencial	42.866	16	68	170
SUR-S07		Residencial	17.866	15	27	67
SUR-S08		Residencial	57.217	16	93	232
TOTAL SUR-S			348.638	-	377	940
TOTAL INCREMENTO DE CAPACIDAD					752	1.876

Tabla 6. Nº de viviendas de la propuesta de revisión del PGOU.

Capítulo 3. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

3.1. Cuadro resumen de clases y categorías de suelo

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		SUPERFICIE (m2s)	% T.M.	SUPERFICIE (m2s)	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		2.042.406	7,16%	2.180.334	7,64%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		137.928	0,48%		
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR)	RESIDENCIAL	234.764	0,82%	777.201	2,72%
		INDUSTRIAL	113.874	0,40%		
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		428.563	1,50%		
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)**	ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	CARRETERAS	350.601	1,23%	25.570.066	89,63%
		CAUCES Y RIBERAS	5.706.074	20,00%		
		VÍAS PECUARIAS*	259.983	0,91%		
		MONTES PROTEGIDOS	11.957.381	41,92%		
		ZEC RÍO GUADALIX	3.763.995	13,19%		
		CULTURAL	49.409	0,17%		
	PRESERVADO (SNUP-P)	AGRÍCOLA	5.849.715	20,51%		
		PAISAJÍSITICO	6.196.374	21,72%		
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL					28.527.602	100,00%

*Parte del trazado de las vías pecuarias discurre sobre suelo urbano
**Algunos suelos cuentan con protecciones sectoriales de varias categorías simultáneamente, por lo que la suma de las subcategorías no es igual al total del SNUP

Tabla 7. Clasificación del suelo de la propuesta de revisión del PGOU.

Título VII. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELOS

Capítulo 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.1. Introducción

El presente Avance establece como determinaciones de ordenación estructurante la clasificación del suelo y la división de cada clase de suelo en las categorías correspondientes. Conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, se establecen las clases de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección, delimitando cada clase de suelo en función de la situación básica en que se encuentran los terrenos y en base a los criterios de clasificación que establece la Ley 9/2001, teniendo en cuenta, en su caso, las categorías de cada clase de suelo que define la legislación aplicable.

1.2. Clasificación y categorías del suelo

La totalidad del suelo del término municipal de Pedrezuela se ha clasificado distinguiendo tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección. A continuación, se describe cada una de las clases de suelo previstas:

- Suelo Urbano: comprende en líneas generales la totalidad del Suelo Urbano clasificado por el planeamiento vigente. Por otra parte, se han incluido además en Suelo Urbano algunos terrenos de borde que actualmente cumplen los requisitos establecidos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para esa clase de suelo, como resultado del análisis pormenorizado del límite del suelo urbano actual que se ha realizado durante la elaboración del presente Plan General. Se incluyen también aquellos suelos clasificados como Suelo Urbanizable que han sido desarrollados. El Suelo Urbano se divide en 4 Áreas Homogéneas.
  Dentro del Suelo Urbano se diferencian las dos categorías contempladas en la Ley 9/2001: el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano No Consolidado.
  El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por seis Ámbitos de Actuación (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05 y SUNC-06), cinco de ellos con uso global residencial (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-06) y uno con uso global dotacional (SUNC-05).
  La superficie total del Suelo Urbano es de 2.180.334 m²s que representa un 7,64% de la superficie total del término municipal. El Suelo Urbano Consolidado representa un porcentaje de 7,16% y el Suelo Urbano No Consolidado un 0,48%.
- Suelo No Urbanizable de Protección: Comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, deben ser preservados del proceso urbanizador.
  Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen dos categorías de suelo, Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) y Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P). Dentro de la primera aparecen varias subcategorías en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial en cada caso. En este sentido se han considerado las subcategorías de SNUP-E de Carreteras, Cauces y Riberas, de Vías Pecuarias, de

Montes Protegidos, Cultural y de la ZEC del Río Guadalix. En la categoría de Protección Preservado se incorporan dos subcategorías, para protección Paisajística y Agrícola.
La superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 25.570.066 m²s, que representa un porcentaje del 89,63% de la superficie total del término municipal.

- Suelo Urbanizable: Son los suelos que podrán ser objeto de desarrollo urbano, habiéndose adscrito como tales en el presente plan general por no proceder a clasificarse como urbanos ni como no urbanizables de protección (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 15). Se han previsto dos categorías de Suelo Urbanizable: sectorizado y no sectorizado.
  Se categorizan como Suelo Urbanizable Sectorizado aquellos suelos que, conforme a las necesidades analizadas, se plantea expresamente por el presente plan general que deben transformarse en suelo urbano. Para ello se han delimitado en 9 sectores, 8 de ellos residenciales (SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04. SUR-S05. SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08) y uno industrial (SUR-S09).
  Se categorizan como Suelo Urbanizable No Sectorizado el resto de suelos, que no se considera necesario que sean urbanizados conforme a las necesidades materiales analizadas por el equipo redactor.
  La superficie total del Suelo Urbanizable es de 777.201 m² de suelo, que representa un porcentaje de 2,72% de la superficie total del término municipal. El Suelo Urbanizable Sectorizado se limita exclusivamente a 348.638 m²s, lo que representa un 1,22% del total del término municipal

A continuación, se adjunta una tabla con las superficies de suelo que el presente Avance del Plan General incluye en cada clase de suelo, en comparación con las superficies previstas en la situación urbanística actual.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 2	
			SUPERFICIE (m2s)	% T.M.	SUPERFICIE (m2s)	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		1.996.827	7,00%	2.042.406	7,16%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		0	0,00%	137.928	0,48%
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR)	RESIDENCIAL	0	0,00%	234.764	0,82%
		INDUSTRIAL	52.474	0,18%	113.874	0,40%
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		7.449.247	26,11%	428.563	1,50%
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)			19.029.054	66,70%	25.570.066	89,63%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			28.527.602	100,00%	28.527.602	100,00%

Tabla 8. Superficies de cada clase de suelo

1.3. Suelo Urbano

1.3.1. Justificación de la delimitación de Suelo Urbano

De acuerdo a lo establecido en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

> a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
>
> b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
>
> c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
>
> d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta en el presente Avance del Plan General se ha realizado atendiendo al cumplimiento de las condiciones exigidas por las Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido se ha efectuado una comprobación del límite del suelo urbano recogido en el instrumento de planeamiento anteriormente vigente, ajustándolo en algunos casos a la realidad topográfica y a las características actuales que presentan los terrenos en la actualidad. Asimismo, se ha incorporado al suelo urbano aquellos suelos que durante la vigencia del anterior instrumento de planeamiento urbanístico han sido objeto de desarrollo y se encuentran urbanizados.

Por tanto, la delimitación del Suelo Urbano constituye un hecho reglado. El Plan General ha incluido en esta clase de suelo únicamente los terrenos que cumplen las condiciones exigidas legalmente, por lo que puede considerarse perfectamente justificada la delimitación del Suelo Urbano recogida en el presente Avance.

1.3.2. Categoría de Suelo Urbano Consolidado

El Suelo Urbano Consolidado clasificado por el presente Avance del Plan General de Pedrezuela se encuentra constituido por todos los solares y por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001.

El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado los siguientes ámbitos:

- Los que estaban clasificados como tal en el planeamiento general vigente: casco de Pedrezuela y la zona de Pajares y Rediles.

- Los suelos que en el planeamiento general vigente se clasificaban como suelo urbanizable, y que han sido completamente desarrollados a fecha de redacción del presente documento: SAU-1 Montenebro, SAU-2 Atalaya Real.

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

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

1º. Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.

2º. Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.

3º. Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.

4º. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.

En Suelo Urbano Consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

1.3.3. Categoría de Suelo Urbano No Consolidado

El Suelo Urbano No Consolidado clasificado por el presente Avance del Plan General de Pedrezuela se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano No Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

a. Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
b. Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
c. Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la Ley 9/2001, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los siguientes ámbitos:

- SUNC-01 (Calle del Pocito): incluye una serie de parcelas al norte del casco urbano, incluidas en el planeamiento vigente como Suelo Urbanizable. El desarrollo de esta zona en los últimos años hace que estas parcelas cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren no obstante obras de urbanización de carácter integral, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.
- SUNC-02 (Calle Fuente Grande): incluye una serie de parcelas ubicadas entre el casco urbano de Pedrezuela y el antiguo trazado de la A-1. El desarrollo de la UA-8, al oeste, y del entorno de la calle Chinchón, al sur, han favorecido que las parcelas en cuestión cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.
- SUNC-03 (Camino de la Huerta): incluye una serie de parcelas ubicadas en el límite sur del casco urbano de Pedrezuela, al oeste del Camino de la Huerta. El desarrollo en los últimos años de un

viario en continuación de la Calle de la Rama ha favorecido que las parcelas en cuestión cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.

- SUNC.04 (Calle Madrid): incluye una serie de parcelas ubicadas al sur del casco urbano de Pedrezuela, a ambos lados del actual camino del Polígono 4. La dotación de servicios en este camino, continuación de la Calle de Madrid, hace que estas parcelas cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.
- SUNC-05 (Camino de las Cuestas): incluye una serie de parcelas ubicadas al sudeste del casco urbano de Pedrezuela. La presencia en este entorno del cementerio de Pedrezuela, junto con la creación en los últimos años de nuevos servicios en la zona (Parque de Peñandía, Punto Limpio…), han permitido el desarrollo del ámbito, por lo que las parcelas en cuestión cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.
- SUNC-06 (Atalaya Real): incluye una serie de parcelas, ubicadas respectivamente al nordeste y noroeste del núcleo de la Atalaya Real, calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estiman necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales, por lo que procede su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

a. Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
b. Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
c. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Pedrezuela, en solares, en la forma y cuantía dispuesta por la normativa de aplicación, de las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.
d. Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como

para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

e. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

En el Suelo Urbano No Consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo:

a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.

b. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario.

   La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.

c. Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado conlleva:

a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.

c. La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Pedrezuela.

d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.

e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en el apartado 1.b del artículo 20 de la Ley 9/2001. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el Suelo Urbano Consolidado.

1.4. Suelo Urbanizable

Tal y como se define en el artículo 15 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, "tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección". Se clasifican por lo tanto como tal aquellos suelos que se encuentran en torno al casco urbano, así como los ubicados al este de la A-1, en los que no se ha identificado ningún valor natural que haga necesaria su protección como Suelo No Urbanizable.

1.4.1. Categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado

Se categoriza como Suelo Urbanizable Sectorizado estrictamente aquellos suelos que "el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano".

Se han clasificado por tanto nueve sectores Suelo Urbanizable Sectorizado, conformando una única área de reparto, y se localizan colmatando el entorno del casco urbano, así como parte de los terrenos ubicados entre la actual A-1 y el tramo antiguo de la misma.

Se ha propuesto el Uso Global Residencial para ocho de los nueve sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos en el Plan General. El otro se destina a uso industrial.

La división en sectores se ha basado en criterios como la inclusión ámbitos completas y el establecimiento de una superficie con un tamaño apropiado para facilitar su ágil gestión y ejecución.

El Suelo Urbanizable Sectorizado clasificado por el presente Avance del Plan General de Pedrezuela se encuentra constituido por los siguientes ámbitos:

- Sector SUR-S01, con uso global residencial. Se encuentra situado al sudeste del casco urbano de Pedrezuela, entre el actual suelo urbano y el TM de El Molar. Constituye un sector de tamaño medio para rematar la trama urbana en este ámbito.

- Sector SUR-S02, con uso global residencial. Se encuentra situado al sur del casco urbano de Pedrezuela, entre dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-03 y SUNC-04). Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito.
- Sector SUR-S03, con uso global residencial. Se encuentra situado al sudoeste del casco urbano de Pedrezuela, entre dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-04 y SUNC-05). Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito.
- Sector SUR-S04, con uso global residencial. Se encuentra situado al oeste del casco urbano de Pedrezuela. Constituye un sector de tamaño medio para rematar la trama urbana en este ámbito.
- Sector SUR-S05, con uso global residencial. Se encuentra situado al nordeste del casco urbano de Pedrezuela. Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito.
- Sector SUR-S06, con uso global residencial. Se encuentra situado al norte del casco urbano de Pedrezuela, entre los sectores SUR-S05 y SUR-S07. Constituye un sector de tamaño medio para rematar la trama urbana en este ámbito.
- Sector SUR-S07, con uso global residencial. Se encuentra situado al nordeste del casco urbano de Pedrezuela, entre los sectores SUR-S06 y la antigua variante de la A-1. Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito.
- Sector SUR-S08, con uso global residencial. Se encuentra situado al este del casco urbano de Pedrezuela, en un vacío urbano existente entre el propio casco y la antigua variante de la A-1. Constituye el sector residencial de mayor tamaño, con el objetivo de rematar este ámbito urbano hasta la carretera.
- Sector SUR-S09, con uso global industrial. Se encuentra situado al este del casco urbano, entre las dos variantes de la A-1, por lo que se encuentra independizado del propio casco. Constituye el sector de mayor tamaño, para favorecer una gestión unitaria del suelo industrial propuesto.

El régimen urbanístico de aplicación será el definido en el artículo 23 de la Ley 9/2001. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos.

Todos los sectores planteados por el presente Plan General cuentan con ordenación pormenorizada definida por el propio plan. Para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado se requerirá el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización. Se realizará la equidistribución de beneficios y cargas, conforme a lo legalmente establecido, y se efectuarán las cesiones de suelo público, así como la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

El presente Avance del Plan General define una única Área de Reparto formada por la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados. El Aprovechamiento Unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado será de 0,2820 ua/m²s.



Figura 10. Figura del Suelo Urbanizable Sectorizado Propuesto (Área de Reparto)

1.4.2. +Categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Se categorizan como Suelo Urbanizable No Sectorizado el resto de suelos urbanizables, al no considerarse necesaria su transformación en Suelo Urbano para satisfacer las demandas previstas en el municipio.

1.5. Suelo No Urbanizable de Protección

El Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar.

El Plan General distingue las siguientes categorías y subcategorías dentro del Suelo No Urbanizable de Protección:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)**	ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	CARRETERAS
		CAUCES Y RIBERAS
		VÍAS PECUARIAS*
		MONTES PROTEGIDOS
		ZEC RÍO GUADALIX
		CULTURAL
	PRESERVADO (SNUP-P)	AGRÍCOLA
		PAISAJÍSITICO

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

- SNUP-E de Carreteras: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la autovía A-1 y la carretera M-527.
- SNUP-E Cauces y riberas: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Vías Pecuarias: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Montes Protegidos: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.
- SNUP-E ZEC del Río Guadalix: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000.
- SNUP-E Cultural: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

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

- SNUP-P Agrícola: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.

- SNUP-P Paisajístico: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

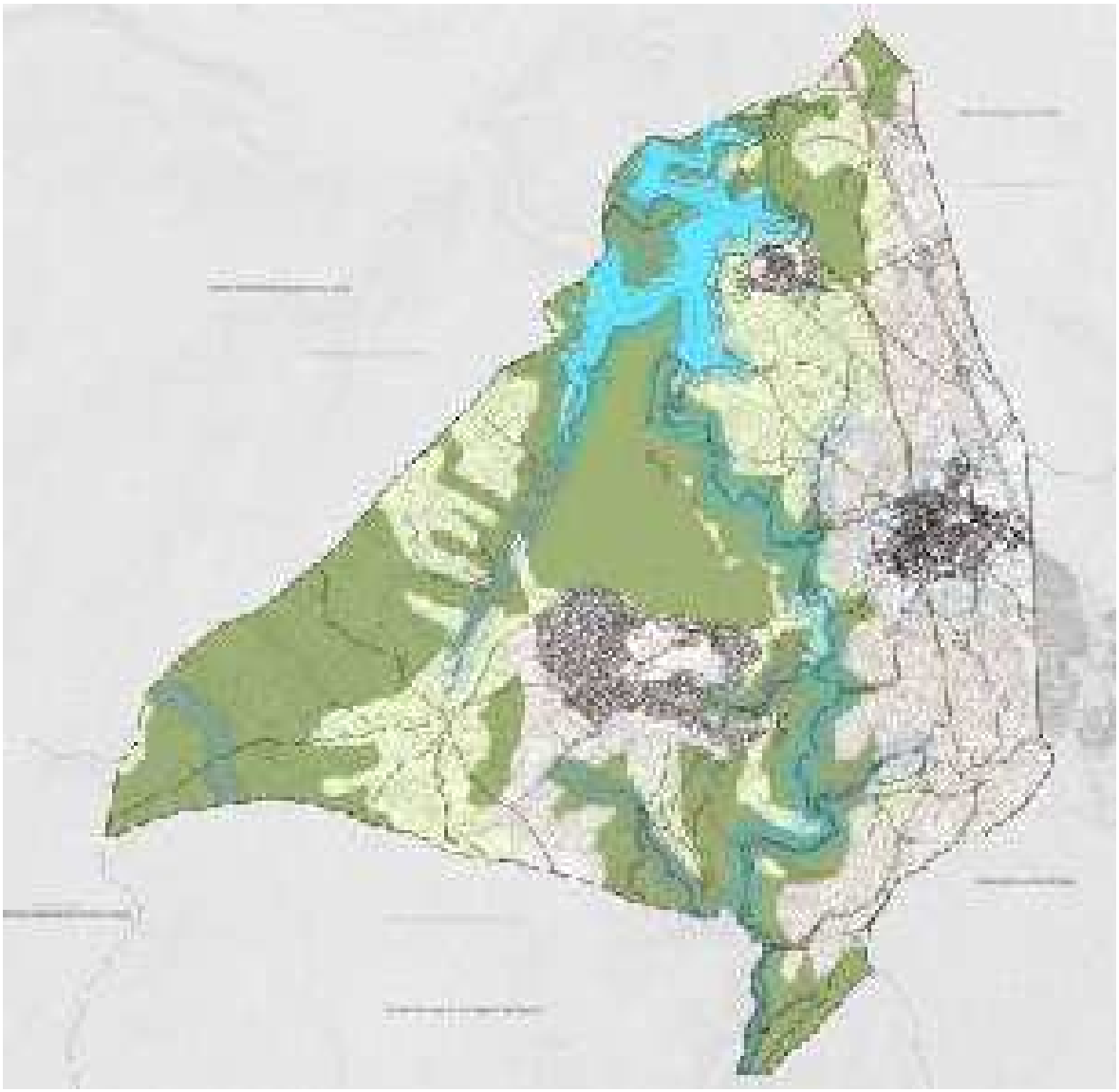


Figura 11. Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP)

Capítulo 2. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE REDES PÚBLICAS

2.1. Nivel jerárquico de las Redes Públicas

El presente Avance del Plan General de Pedrezuela contempla los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001:

- Redes Públicas Supramunicipales
- Redes Públicas Generales
- Redes Públicas Locales

2.2. Nivel funcional de las Redes Públicas

A su vez, las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales se pueden distinguir desde el punto de vista funcional, de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2001.

- Redes de infraestructuras
  - Redes de comunicación (redes viarias, redes ferroviarias, redes de comunicaciones electrónicas, etc)
  - Redes de infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración, etc)
  - Redes de infraestructuras energéticas (energía eléctrica, gas, etc)
- Redes de equipamientos
  - Zonas verdes y espacios libres
  - Equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y de servicios urbanos y servicios de infraestructuras)
- Redes de Servicios Públicos
  - Servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
  - Viviendas públicas o de integración social

En los siguientes epígrafes se describen los elementos que constituyen las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales, desglosándolas según los niveles funcionales establecidos.

2.3. Redes Supramunicipales

Se encuentran constituidas por elementos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal. En ausencia de planeamiento regional territorial, las Redes Supramunicipales se definen por el Plan General de Pedrezuela, incluyendo los siguientes elementos:

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, formada por las carreteras existentes que atraviesan el municipio: la A-1 y la M-627, así como sus vías de servicio.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias, constituida por la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio. Las vías pecuarias existentes en Pedrezuela son las descritas en el apartado 1.4.8. del capítulo 1 del Título V de la presente Memoria de Ordenación, incluidas en el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.4. Redes Generales

Se encuentran conformadas por aquellos elementos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún ámbito urbanístico ni tampoco a nivel supramunicipal.

La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a infraestructura viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

- Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, está constituida principalmente por la conexión entre el casco de Pedrezuela y la Urbanización Montenebro, así como una serie de viarios estructurantes en el propio casco (Paseo de la Ermita, Calle de las Eras, Calle Chinchón, Calle Eras del Cabrero, Calle San Isidro-Entreprados, Calle del Prado Concejo, Calle Egido, Calle del Polideportivo). El principal problema detectado en esta red es la congestión que se genera en el casco, especialmente en el eje principal Calle de las Eras – Paseo de la Ermita, debido a que el mismo es la única conexión con la urbanización Montenebro. Se plantea un refuerzo de la red general viaria que, por un lado, afronte este conflicto y, por otro, dote de estructura a los nuevos crecimientos perimetrales del casco y dé acceso al sector industrial propuesto. Se propone para ello un viario perimetral que rodee el casco y atraviese la variante antigua de la A-1 por su extremo norte para dotar de acceso al sector industrial.
- Red General de Equipamientos Sociales, distribuida en base a criterios de reparto equilibrado, en la proximidad a las nuevas zonas verdes. De esta forma se garantiza el acceso de toda la población a los servicios generales del municipio, evitando acumulaciones dotacionales que generen desequilibrios urbanos y congestiones en determinados puntos de la ciudad.
  Además de los equipamientos sociales de titularidad pública existentes en el municipio para uso general de toda la población, se incluyen en la Red General de Equipamientos Sociales los suelos previstos para la obtención de nuevos equipamientos vinculados a las nuevas zonas de desarrollo propuestas.
- Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-ZV), constituida por las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres destinadas al uso de toda la población municipal.

2.5. Redes Locales

Las Redes Locales están constituidas por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio concreto. El presente Avance del Plan General distingue las siguientes Redes Locales:

- Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, constituida por el viario de uso local grafiado en color blanco en los planos de ordenación. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias.
- Red Local de Equipamientos Sociales, constituida por aquellos equipamientos educativos, deportivos, sanitarios-asistenciales, socio-culturales, religiosos, de servicios urbanos, etc., cuyo uso se circunscribe predominantemente a una determinada zona de la trama urbana. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos Sociales es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos Sociales. De esta forma, en las áreas de nuevo crecimiento del municipio la Red Local de Equipamientos Sociales complementará a la Red General y se localizará preferentemente junto a vías estructurantes de comunicación y ejes verdes equipados, para garantizar el acceso de la población a los servicios.
- Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres, constituida por zonas verdes y espacios libres de carácter local, que complementarán a los corredores verdes que conforman la Red General, de forma que la trama de espacios libres esté interconectada formando una malla continua, en la medida de lo posible. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Red Local de Servicios de Infraestructuras, formado los centros de transformación, así como todos aquellos equipamientos relacionados con servicios de abastecimiento, saneamiento, energía, gas, telecomunicaciones.

2.6. Adscripción de Redes Públicas a sectores

2.6.1. Actuaciones planteadas

Se relacionan a continuación por usos las actuaciones previstas en la Programación de Actuaciones, que suponen compromisos de inversión para cualquier agente público o privado:

2.6.1.1. Actuaciones sobre vías públicas

Desde el Plan General se plantea incorporar a la Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias las siguientes actuaciones en las redes existentes:

- Redes locales de infraestructuras viarias
  - Conexión exterior del SUNC-03 con la Calle La Acebeda

    Agente: Urbanizador del SUNC-S03
    Sistema de gestión: Expropiación.
    Se trata de actuaciones de conexión y mejora de la red viaria local.

  - Apertura de un nuevo viario en la zona verde de la Atalaya Real, para dar acceso al SUNC-06.

    Agente: Urbanizador del ámbito SUNC-06
    Sistema de gestión: Obras de urbanización del refuerzo de la red local viaria.
    Se trata de actuaciones de conexión y mejora de la red viaria local en suelo público.

  - Viario de acceso al SUR-S08 desde la Calle del Pocito a través de la parcela dotacional del CEIP Santa Ana.

    Agente: Ayuntamiento
    Se trata de actuaciones de conexión y mejora de la red viaria local en suelo público.

- Redes generales de infraestructuras viarias
  - Reurbanización del Camino de la Escuela y Calle Peligros (ampliación, tramo no incluido en el SUR-S04), para que pueda pasar a albergar el tráfico de circunvalación.

    Agente: Urbanizador del sector SUR-S04
    Sistema de gestión: Obras de urbanización del refuerzo de la red general viaria.
    Se trata de actuaciones de ejecución de Redes Públicas Generales y su ejecución se adscribe al sector SUR-S04.

  - Apertura del nuevo viario general en la zona verde de la calle peligros, que conectará los sectores SUR-S04 y SUR-S05 con la trama existente.

    Agente: Urbanizador de los sectores SUR-S04 y SUR-S05.
    Sistema de gestión: Obras de urbanización del refuerzo de la red general viaria.
    Se trata de actuaciones de ejecución de Redes Públicas Generales y su ejecución se adscribe a los sectores SUR-S04 y SUR-S05, en función de su edificabilidad.

  - Conexión de la vía de circunvalación sobre la antigua A-1, accesos al SUR-S07 y SUR-S09 desde a antigua A-1.

    Agente: Ministerio de Fomento. Actuación incluida en el proyecto "ACONDICIONAMIENTO URBANO DE LA AUTOVÍA A-1A. CONSTRUCCIÓN DE BULEVAR CENTRAL Y REORDENACIÓN DE ACCESOS. TRAVESÍA EL MOLAR - PEDREZUELA. PROVINCIA DE MADRID".

2.6.1.2. Actuaciones sobre equipamientos

Desde el Plan General se plantea ampliar el cementerio existente. La obtención del suelo será como desarrollo del ámbito SUNC-05.

2.6.2. Criterios de adscripción de Redes Públicas a sectores

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se han adscrito a los distintos Sectores y Ámbitos de Actuación previstos en el Plan General las superficies correspondientes a las redes públicas propuestas.

El criterio adoptado para la adscripción de las Redes Públicas ha sido el reparto equilibrado y la funcionalidad de las propias redes previstas, de modo que cada sector se haga cargo de los elementos de las Redes Públicas que afecten a su delimitación, cumpliendo siempre los estándares fijados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Además, se ha previsto la adscripción de cargas urbanísticas a los Sectores y Ámbitos de Actuación en concepto de conexión a las redes públicas.

En el cuadro siguiente se refleja la adscripción de las superficies de las Redes Públicas previstas a cada Ámbito y Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado.

En el cuadro siguiente se refleja la adscripción de las superficies de las Redes Públicas previstas a cada Ámbito y Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sector	Red General				
	RV	ZV	EQ	SI	TOTAL
	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s
SUNC-01 Calle del Pocito	3.952,87	0,00	1.725,00	0,00	5.677,87
SUNC-02 Calle Fuente Grande	858,30	3.993,00	0,00	0,00	4.851,30
SUNC-03 Camino de la Huerta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUNC-04 Calle Madrid	1.882,00	0,00	1.236,00	0,00	3.118,00
SUNC-05 Camino de las Cuestas	6.623,61	16.915,00	9.304,00	0,00	32.842,61
SUNC-06 Atalaya Real	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUNC	13.316,78	20.908,00	12.265,00	0,00	46.489,78
SUR-S1	8.217,70	0,00	4.248,00	0,00	12.465,70
SUR-S2	5.515,00	0,00	1.241,00	0,00	6.756,00
SUR-S3	3.063,28	0,00	1.806,00	0,00	4.869,28
SUR-S4	6.667,49	2.230,00	2.506,00	0,00	11.403,49
SUR-S5	2.439,22	0,00	669,00	0,00	3.108,22
SUR-S6	8.981,45	0,00	1.607,00	0,00	10.588,45
SUR-S7	3.015,79	4.381,00	0,00	0,00	7.396,79
SUR-S8	2.648,54	9.495,00	5.927,00	0,00	18.070,54
SUR-S9	3.730,12	4.216,00	5.763,00	0,00	13.709,12

Sector	Red General				
	RV	ZV	EQ	SI	TOTAL
	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s
TOTAL SUR-S	44.278,59	20.322,00	23.767,00	0,00	88.367,59
TOTAL SUNC+SUR-S	57.595,37	41.230,00	36.032,00	0,00	134.857,37

Tabla 9. Adscripción de Redes Públicas Generales a los ámbitos y sectores

Sector	Red Local				
	RV	ZV	EQ	SI	TOTAL
	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s
SUNC-01 Calle del Pocito	1.019,82	1.841,05	0,00	0,00	2.860,87
SUNC-02 Calle Fuente Grande	5.126,85	2.497,72	1.472,86	0,00	9.097,43
SUNC-03 Camino de la Huerta	3.834,64	3.589,32	0,00	0,00	7.423,96
SUNC-04 Calle Madrid	2.830,70	2.539,40	0,00	0,00	5.370,10
SUNC-05 Camino de las Cuestas	2.859,76	3.060,80	0,00	0,00	5.920,56
SUNC-06 Atalaya Real	2.100,82	3.684,46	0,00	0,00	5.785,28
TOTAL SUNC	17.772,59	17.212,75	1.472,86	0,00	36.458,20
SUR-S1	5.686,56	14.701,14	0,00	0,00	20.387,70
SUR-S2	217,11	1.916,50	0,00	0,00	2.133,61
SUR-S3	626,57	4.014,34	1.079,58	0,00	5.720,49
SUR-S4	777,82	9.151,15	940,68	0,00	10.869,65
SUR-S5	0,00	4.761,05	0,00	0,00	4.761,05
SUR-S6	436,10	18.504,20	0,00	0,00	18.940,30
SUR-S7	754,57	4.279,80	0,00	0,00	5.034,37
SUR-S8	11.053,64	6.961,25	4.925,70	0,00	22.940,59
SUR-S9	28.910,26	37.230,35	3.792,77	0,00	69.933,38
TOTAL SUR-S	48.462,63	101.519,78	10.738,73	0,00	160.721,14
TOTAL SUNC+SUR-S	66.235,22	118.732,53	12.211,59	0,00	197.179,34

Tabla 10. Adscripción de Redes Públicas Locales a los ámbitos y sectores

También deberán costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

1º Las obras precisas para la conexión del sector con los Redes Públicas de Infraestructuras existentes y previstas.

2º Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los Redes Públicas existentes de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

3º Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

La asignación de cargas urbanísticas a los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, en concepto de conexión y refuerzo de las Redes Públicas es la siguiente:

SECTOR	INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	
	Vía	%
SUNC-03 Camino de la Huerta	Conexión exterior del SUNC-03 con la Calle La Acebeda	100%
SUNC-06 Atalaya Real	Ejecución de un nuevo viario de acceso al SUNC-06 en la zona verde	100%
TOTAL SUNC		100%
SUR-S4	Reurbanización del Camino de la Escuela y Calle Peligros	100%
	Apertura del nuevo viario general en la zona verde de la Calle Peligros	75%
SUR-S5	Apertura del nuevo viario general en la zona verde de la Calle Peligros	25%
SUR-S8	Viario de acceso al SUR-S08 desde la Calle del Pocito a través de la parcela dotacional del CEIP Santa Ana	100%
TOTAL SUR		100%

Tabla 11. Cargas urbanísticas por conexión y refuerzo de las Redes Públicas de Infraestructuras de Comunicación Viarias

A continuación, se adjunta una imagen donde se muestra la delimitación de los sistemas de Redes Públicas del término municipal de Pedrezuela.

2.7. Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares

En los siguientes epígrafes se incluye la justificación de la suficiencia de las Redes Públicas y el cumplimiento de los estándares establecidos por la legislación urbanística vigente para las Redes Supramunicipales, Generales y Locales previstas.

2.7.1. Redes supramunicipales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, su localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un Municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.

En el caso de Pedrezuela, no se plantea la necesidad de ampliar ninguna de las redes supramunicipales existentes.

Debe señalarse que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid no establece estándares mínimos para el cumplimiento de la reserva de suelo para las redes municipales.

2.7.2. Redes generales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.

A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

A continuación, se adjunta una tabla con las superficies totales asignadas a todos los ámbitos de actuación en Suelo Urbanos No Consolidados y a los sectores de Suelo Urbanizable previstos:

REDES GENERALES					
ÁMBITO		SUPERFICIES		SISTEMAS GENERALES	
CODIGO	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	SUP. NETA (m2s)	SUP. NETA / 100 m2c
SUNC-01	Residencial	13.572	6.243	5.678	91
SUNC-02	Residencial	22.214	10.219	4.851	47
SUNC-03	Residencial	15.558	7.157	0	0
SUNC-04	Residencial	15.381	6.064	3.118	51
SUNC-05	Dotacional	50.533	11.465	32.843	286
SUNC-06	Residencial	20.670	3.721	0	0
TOTAL SUNC		137.928	44.869	46.490	104
SUR-S01	Residencial	44.640	13.392	12.466	93
SUR-S02	Residencial	15.165	4.549	6.756	148
SUR-S03	Residencial	15.907	4.772	4.869	102
SUR-S04	Residencial	30.824	9.247	11.403	123
SUR-S05	Residencial	10.279	3.084	3.108	101
SUR-S06	Residencial	42.866	12.860	10.589	82
SUR-S07	Residencial	17.866	5.360	7.396	138
SUR-S08	Residencial	57.217	17.165	18.071	105
SUR-S09	Industrial	113.874	35.681	13.710	38
TOTAL SUR-S		348.638	106.110	88.367	83
TOTAL		486.565	150.979	134.857	89

Tabla 12. Redes de Sistemas Generales

El presente Plan General prevé una edificabilidad máxima total para los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y para los Sectores de Suelo Urbanizable que asciende a 150.979 m² edificables. Por tanto, la reserva exigida por el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001 será el 20% de dicha edificabilidad, es decir, 30.196 m²s.

Se ha previsto en el Plan General un total de 134.857 m²s de suelo reservado para las Redes Generales adscrito a los ámbitos de actuación y sectores propuestos. Esta superficie supone un 89% de la edificabilidad, superior al 20% requerido. Por tanto, puede afirmarse que se cumplen los estándares fijados por la legislación urbanística vigente en lo que a Redes Generales se refiere.

2.7.3. Redes locales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, se reservará en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, al menos las siguientes superficies para redes locales:

- La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
- Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

A continuación, se adjunta un cuadro donde se reflejan las superficies reservadas en cada Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y en cada sector de Suelo Urbanizable para las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios.

REDES LOCALES							
ÁMBITO		SUPERFICIES		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		REDES LOCALES TOTALES	
CODIGO	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	SUP. NETA (m2s)	SUP. NETA / 100 m2c	SUP. NETA (m2s)	SUP. NETA / 100 m2c
SUNC-01	Residencial	13.572	6.243	1.841	29	2.861	46
SUNC-02	Residencial	22.214	10.219	2.498	24	9.097	89
SUNC-03	Residencial	15.558	7.157	3.589	50	7.424	104
SUNC-04	Residencial	15.381	6.064	2.539	42	5.370	89
SUNC-05	Dotacional	50.533	11.465	3.061	27	5.921	52
SUNC-06	Residencial	20.670	3.721	3.684	99	5.785	155
TOTAL SUNC		137.928	44.869	17.213	272	36.458	81
SUR-S01	Residencial	44.640	13.392	14.701	110	20.388	152
SUR-S02	Residencial	15.165	4.549	1.917	42	2.134	47
SUR-S03	Residencial	15.907	4.772	4.014	84	5.720	120
SUR-S04	Residencial	30.824	9.247	9.151	99	10.870	118
SUR-S05	Residencial	10.279	3.084	4.761	154	4.761	154
SUR-S06	Residencial	42.866	12.860	18.504	144	18.940	147
SUR-S07	Residencial	17.866	5.360	4.280	80	5.034	94
SUR-S08	Residencial	57.217	17.165	6.961	41	22.941	134
SUR-S09	Industrial	113.874	35.681	37.230	104	69.933	196
TOTAL SUR-S		348.638	106.110	101.520	96	160.721	151
TOTAL		486.565	150.979	118.733	79	197.179	131

Tabla 13. Adscripción de Redes Locales a Sectores y Ámbitos de Actuación

Como puede comprobarse a la vista de la tabla anterior, en todos los casos la superficie total en el ámbito o sector de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios es superior a los 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos exigidos por el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001. Además, al menos la mitad del mínimo exigido se destina a espacios libres públicos arbolados.

Asimismo, se ha incluido en las fichas de ordenación de cada uno de los sectores y ámbitos de actuación propuestos una determinación para garantizar la reserva de plazas de aparcamiento exigida en el apartado artículo 36 de la Ley 9/2001.

Capítulo 3. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

3.1. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas

La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente Avance ha sido dividida en un total de cuatro, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001. A continuación, se relacionan las Áreas Homogéneas definidas, junto con la superficie de suelo incluida en cada una de ellas:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO		
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		SUPERFICIE TOTAL (m2s)
Código	Denominación	
AH-01	Casco urbano	739.822
AH-02	Montenebro	1.212.590
AH-03	Atalaya Real	190.578
AH-04	Pajares y rediles	37.344
TOTAL		2.180.334

Tabla 14. Superficie de las Áreas Homogéneas delimitadas

Aunque, dada la población de Pedrezuela (poco más de 6.000 habitantes a fecha de redacción del presente documento), podría pensarse que todo el término municipal se encuentra encuadrado en una misma área homogénea (tendemos a entender los barrios como agrupaciones de en torno a 5.000-15.000 habitantes), su distribución espacial hace imposible que todos los núcleos sean analizados como una unidad funcional.

El conjunto de Áreas Homogéneas (AH) ha sido por tanto delimitado con criterios de homogeneidad tipológica y funcional, intentando en todo momento que se asemejen lo máximo posible a barrios funcionales de Pedrezuela. En el proceso, ha tenido especial peso la situación geográfica de los núcleos, ya que las urbanizaciones desarrolladas mediante planeamiento de desarrollo se encuentran en una situación de aislamiento con respecto al casco tradicional. En estos casos, el límite del AH se corresponde con el del planeamiento de desarrollo mediante el cual se desarrolló el ámbito. Por otro lado, se han tenido en cuenta aquellas entidades que, aun no siendo independientes funcionalmente, cuentan con una situación de especificidad funcional que hace que sea necesario delimitarlas de forma independiente.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 35.2c, la división de la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas es una determinación estructurante, debiendo señalar para cada una de ellas de los criterios y condiciones básicas de ordenación:

- Usos globales.
- Coeficiente de edificabilidad.
- Coeficientes de homogeneización.
- Usos pormenorizados admisibles.

Por otro lado, la Ley 9/2001, artículo 42.6c, que establece que establecer para cada área homogénea:

"La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local.

El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley. En las áreas en que no se alcancen los estándares citados no podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan."

Por tanto, y para garantizar su cumplimiento, se procede en los siguientes apartados a analizar la situación de los estándares de redes existentes y previstos en cada Área Homogénea, así como las determinaciones establecidas para su ampliación y mejora en caso de ser insuficientes para el ámbito.

En los siguientes apartados, se expone la metodología seguida para el cálculo y cumplimiento de las condiciones normativas expuestas. De igual manera, las determinaciones estructurantes para cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas, así como sus estándares de redes y actuaciones previstas, se recogen en la ficha de cada una de ellas, recogidas en el Volumen 4. Fichas de ordenación y gestión.

3.2. Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente

De acuerdo con el análisis de consolidación realizado, se detectan en suelo urbano las siguientes situaciones:

- Ámbitos donde el planeamiento vigente delimitaba unidades de ejecución que no han sido desarrolladas, así como aquellos ámbitos que por sus condiciones físicas no pueden ser categorizados como consolidados, y que por tanto se clasificarán como Suelo Urbano No Consolidado, modificando puntualmente la ordenación y usos previstos de forma que se favorezca su puesta en marcha.
- Suelos vacantes cuya edificación no ha sido posible desde la aprobación del planeamiento vigente, generalmente por la inadecuación de los usos propuestos a las necesidades reales de su entorno o por problemas de accesibilidad con la actual distribución de la red viaria. En estos amitos, se han planteado modificaciones de la regulación de usos, planteándose actuaciones aisladas en aquellos puntos donde se considera necesario un refuerzo de la urbanización y/o los servicios del ámbito.

Por lo tanto, se plantean sobre las áreas homogéneas las siguientes operaciones de reforma:

- Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado: se delimitan 6 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en el Término Municipal de Pedrezuela. En su mayor parte, se trata de ámbitos ubicados en los límites del casco urbano, que no eran considerados urbanos en el planeamiento vigente, pero que deben ser revisados como tal en base a sus condiciones materiales actuales (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05).

- Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado: se delimitan 3 ámbitos en Suelo Urbano Consolidado en los que se plantean diversas actuaciones de modificación de la ordenación pormenorizada vigente, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos.

3.3. Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas

A continuación, se expone la metodología seguida para el cálculo detallado de los estándares de las Áreas Homogéneas, con objeto de verificar el cumplimiento de:

- Verificar el cumplimiento del artículo 42.6c de la Ley 9/2001, de modo que todas las áreas homogéneas cumplan con los estándares de redes públicas mínimos previstos en la misma o, en caso contrario, prever los suelos dotacionales necesarios para mejorar o al menos mantener el estándar existente de redes locales.
- Calcular el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea, que será de aplicación en los Suelos Urbanos No Consolidados delimitados en cada una de ellas, y servirán de guía para la determinación de aquellos Suelos Urbanos no Consolidados que configuren un Área Homogénea propia. Este coeficiente de edificabilidad es, por tanto, una determinación estructurante de cada ámbito.

Se establecen, por tanto, para cada Área Homogénea, los siguientes parámetros:

Datos iniciales:

- Superficie edificada real (m2cr): es el resultado de calcular (de forma estadística a partir de datos de Catastro) la superficie lucrativa real edificada en cada área homogénea. Este dato se calcula de forma previa a la revisión, como elemento indicativo del grado de consolidación del ámbito, de forma que orienta las medidas a adoptar por la revisión.
- Coeficiente de edificabilidad real (m2cr/m2s): es el resultado de dividir la superficie edificada real del área homogénea entre la superficie total del ámbito.
- Superficie edificable (m2c): es el resultado de calcular la superficie lucrativa edificable máxima en el área homogénea, resultado de aplicar a cada parcela de planeamiento las normas zonales vigentes en la misma.
- Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s): es el resultado de dividir la superficie edificable del área homogénea entre la superficie de suelo total del ámbito. Este valor será el que se aplicará como determinación normativa a los Suelos Urbanos No Consolidados contenidos en el Área Homogénea.
- Estándar de Redes Locales (m2s/m2c): es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable del ámbito. De acuerdo con el artículo 42.6c, de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el Plan General deberá justificar que este estándar se aproxima lo más posible a los establecidos para nuevos desarrollos, es decir, de 30m2s por cada 100m2c.

Para el cálculo de los estándares iniciales, no se tienen en cuenta las redes públicas no obtenidas, y se computa únicamente la edificabilidad correspondiente al suelo urbano consolidado, incorporándose las determinaciones en los ámbitos de suelo urbano no consolidado para los datos finales. Tampoco se han tenido en cuenta para los datos iniciales los incrementos o reducciones puntuales previstos por la revisión del plan, para no incrementar artificialmente la edificabilidad a aplicar en los suelos urbanos no consolidados

Datos finales:

- Superficie edificable (m2c): es el resultado de aplicar a cada parcela del área homogénea las condiciones de planeamiento establecidas por la norma zonal aplicable en la misma, incluyendo en este caso aquellas incorporadas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y teniendo en cuenta las modificaciones aisladas planteadas sobre el suelo urbano consolidado.
- Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s): es el resultado de dividir la superficie edificable del ámbito entre la superficie total del área homogénea, incluidos tanto los suelos urbanos consolidados como los no consolidados. Este dato será el elemento estructurante que determine la edificabilidad del área homogénea en su conjunto.
- Estándar de Redes Locales (m2s/m2c): es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable final del ámbito. El plan garantizará que las modificaciones planteadas sobre suelo urbano consolidado, así como la ordenación propuesta sobre suelo urbano no consolidado, garanticen al menos el mantenimiento de los estándares iniciales, de forma que:

  Estándar de Redes Locales (final) ≥ *Estándar de Redes Locales (inicial)*

A continuación, se incluye una tabla resumen con los principales parámetros de cada área homogénea:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO											
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		SUPERFICIE BRUTA (m2s)			DATOS INICIALES			DATOS FINALES			
Cód.	Denominación	S. Urb. Cons.	S. Urb. No Cons.	TOTAL S. Urbano	Edif. total (m2c)	Redes locales (m2s)	Coef. Redes Locales (m2s/m2c)	Edif. total (m2c)	Redes locales (m2s)	Coef. Redes Locales (m2s/m2c)
AH-01	Casco urbano	622.565	117.257	739.822	287.607	120.346	0,42	336.449	156.291	0,46
AH-02	Montenebro	1.212.590	0	1.212.590	194.193	419.315	2,16	194.193	419.315	2,16
AH-03	Atalaya Real	169.908	20.670	190.578	30.943	46.138	1,49	34.664	51.923	1,50
AH-04	Pajares y rediles	37.344	0	37.344	12.368	23.412	1,89	12.368	23.412	1,89
TOTAL		2.042.406	137.928	2.180.334	525.110	609.211	1,16	577.727	655.084	1,13

3.4. Descripción de las Áreas Homogéneas

A continuación, se recoge una descripción completa de la situación y las propuestas que plantea la revisión del plan para cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas, como documentación explicativa complementaria a las fichas de las mismas recogidas en el Tomo IV. Fichas de Ordenación y Gestión.

3.4.1. AH-01 – Casco Urbano

3.4.1.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Casco urbano
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	739.822,30
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUÍDOS	SUNC-01; SUNC-02; SUNC-03; SUNC-04; SUNC-05

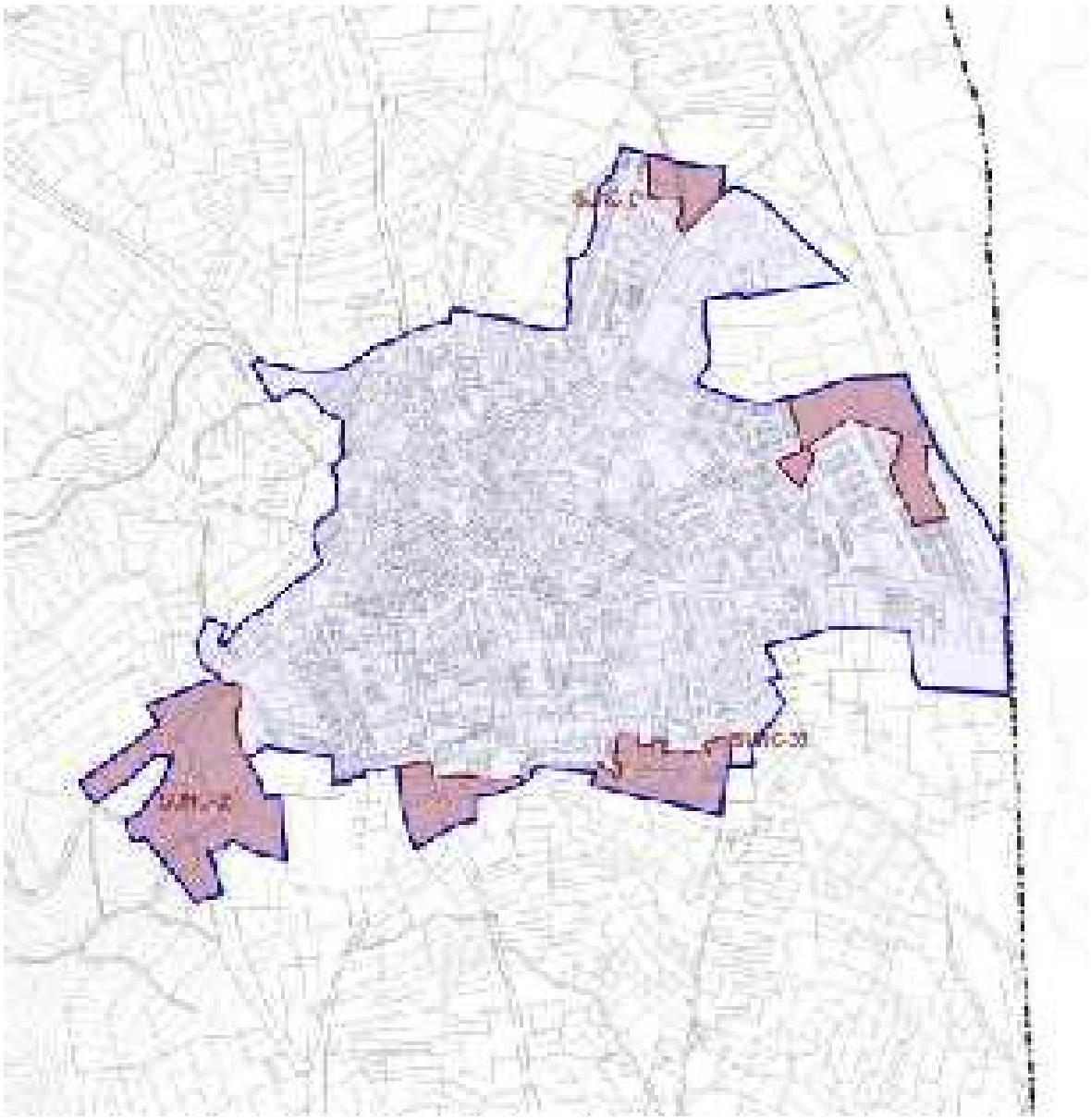


Figura 12. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-01 (Casco Urbano) está constituida por el núcleo original de Pedrezuela, junto con todas las ampliaciones de casco y ensanches desarrollados en torno al mismo. Se ubica en la zona oriental del municipio, junto al término municipal de El Molar y la carretera A-1.

Se delimita como un área homogénea única, a pesar de que incluye crecimientos de diferente intensidad y tipologías, porque constituye una clara unidad en lo funcional: los servicios locales abastecen a todo el núcleo, que es recorrible completamente de forma peatonal debido su tamaño y a la inexistencia de barreras en el mismo.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar o bifamiliar, siendo la unifamiliar el uso predominante. Coexisten en el área diversas ordenanzas, que responden a las formas de crecimiento históricas de la localidad (Casco Antiguo, Ampliación de Casco, Ensanche de Casco…).

El tejido presenta en general homogeneidad tipológica y funcional, con viarios generalmente irregulares y de escasa sección, siguiendo los caminos preexistentes y fruto del desarrollo histórico informal del núcleo, que conforman manzanas de tamaño medio en las que se desarrolla la edificación, principalmente entre medianeras en las zonas centrales, y en hilera o aislada en las zonas periféricas.

3.4.1.2. Situación inicial

En términos globales, se trata de un área ampliamente consolidada, especialmente en las zonas centrales, aunque se identifican una serie de ámbitos menores que no han sido desarrollados, todos ellos de carácter periférico y que se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-01 (Calle del Pocito): incluye una serie de parcelas al norte del casco urbano, incluidas en el planeamiento vigente como Suelo Urbanizable. El desarrollo de esta zona en los últimos años hace que estas parcelas cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren no obstante obras de urbanización de carácter integral, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.
- SUNC-02 (Calle Fuente Grande): incluye una serie de parcelas ubicadas entre el casco urbano de Pedrezuela y el antiguo trazado de la A-1. El desarrollo de la UA-8, al oeste, y del entorno de la calle Chinchón, al sur, han favorecido que las parcelas en cuestión cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.
- SUNC-03 (Camino de la Huerta): incluye una serie de parcelas ubicadas en el límite sur del casco urbano de Pedrezuela, al oeste del Camino de la Huerta. El desarrollo en los últimos años de un viario en continuación de la Calle de la Rama ha favorecido que las parcelas en cuestión cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.
- SUNC.04 (Calle Madrid): incluye una serie de parcelas ubicadas al sur del casco urbano de Pedrezuela, a ambos lados del actual camino del Polígono 4. La dotación de servicios en este

camino, continuación de la Calle de Madrid, hace que estas parcelas cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.

- SUNC-05 (Camino de las Cuestas): incluye una serie de parcelas ubicadas al sudeste del casco urbano de Pedrezuela. La presencia en este entorno del cementerio de Pedrezuela, junto con la creación en los últimos años de nuevos servicios en la zona (Parque de Peñandía, Punto Limpio…), han permitido el desarrollo del ámbito, por lo que las parcelas en cuestión cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		739.822,30
SUPERFICIE SUNC (m^2suelo)		117.257,44
SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m^2cr)		242.311,51
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		287.606,53
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL (m^2cr/m2s)		0,39
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m2s)		0,46
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	14.688,89
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	24.622,72
	Red de Infraestructuras	180,24
	Red Viaria	80.853,80
	TOTAL RL	120.345,65
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	2.547,07
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	28.820,88
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	43.011,55
	TOTAL RG	74.379,51
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		0,42

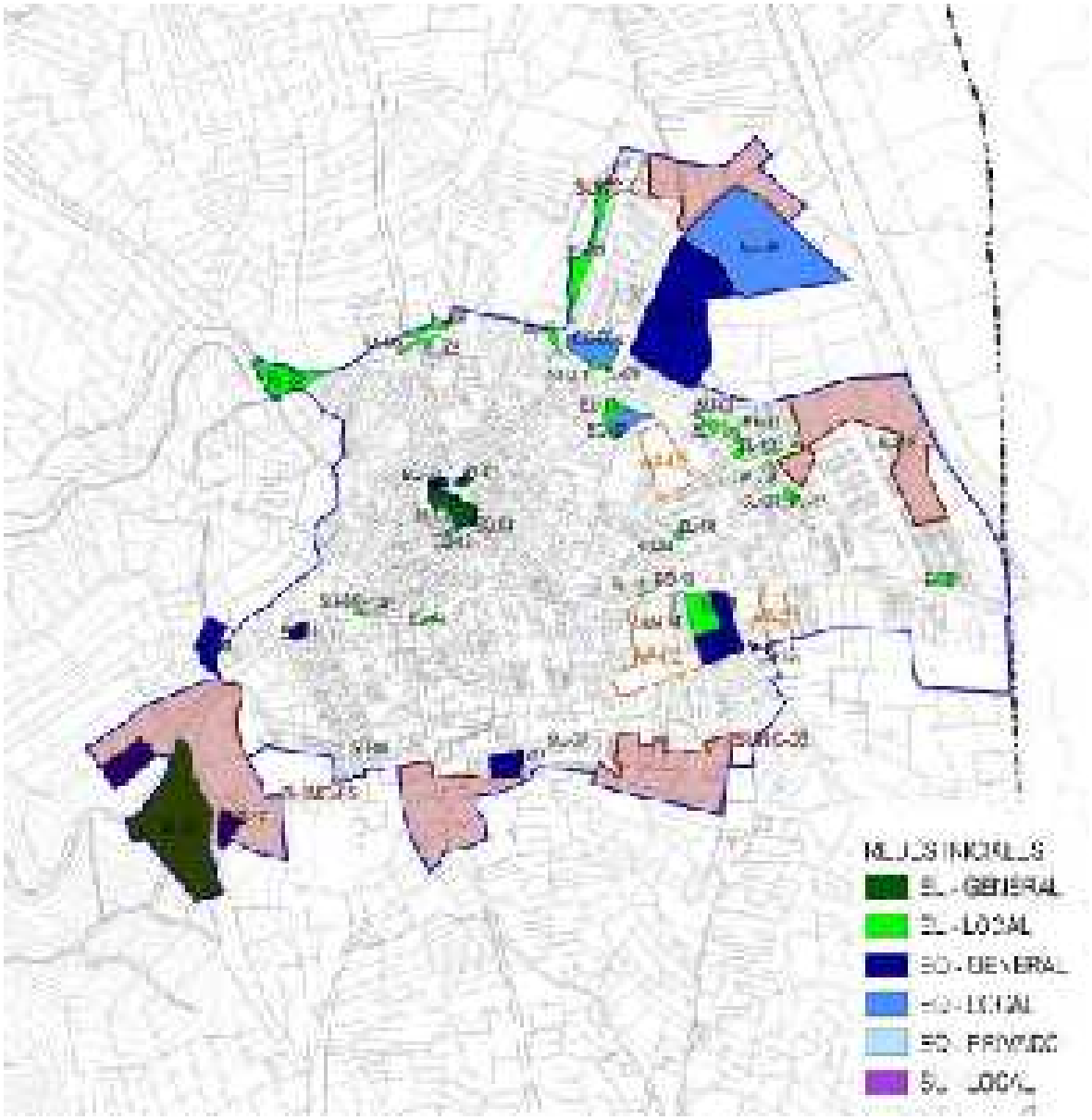


Figura 13. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.1.3. Actuaciones propuestas

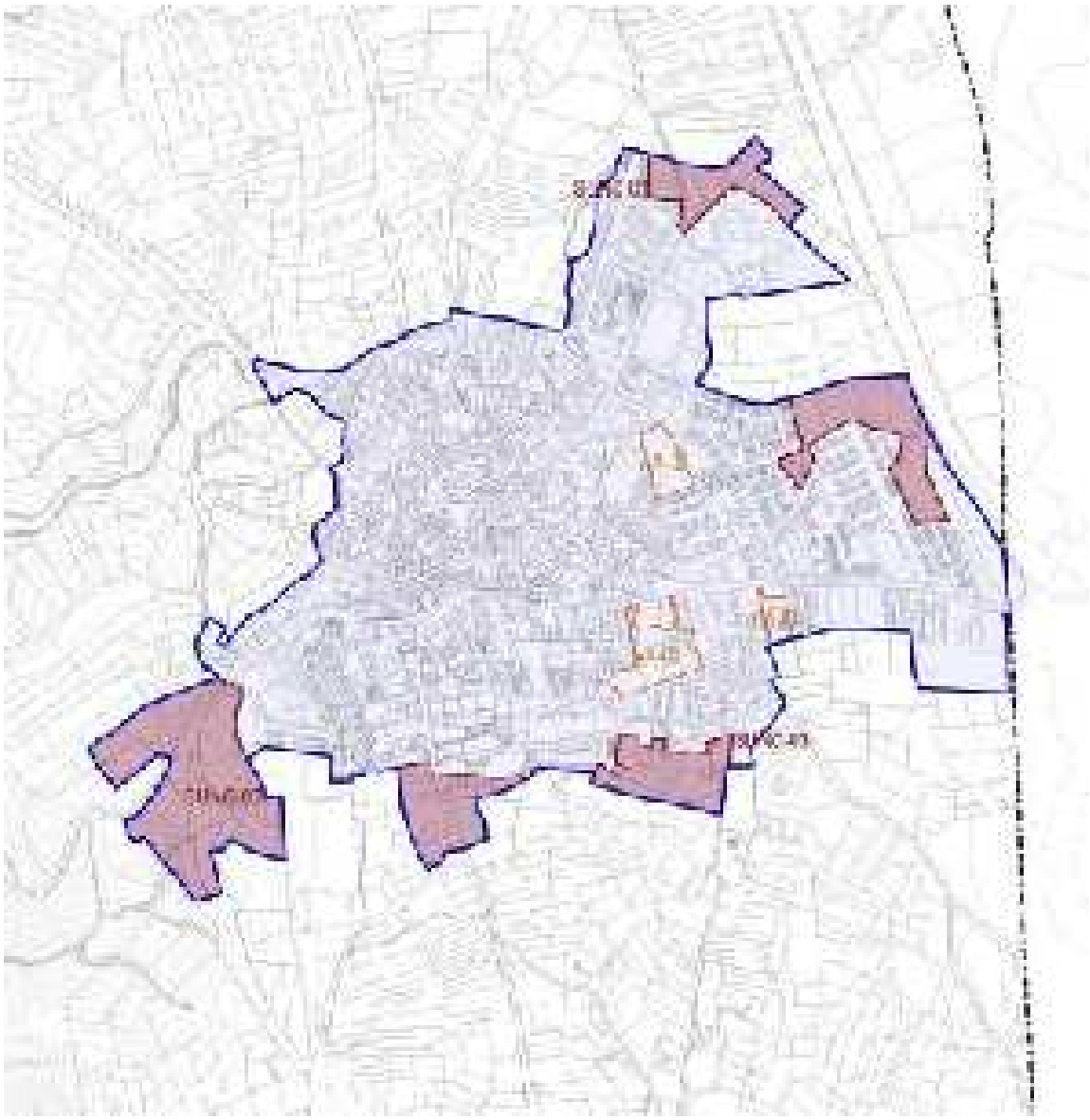


Figura 14. Actuaciones propuestas en Suelo Urbano

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimitan los siguientes Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-01 (Calle del Pocito).
- SUNC-02 (Calle Fuente Grande.
- SUNC-03 (Camino de la Huerta).
- SUNC.04 (Calle Madrid).
- SUNC-05 (Camino de las Cuestas).

Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada uno de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta, en este caso 0,46 m2c/m2s.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC					
ÁMBITO		DATOS GENERALES			
Código	Denominación	SUP. BRUTA (m2s)	USO GLOBAL	C. Edif (m2c/m2s)	SUP. EDIF. LUCRATIVA (m2c)
SUNC-01	Calle del Pocito	13.572	Residencial	0,46	6.243
SUNC-02	Calle Fuente Grande	22.214	Residencial	0,46	10.219
SUNC-03	Camino de la Huerta	15.558	Residencial	0,46	7.157
SUNC-04	Calle Madrid*	15.381	Residencial	0,46	6.064
SUNC-05	Camino de las Cuestas**	50.533	Dotacional	0,46	11.465

* La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no genera edificabilidad

** Las Redes Generales ya obtenidas no generan edificabilidad

REDES PÚBLICAS DE LOS SUNC					
ÁMBITO		REDES GENERALES		REDES LOCALES	
Código	Denominación	EQUIP. y ESP. LIBRES (m2s)	RED VIARIA (m2s)	EQUIP. y ESP. LIBRES (m2s)	RED VIARIA (m2s)
SUNC-01	Calle del Pocito	1.725	3.953	1.841	1.020
SUNC-02	Calle Fuente Grande	3.993	858	3.971	5.127
SUNC-03	Camino de la Huerta	0	0	3.589	3.835
SUNC-04	Calle Madrid	1.236	1.882	2.539	2.831
SUNC-05	Camino de las Cuestas	26.220	6.624	3.061	2.860

Por otro lado, se han delimitado en Suelo Urbano Consolidado una serie de Actuaciones Aisladas: AA-01, AA-02 y AA-03.

- AA-01 (PASEO DE LA ERMITA): Incluye una serie de parcelas ubicadas en el casco urbano, junto al Paseo de la Ermita. Se delimita con el objetivo de obtener como público el viario existente, de forma que las parcelas existentes cobren la condición de solar y puedan ser edificadas.

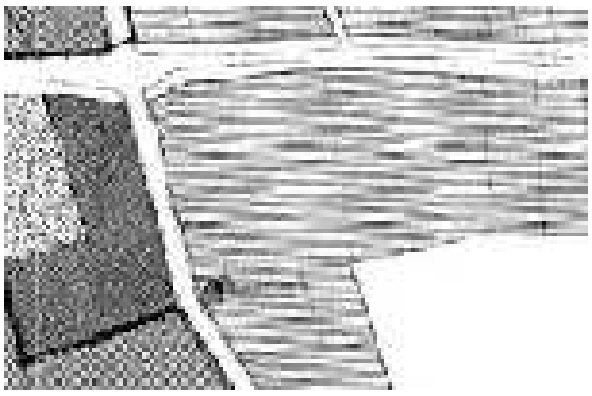
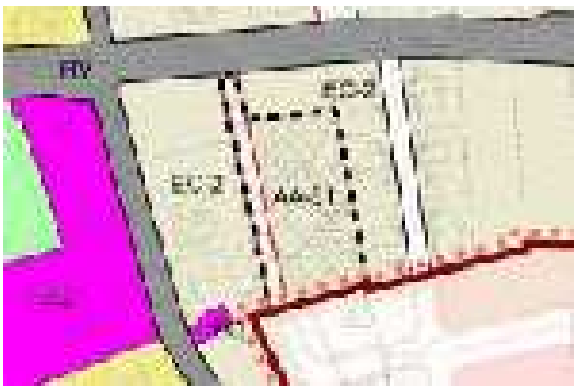
ESTADO INICIAL	ESTADO PROPUESTO
	

Figura 15. Imagen comparada del estado actual y la ordenación propuesta

- AA-02 (CALLE SAN ISIDRO): Incluye una serie de parcelas ubicadas en el casco urbano, junto a la calle San Isidro. Se delimita con el objetivo de obtener los viarios existentes, así como de obtener un espacio verde y nuevos viarios para dotar de accesibilidad a todas las parcelas.

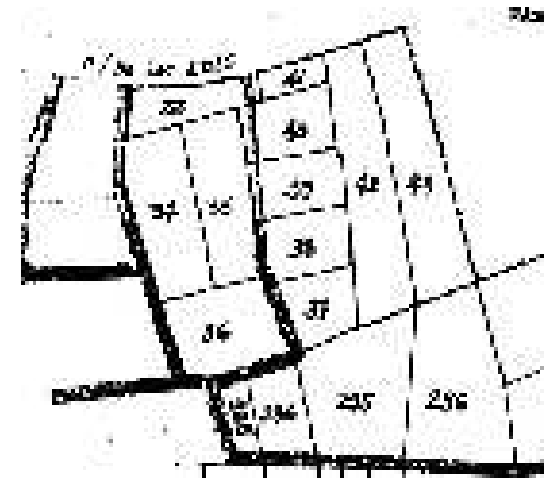
ESTADO INICIAL	ESTADO PROPUESTO
	

Figura 16. Imagen comparada del estado actual y la ordenación propuesta

- AA-03 (CALLE ENTREPRADOS): Incluye una serie de parcelas ubicadas en el casco urbano, junto a la calle Entreprados. Se delimita con el objetivo de obtener dotaciones en el ámbito, incrementando la densidad del mismo para dotarlo de viabilidad.

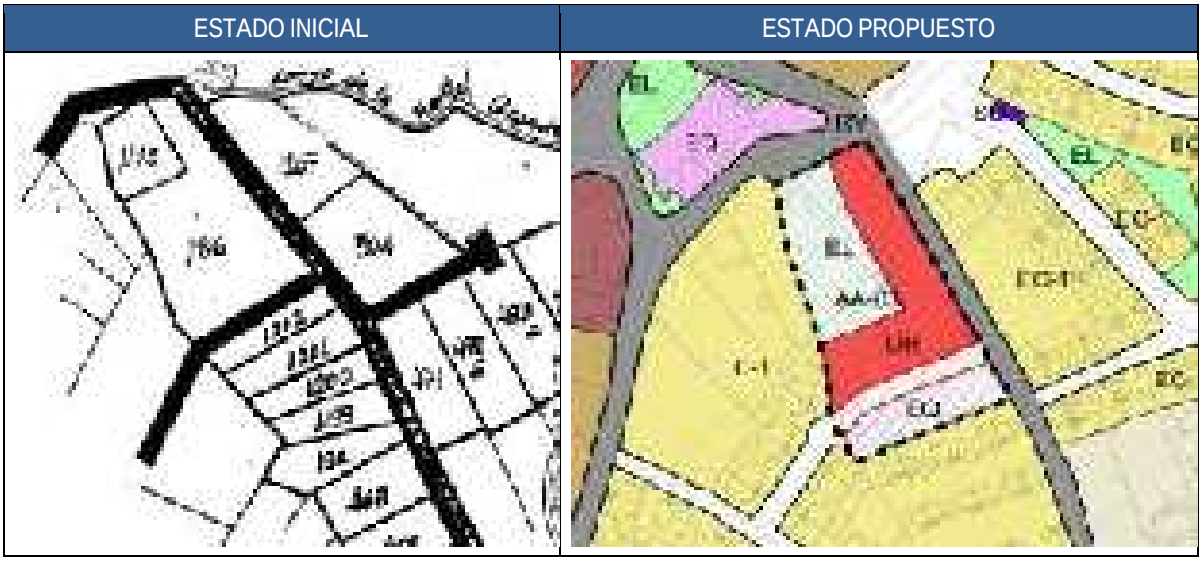


Figura 17. Imagen comparada del estado actual y la ordenación propuesta

En el siguiente cuadro se resumen las principales características cuantitativas de las actuaciones propuestas, que se encuentran pormenorizadas en su correspondiente ficha (Volumen IV. Fichas de Ordenación y Gestión):

ACTUACIONES AISLADAS					
ÁMBITO	DATOS GENERALES				
Código	SUP. BRUTA (m2s)	INCREMENTO EDIFICABILIDAD (m2c)	INCREMENTO ESP. LIBRES PÚBLICOS (m2s)	INCREMENTO EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (m2s)	INCREMENTO DE RED VIARIA PÚBLICA (m2s)
AA-01	2.573	-208	0	0	520
AA-02	9.196	173	829	0	2.309
AA-03	5.093	94	1.564	872	457

INCREMENTOS EN LA AH-01 POR LAS ACTUACIONES AISLADAS					
ÁMBITO	INCREMENTO EDIFICABILIDAD (m2c)	INCREMENTO Nº VIVIENDAS	INCREMENTO ESP. LIBRES PÚBLICOS (m2s)	INCREMENTO EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (m2s)	INCREMENTO VIARIO (m2s)
AH-01	59	4	2.393	872	3.286

Por otro lado, y de forma puntual, se plantean las siguientes actuaciones sobre las redes públicas del ámbito:

- Reordenación de suelos públicos en el actual Espacio Libre Público de la Calle de los Peligros (EL-22), con objeto de calificar una zona de Servicios Urbanos y de permitir la apertura de un nuevo viario de carácter general. El ámbito cuenta inicialmente con 3.306 m2s de espacios libres y 17 m2s de red viaria local, que se reordenan obteniendo como resultado 2.335 m2s de espacios libres, 75 m2s de servicios urbanos, 424 m2s de red viaria general y 490 m2s de red viaria local.
- Reordenación de suelos públicos en la parcela del CEIP Santa Ana (EQ-09), con objeto de permitir la apertura de dos nuevos viarios para garantizar la conectividad de los nuevos sectores de suelo urbanizable. El ámbito cuenta inicialmente con 20.577 m2s de equipamientos, que se reordenan obteniendo como resultado 18.282 m2s de equipamientos, 854 m2s de red viaria general y 1.441 m2s de red viaria local.

Finalmente, se plantean 3 modificaciones en la ordenación pormenorizada vigente:

- Cambio de ordenanza de la manzana ubicada en la calle de la Nevera, de 3.855 m2s, que pasa de AC (Ampliación de Casco) a CA (Casco Antiguo), suponiendo un incremento de la edificabilidad por planeamiento de 1.542 m2c.
- Cambio de ordenanza de la manzana ubicada en la calle de la Molino Navarro, de 2.705 m2s, que pasa de AC (Ampliación de Casco) a CA (Casco Antiguo), suponiendo un incremento de la edificabilidad por planeamiento de 1.082 m2c.
- Cambio de ordenanza de la manzana ubicada en la calle de San Roque, de 7.159,37 m2s, que pasa de EC-1 (Ensanche de Casco, grado 1) a CA (Casco Antiguo), suponiendo un incremento de la edificabilidad por planeamiento de 5.012 m2c.

Se comprueba que se cumple la ratio de redes locales del Área Homogénea.

3.4.1.4. Situación final

Tras la aplicación de la ordenación propuesta para los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado, y las modificaciones en la ordenación descritas en los distintos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, los parámetros resultantes para la totalidad del Área Homogénea son los siguientes:

DATOS FINALES PLAN GENERAL		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		739.822,30
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		336.448,69
COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD ($m^2c/m2s$)		0,45
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	29.639,36
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	24.672,83
	Red de Infraestructuras	255,04
	Red Viaria	101.724,17
	TOTAL RL	156.291,40
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	23.455,50
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	41.085,99

	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	57.606,10
	TOTAL RG	122.147,60
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		0,46

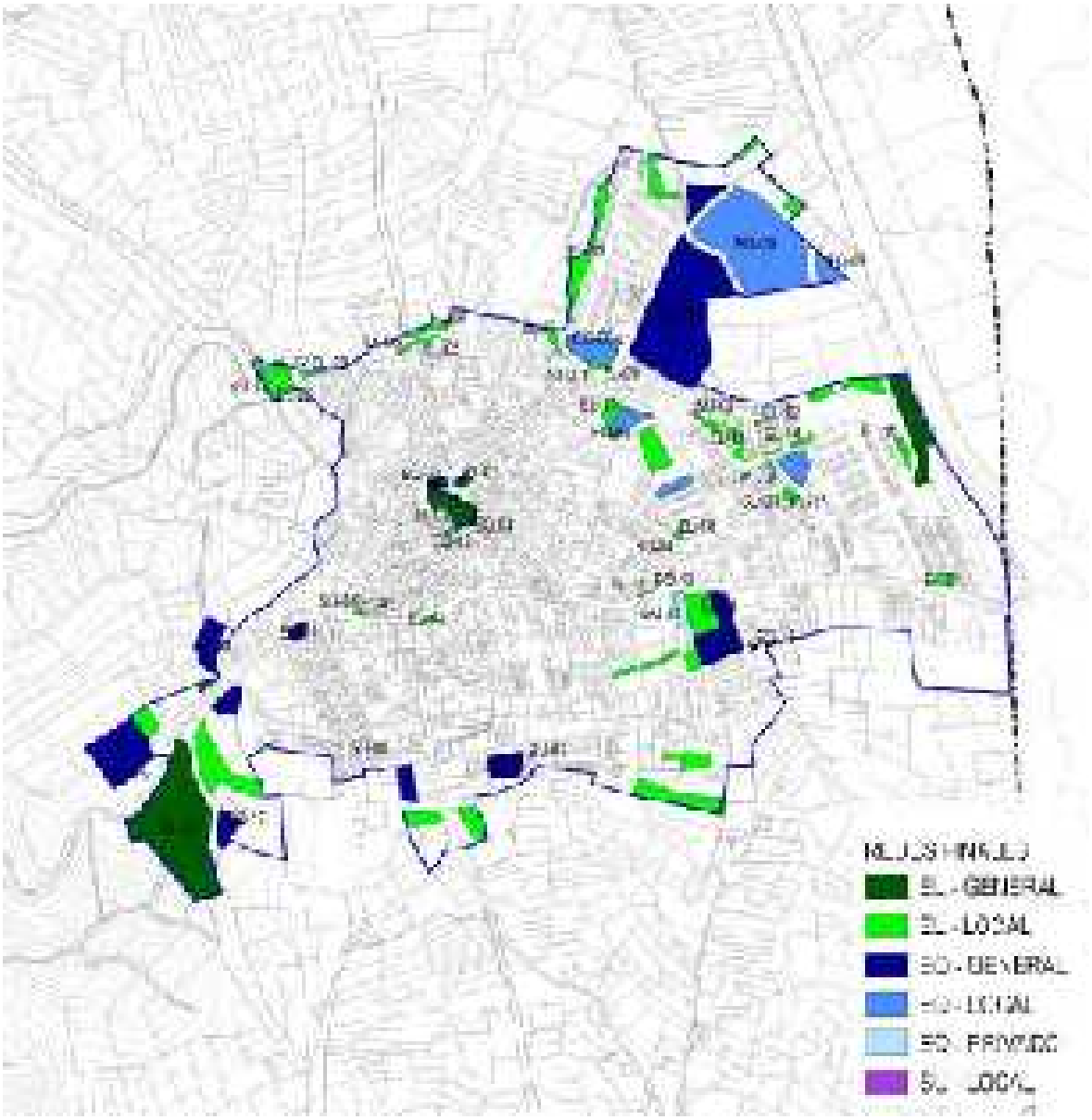


Figura 18. Redes existentes y propuestas en el Área Homogénea

3.4.2. AH-02 – Montenebro

3.4.2.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Montenebro
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	1.212.589,53
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUÍDOS	-

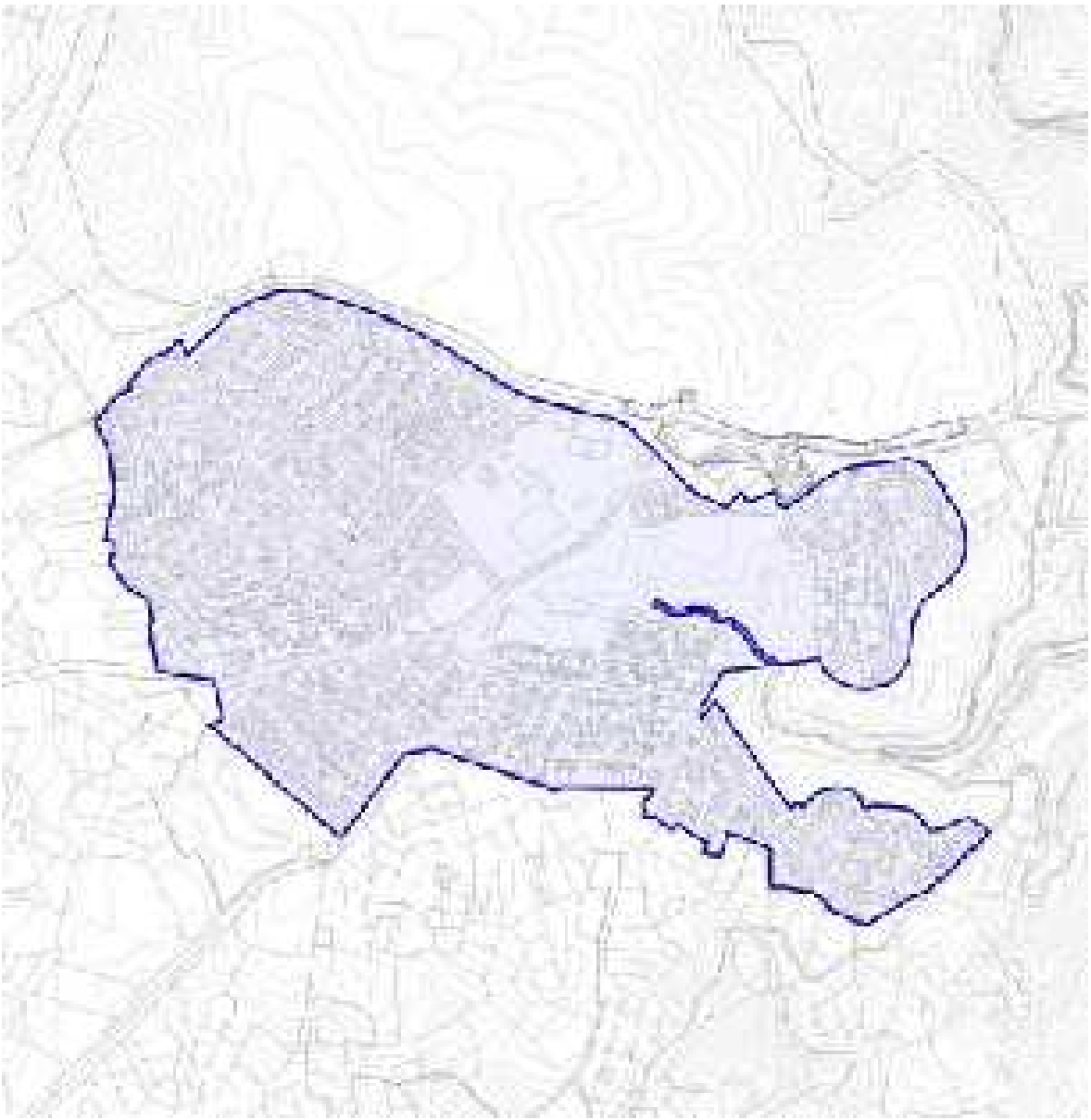


Figura 19. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-02 (Montenebro) está constituida por la urbanización de Corepo (Montenebro), desarrollada como ámbito independiente en los años 70 a partir de una iniciativa privada de la cooperativa COREPO.

Se delimita como un área homogénea única, por varios factores: su origen como un desarrollo unitario planificado, su elevado grado de aislamiento con respecto al resto de ámbitos del término municipal y su homogeneidad morfológica y funcional.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar, con carácter general en edificación aislada. La ordenanza predominante es por tanto la propia del Plan Parcial que la desarrolló, complementada con usos dotacionales y de zonas verdes en las zonas de mayor centralidad.

El tejido presenta una fuerte homogeneidad morfológica y funcional, con un trazado de viarios regulares (aunque se adapten a la topografía en el entorno del río) que conforman parcelas de geometrías y tamaños fuertemente homogéneos. La única variedad formal se deriva de la presencia de la gran parcela dotacional del ámbito.

3.4.2.2. Situación inicial

Se trata de un ámbito en general consolidado, con toda la urbanización desarrollada de una forma homogénea. Permanecen vacantes en torno a un 10% de las parcelas residenciales previstas, distribuidas por toda el área homogénea. No se clasifica por tanto ningún Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, al no requerirse en ningún punto actuaciones de urbanización para dotar a estas parcelas vacantes de la condición de solares.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		1.212.589,53
SUPERFICIE SUNC (m^2suelo)		0,00
SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m^2cr)		174.559,13
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		194.192,93
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL (m^2cr/m2s)		0,14
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m2s)		0,16
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	125.036,88
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	36.811,78
	Red de Infraestructuras	5.439,50
	Red Viaria	252.026,65
	TOTAL RL	419.314,82
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		2,16

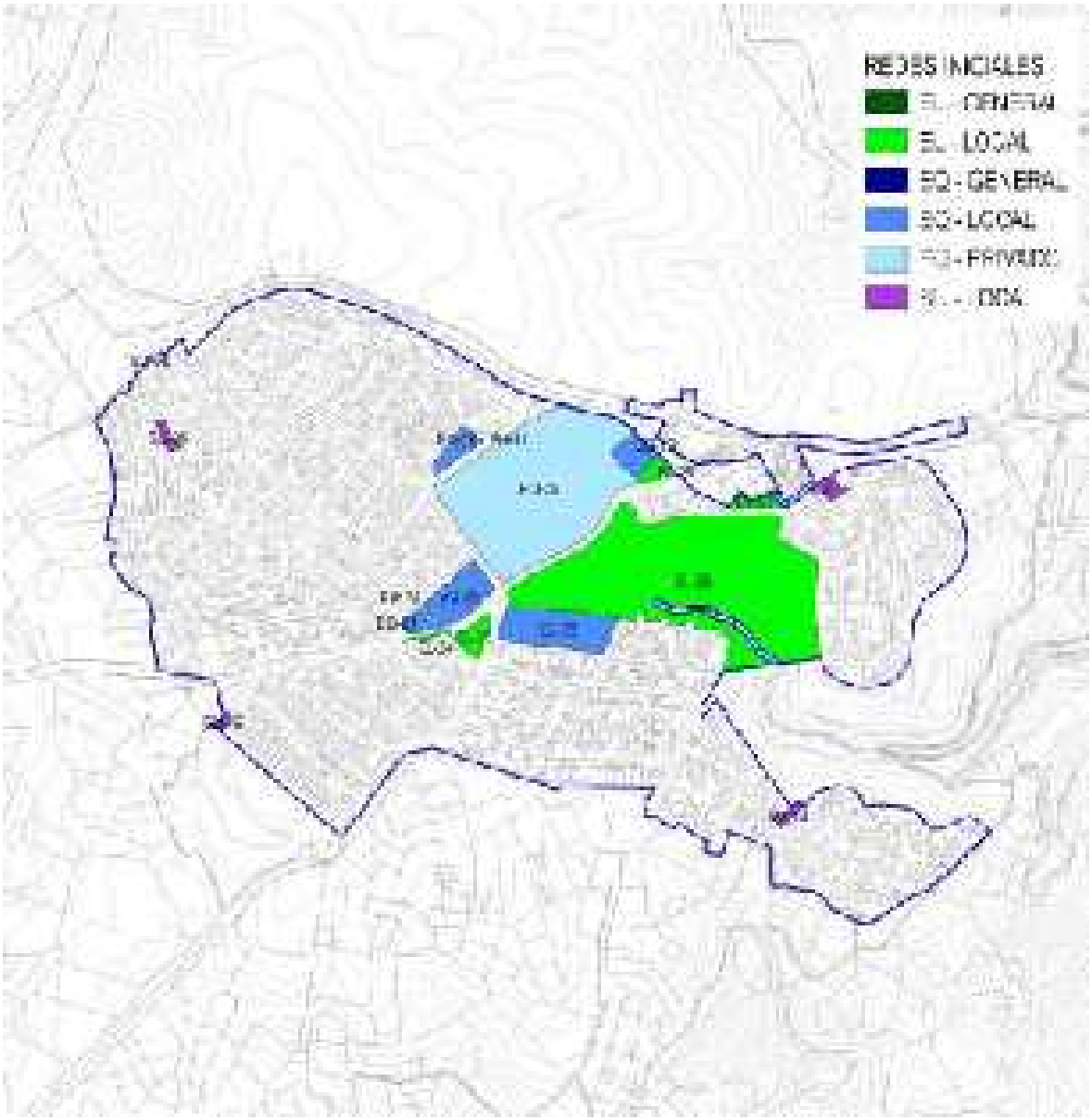


Figura 20. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.2.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

3.4.2.4. Situación final

Dado que no se plantean intervenciones, la situación propuesta es la misma que la inicial.

DATOS FINALES PLAN GENERAL		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		1.212.589,53
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		194.192,93
COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD ($m^2c/m2s$)		0,16
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	125.036,88
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	36.811,78
	Red de Infraestructuras	5.439,50
	Red Viaria	252.026,65
	TOTAL RL	419.314,82
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		2,16

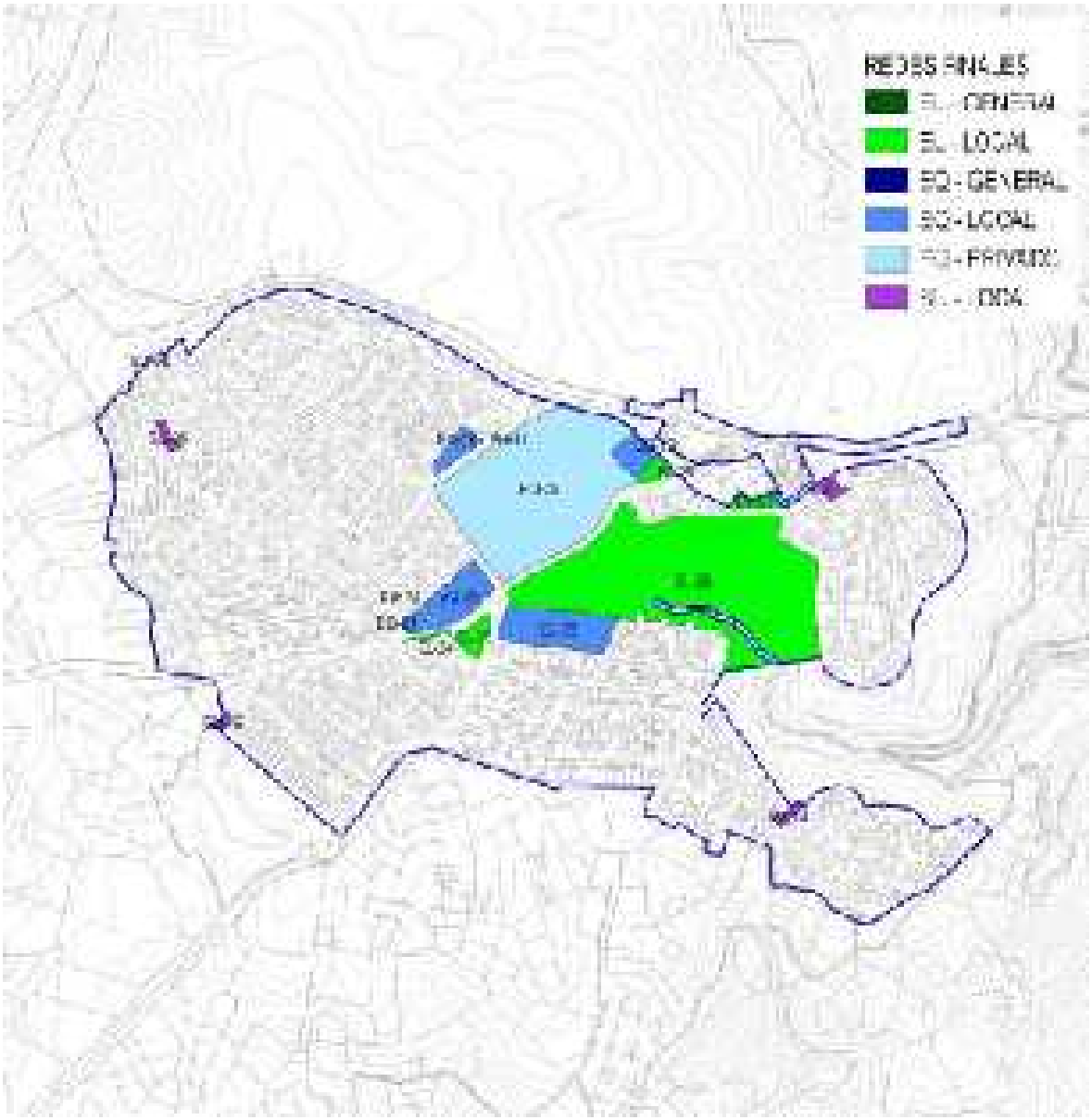


Figura 21. Redes existentes y propuestas en el Área Homogénea

3.4.3. AH-03 – Atalaya Real

3.4.3.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Atalaya Real
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	190.578,21
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUÍDOS	SUNC-06

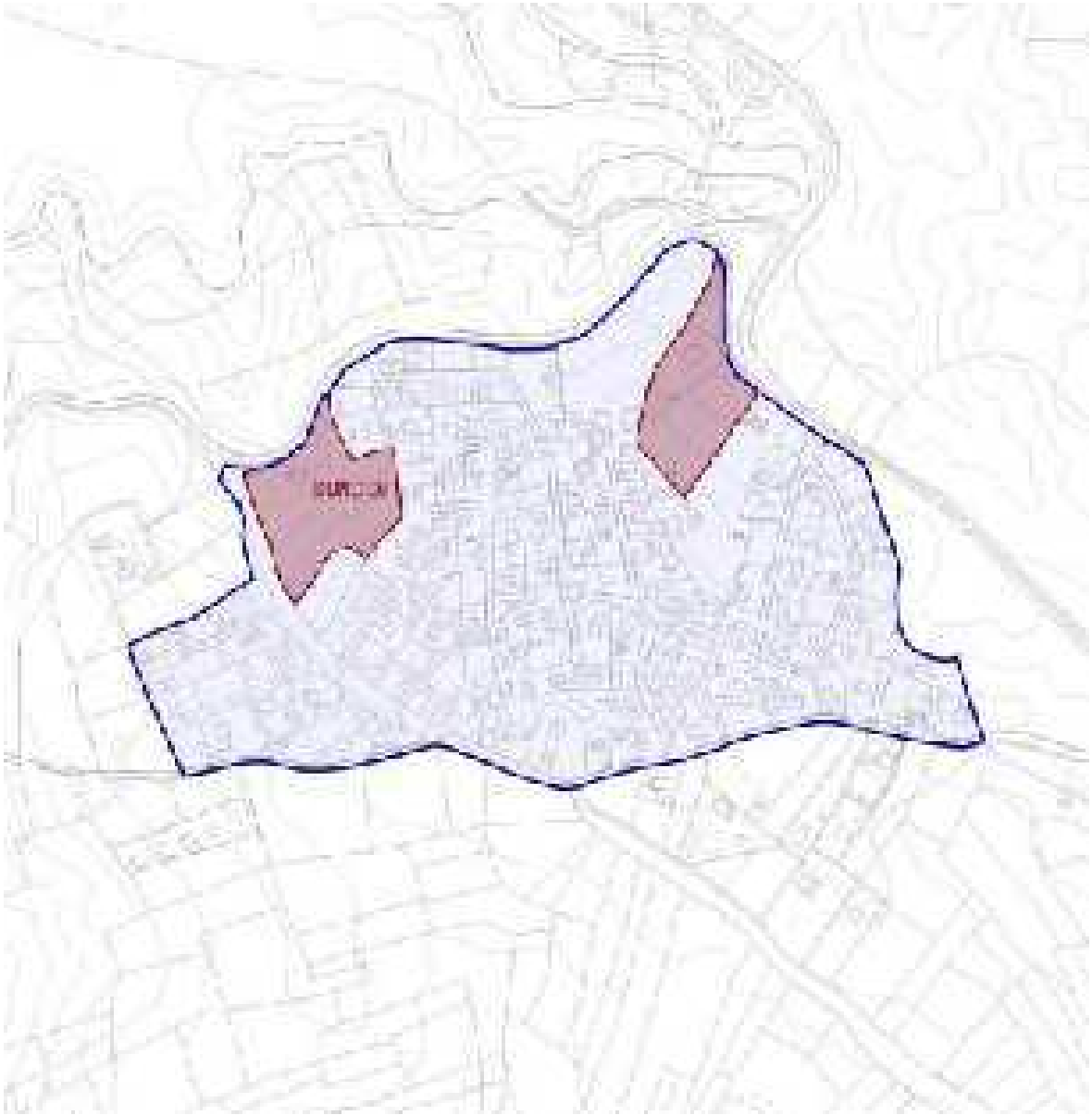


Figura 22. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-03 (Atalaya Real) está constituida la urbanización homónima, ubicada al norte del término municipal, junto al Embalse de Pedrezuela.

Se delimita como un área homogénea única, por varios factores: su origen como un desarrollo independiente, su elevado grado de aislamiento con respecto al resto de ámbitos del término municipal y su homogeneidad morfológica y funcional.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar en edificación aislada. Este uso, el residencial, es el único desarrollado en el ámbito, no existiendo reservas para equipamientos sociales más allá de dos ámbitos de zonas verdes.

El tejido presenta en general homogeneidad tipológica y funcional, con viarios con desarrollo orgánico, pero estructura regular en espina de pez, que terminan generalmente en fondo de saco. Las parcelas tienen tamaños y geometrías relativamente homogéneos.

3.4.3.2. Situación inicial

En términos globales, se trata de un área ampliamente consolidada, pese a la existencia de parcelas vacantes a lo largo del ámbito (en torno a un 10% de las previstas). Se delimita un Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-06 (Atalaya Real): incluye una serie de parcelas, ubicadas respectivamente al nordeste y noroeste del núcleo, calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estiman necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales, por lo que procede su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		190.578,21
SUPERFICIE SUNC (m^2suelo)		20.670,43
SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m^2cr)		27.238,74
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		30.942,54
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL (m^2cr/m2s)		0,16
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m2s)		0,18
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	23.616,67
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	182,36
	Red de Infraestructuras	162,18
	Red Viaria	22.176,42
	TOTAL RL	46.137,62
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		1,49

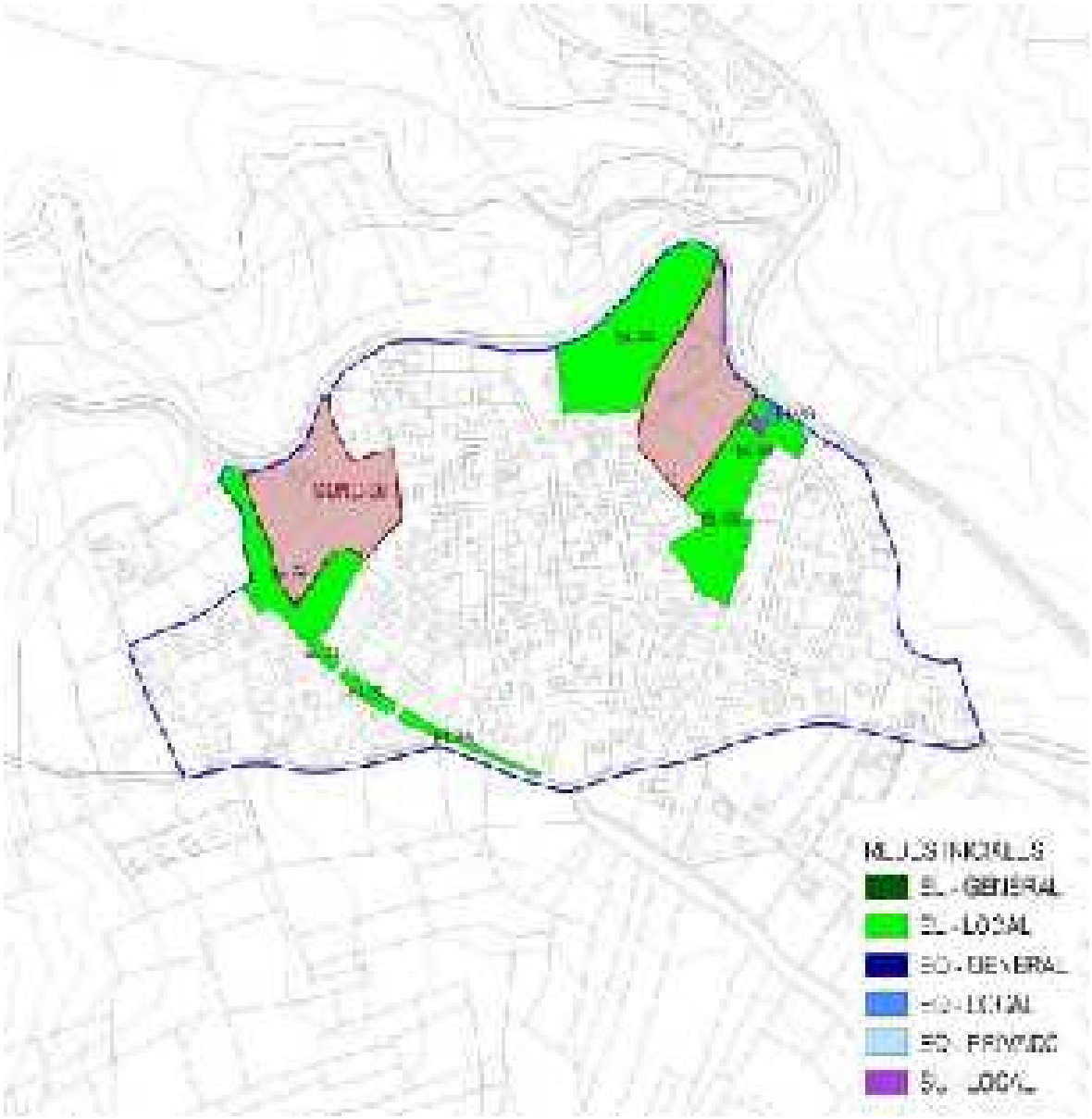


Figura 23. Redes existentes en el Área Homogénea

3.4.3.3. Actuaciones propuestas

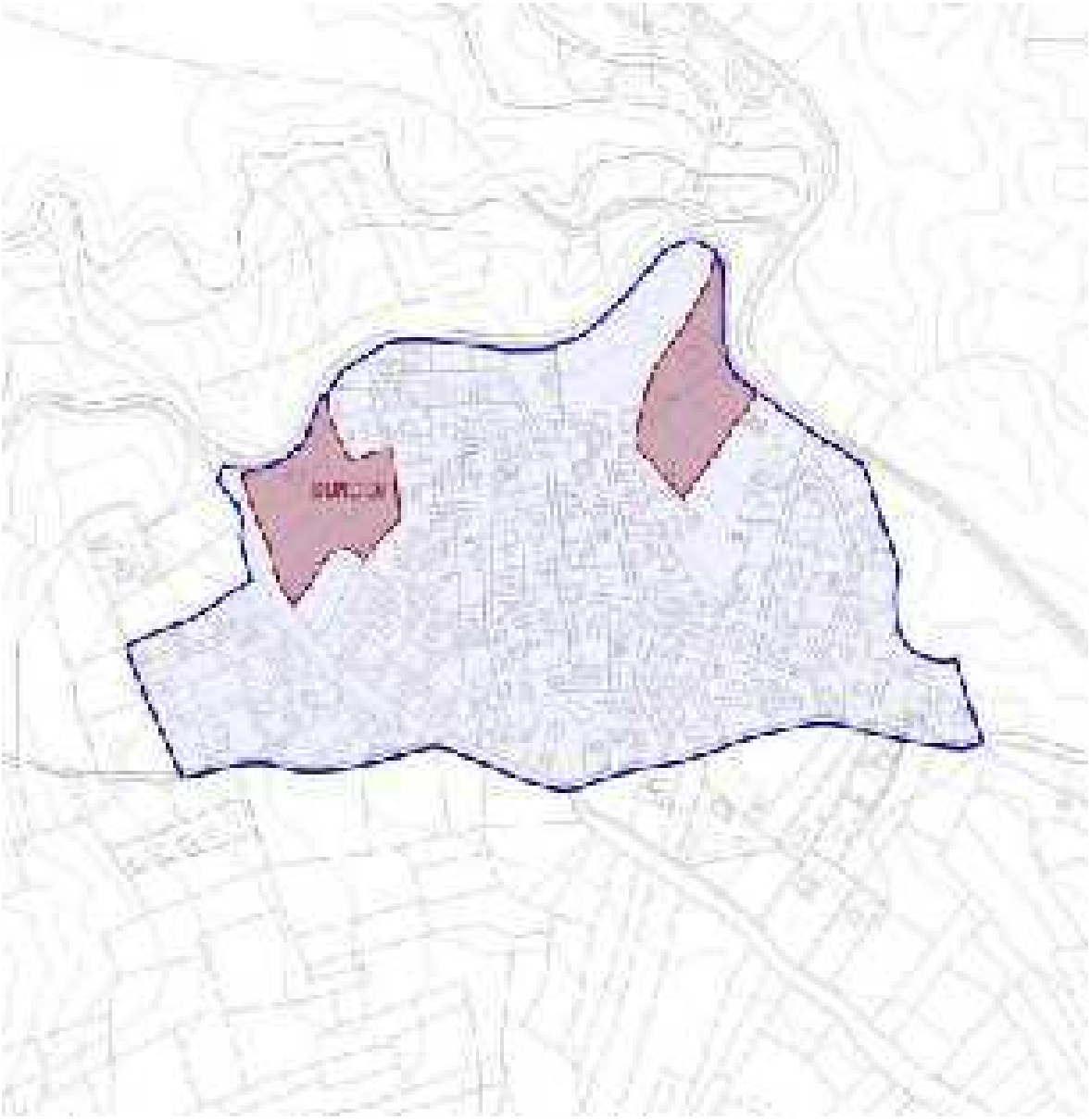


Figura 24. Actuaciones propuestas en Suelo Urbano

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimita el siguientes Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-06 (Atalaya Real).

Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada uno de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta, en este caso 0,18 m2c/m2s.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC					
ÁMBITO		DATOS GENERALES			
Código	Denominación	SUP. BRUTA (m2s)	USO GLOBAL	C. Edif (m2c/m2s)	SUP. EDIF. LUCRATIVA (m2c)
SUNC-06	Atalaya Real	20.670	Residencial	0,18	3.721

REDES PÚBLICAS DE LOS SUNC					
ÁMBITO		REDES GENERALES		REDES LOCALES	
Código	Denominación	EQUIP. y ESP. LIBRES (m2s)	RED VIARIA (m2s)	EQUIP. y ESP. LIBRES (m2s)	RED VIARIA (m2s)
SUNC-06	Atalaya Real	0	0	3.684	2.101

Por otro lado, y de forma puntual, se plantea la siguiente actuación sobre las redes públicas del ámbito:

- Reordenación de suelos públicos en el actual Espacio Libre Público (EL-32), con objeto de abrir un nuevo viario que permita la conexión con el resto de la red del SUNC-06. Se recalifican así 460 m2s de la Red de Espacios Libres Públicos como Red Viaria Local.

Se comprueba que se cumple la ratio de redes locales del Área Homogénea.

3.4.3.4. Situación final

Tras la aplicación de la ordenación propuesta para el Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, y las modificaciones en la ordenación descritas en los distintos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, los parámetros resultantes para la totalidad del Área Homogénea son los siguientes:

DATOS FINALES PLAN GENERAL		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		190.578,21
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		34.663,83
COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD ($m^2c/m2s$)		0,18
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	26.841,25
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	182,36
	Red de Infraestructuras	162,18
	Red Viaria	24.737,12
	TOTAL RL	51.922,90
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		1,50

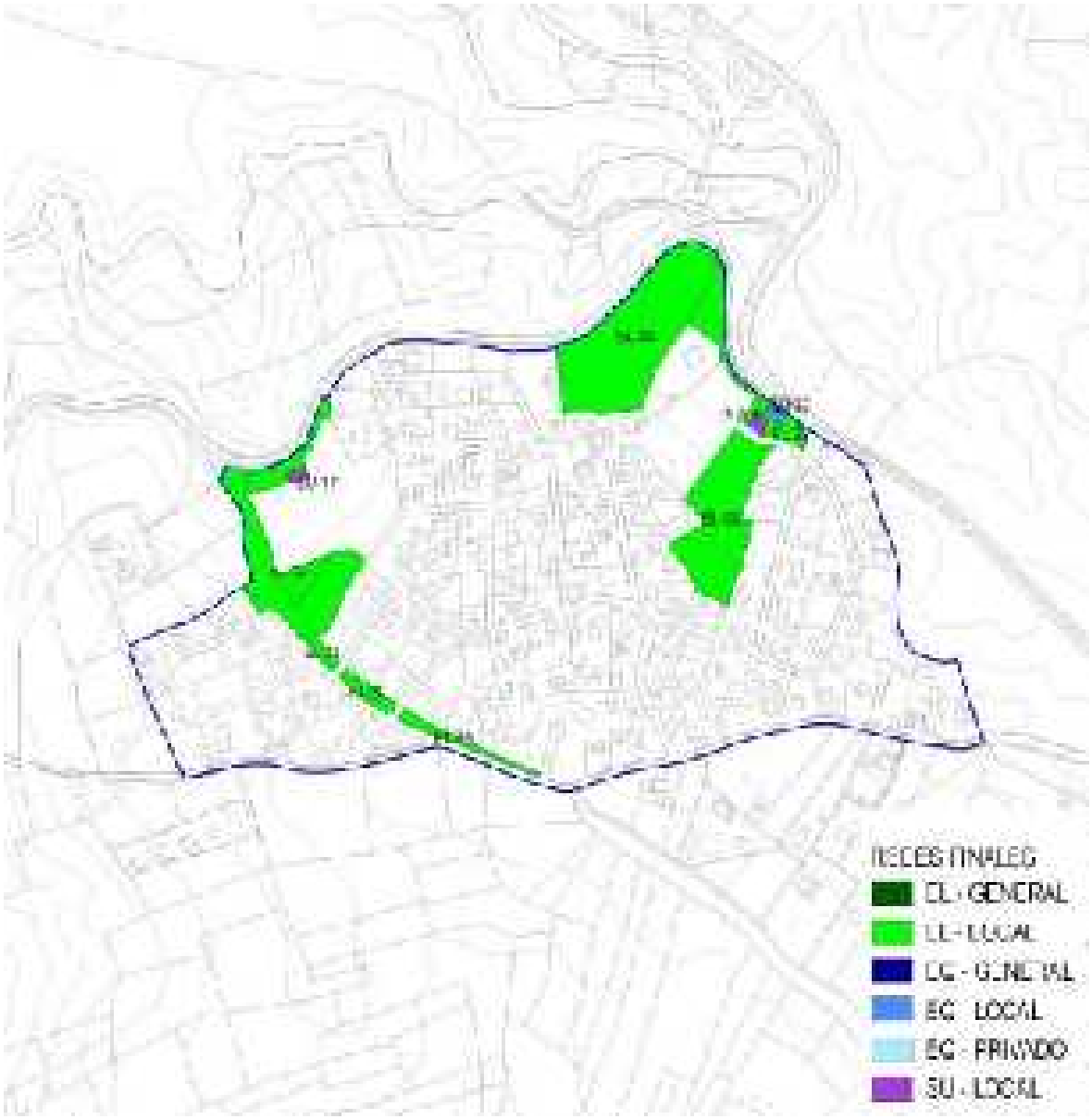


Figura 25. Redes existentes y propuestas en el Área Homogénea

3.4.4. AH-04 – Pajares y Rediles

3.4.4.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Pajares y rediles
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	37.344,26
USO GLOBAL	Agropecuario
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUÍDOS	-



Figura 26. Delimitación del Área Homogénea

El Área Homogénea AH-04 (Pajares y Rediles) está constituida por los restos de los antiguos pajares y rediles ubicados junto a la urbanización de Montenebro, y que se encuentran actualmente protegidos.

Se delimita como un área homogénea única, pese a que no cuenta con servicios mínimos ni con uso real a día de hoy, porque su especificidad funcional impide agruparlo con ningún otro ámbito. Su definición como suelo urbano se condiciona al desarrollo de un Plan Especial que complete las infraestructuras urbanas necesarias para dotar a las parcelas del carácter de solar.

El uso global del área homogénea es el agropecuario, y las edificaciones cuentan con ordenanza propia orientada a su conservación y rehabilitación.

3.4.4.2. Situación inicial y final

No caben sobre el ámbito actuaciones de reordenación, sino únicamente favorecer normativamente su conservación y reutilización, y por lo tanto su situación inicial es igual a la final.

En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES Y FINALES		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		37.344,26
SUPERFICIE SUNC (m^2suelo)		0,00
SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m^2cr)		12.367,88
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		12.367,88
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL (m^2cr/m2s)		0,00
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m2s)		0,33
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	23.412,45
	TOTAL RL	23.412,45
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	1.563,93
	TOTAL RG	1.563,93
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		1,89

Capítulo 4. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

En este capítulo se describen pormenorizadamente los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el tomo denominado "Fichas de Ordenación y Gestión".

El Suelo Urbano No Consolidado lo forman 6 ámbitos y suponen una superficie total de 137.928 m²s. El uso global mayoritario es el residencial (5 ámbitos), completándose con 1 ámbitos de uso global dotacional.

A continuación, se muestra una tabla con los parámetros establecidos para cada Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado:

ÁMBITO			SUPERFICIES GENERALES			POBLACIÓN ESTIMADA	
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	C. EDIF. BRUTO (m2c/m2s)	SUP. EDIFICABLE (m2c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV.
SUNC-01	Calle del Pocito	Residencial	13.572	0,46	6.243	24	33
SUNC-02	Calle Fuente Grande	Residencial	22.214	0,46	10.219	24	54
SUNC-03	Camino de la Huerta	Residencial	15.558	0,46	7.157	21	32
SUNC-04	Calle Madrid	Residencial	15.381	0,46	6.064	16	25
SUNC-05	Camino de las Cuestas	Dotacional	50.533	0,46	11.465	3	13
SUNC-06	Atalaya Real	Residencial	20.670	0,18	3.721	10	20
TOTAL SUNC			137.928	0,34	44.869	-	177

Tabla 15. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

El conjunto de las características que presentan los ámbitos descritos permite su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado al concurrir en los mismos los requisitos establecidos en el artículo 14.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Estos Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado ofrecen una oportunidad de mejora del núcleo urbano de Pedrezuela, completando la ordenación de la trama en Suelo Urbano e incorporando en ellos nuevas dotaciones para el municipio.

El PGOU establecerá las determinaciones de ordenación pormenorizada para los 6 Ámbitos de Actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado.

4.1. SUNC-01

4.1.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-01 (Calle del Pocito) incluye una serie de parcelas al norte del casco urbano, incluidas en el planeamiento vigente como Suelo Urbanizable. El desarrollo de esta zona en los últimos años hace que estas parcelas cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren no obstante obras de urbanización de carácter integral, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 13.572 m²s.



4.1.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda colectiva y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y equipamiento.

4.1.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.1.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,46 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 6.243 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.1.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación resulta de 33 viviendas.

4.1.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.1.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 5.678 m2s: 1,725 m2s destinados a equipamientos sociales al sur del ámbito, y 3.953 m2s destinados a la red general viaria. Por otro lado, se prevén 2.861 m2s destinados a redes locales: 1.841 m2s destinados a la red de espacios libres públicos, y 1.020 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

4.1.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.1.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Pedrezuela en su zona norte, asegurando la continuidad urbana en el extremo de la calle del polideportivo.

El viario de carácter general reflejado en los planos de ordenación garantiza la continuidad con el tejido consolidado y prepara la conexión con los futuros crecimientos del norte.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.2. SUNC-02

4.2.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-02 (Calle Fuente Grande): incluye una serie de parcelas ubicadas entre el casco urbano de Pedrezuela y el antiguo trazado de la A-1. El desarrollo de la UA-8, al oeste, y del entorno de la calle Chinchón, al sur, han favorecido que las parcelas en cuestión cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 22.214 m²s.



4.2.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda colectiva y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y equipamiento.

4.2.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.2.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,46 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 10.219 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.2.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación resulta de 54 viviendas.

4.2.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.2.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. Para las redes generales, el plan reserva un total de 4.851 m2s, de los cuales 3.993 m2s son destinados a la red de espacios libres públicos, y 858 m2s son destinados a la red general viaria. Por otro lado, se prevén 9.097 m2s destinados a redes locales: 2.498 m2s destinados a la red de espacios libres públicos, 1.473 m2s destinados a equipamientos sociales y 5.127 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

4.2.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.2.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Pedrezuela en el ámbito sin consolidar entre el casco y la antigua A-1

El viario de carácter general reflejado en los planos de ordenación garantiza la continuidad con el tejido consolidado y prepara la conexión con los futuros crecimientos previstos en paralelo a la antigua A-1

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan

General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. A

4.3. SUNC-03

4.3.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-03 (Camino de la Huerta): incluye una serie de parcelas ubicadas en el límite sur del casco urbano de Pedrezuela, al oeste del Camino de la Huerta. El desarrollo en los últimos años de un viario en continuación de la Calle de la Rama ha favorecido que las parcelas en cuestión cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 15.558 m²s.



4.3.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda colectiva y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y equipamiento.

4.3.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.3.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,46 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 7.157 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.3.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación resulta de 32 viviendas.

4.3.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.3.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales ni generales en el Ámbito de Actuación. Por otro lado, se prevén 7.424 m2s destinados a redes locales: 3.589 m2s destinados a la red de espacios libres públicos y 3.835 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

4.3.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.3.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Pedrezuela en el entorno de la calle de la Acebeda, asegurando la continuidad urbana.

El viario de carácter local reflejado en los planos de ordenación garantiza la continuidad con el tejido consolidado a través de la calle Acebeda y del Camino de la Huerta.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

En el caso del Ámbito de Actuación SUNC-03 se asumirá la carga de la urbanización de la conexión exterior del SUNC-03 con la Calle La Acebeda, incluso la obtención del suelo.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.4. SUNC-04

4.4.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-04 (Calle Madrid) incluye una serie de parcelas ubicadas al sur del casco urbano de Pedrezuela, a ambos lados del actual camino del Polígono 4. La dotación de servicios en este camino, continuación de la Calle de Madrid, hace que estas parcelas cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 15.380 m²s, de los que 2.198 se corresponden con una Vía Pecuaria, por lo que no generan edificabilidad.



4.4.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda colectiva y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y equipamiento.

4.4.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.4.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,46 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 6.064 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.4.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación resulta de 25 viviendas.

4.4.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.4.7. Redes Públicas

El Plan General recoge entre las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación la existencia de 1.419 m2s de la Red Supramunicipal de Comunicaciones de Vías Pecuarias. Para las redes generales, el plan reserva un total de 3.118 m2s, de los cuales 1.236 m2s son destinados a la red de equipamientos sociales, y 1.882 m2s son destinados a la red general viaria. Por otro lado, se prevén 5.370 m2s destinados a redes locales: 2.539 m2s destinados a la red de espacios libres públicos y 2.831 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

4.4.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.4.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Pedrezuela en su zona sur, integrando en la trama las parcelas sin consolidar en la prolongación de la calle de Madrid.

El viario de carácter general reflejado en los planos de ordenación garantiza la continuidad con el tejido consolidado y prepara la conexión con los futuros crecimientos del sur.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.5. SUNC-05

4.5.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-05 (Camino de las Cuestas): incluye una serie de parcelas ubicadas al sudeste del casco urbano de Pedrezuela. La presencia en este entorno del cementerio de Pedrezuela, junto con la creación en los últimos años de nuevos servicios en la zona (Parque de Peñandía, Punto Limpio…), han permitido el desarrollo del ámbito, por lo que las parcelas en cuestión cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 50.533 m²s, de los que 25.609 m²s se corresponden con redes generales ya obtenidas, por lo que no generan edificabilidad.



4.5.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el DOTACIONAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de EQUIPAMIENTO. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de equipamiento y residencial protegido, un coeficiente de 1,1 para el uso industrial, y un coeficiente de 1,2 para el uso de residencial unifamiliar.

4.5.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.5.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,46 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 11.465 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.5.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación resulta de 13 viviendas.

4.5.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.5.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación. El plan recoge la existencia de 25.609 m2s destinados a redes generales ya obtenidas (cementerio, Parque de Peñandía, punto limpio y camino de las Cuestas). Por tanto, junto con las nuevas redes generales, el plan reserva un total de 32.843 m2s, de los cuales 16.915 m2s son destinados a la red de espacios libres públicos, 9.304 a la red de equipamientos sociales y 6.623 m2s son destinados a la red general viaria. Por otro lado, se prevén 5.921 m2s destinados a redes locales: 3.061 m2s destinados a la red de espacios libres públicos y 2.860 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

4.5.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.5.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Pedrezuela en su extremo suroeste, en el que se han venido desarrollando una serie de equipamientos fuera del suelo urbano vigente.

El viario de carácter general preexistente, reflejado en los planos de ordenación, garantiza la continuidad con el tejido consolidado, y se prevé un nuevo viario para prever la conexión con los futuros crecimientos del suroeste.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.6. SUNC-06

4.6.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-06 (Atalaya Real) incluye una serie de parcelas, ubicadas respectivamente al nordeste y noroeste del núcleo, calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su

momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estiman necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales, por lo que procede su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 20.670 m²s.



4.6.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda colectiva y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y equipamiento.

4.6.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.6.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,18 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 3.721 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.6.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación resulta de 20 viviendas.

4.6.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.6.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales ni generales en el Ámbito de Actuación. Por otro lado, se prevén 5.785 m2s destinados a redes locales: 3.684 m2s destinados a la red de espacios libres públicos y 2.101 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

4.6.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.6.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, para obtener las redes previstas en la zona y garantizar la consolidación de la Atalaya Real.

El viario de carácter local reflejado en los planos de ordenación garantiza la continuidad con el tejido consolidado.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

En el caso del Ámbito de Actuación SUNC-06 se asumirá la carga de la urbanización del viario de conexión con la Calle Pino, sobre suelo público.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Capítulo 5. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

5.1. Áreas de Reparto y Sectores

En este capítulo se describen pormenorizadamente los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el tomo denominado "Fichas de Ordenación y Gestión".

La totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado constituye una única Área de Reparto, con 348.638 m²s y un Aprovechamiento Unitario de Reparto de 0,2820 (m² uso predom./ m²s). Se han previsto nueve sectores, ocho de ellos con uso global residencial, y uno con uso global industrial

A continuación, se muestra una tabla con los parámetros establecidos para cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado:

ÁMBITO		SUPERFICIES GENERALES			POBLACIÓN ESTIMADA (pormenorizada)		
CODIGO	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	C. EDIF. BRUTO (m2c/m2s)	SUP. EDIFICABLE (m2c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
SUR-S01	Residencial	44.640	0,30	13.392	16	73	182
SUR-S02	Residencial	15.165	0,30	4.549	15	23	57
SUR-S03	Residencial	15.907	0,30	4.772	16	25	62
SUR-S04	Residencial	30.824	0,30	9.247	16	50	125
SUR-S05	Residencial	10.279	0,30	3.084	18	18	45
SUR-S06	Residencial	42.866	0,30	12.860	16	68	170
SUR-S07	Residencial	17.866	0,30	5.360	15	27	67
SUR-S08	Residencial	57.217	0,30	17.165	16	93	232
SUR-S09	Industrial	113.874	0,31	35.681	0	0	0
TOTAL SURS		348.638	0,30	106.110	-	377	940

Tabla 16. Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado

Se establecen desde el presente PGOU las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07, SUR-S08 y SUR-S09).

5.2. Aprovechamiento Unitario de Reparto

El presente PGOU establece una única Área de Reparto (AR), constituida por la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado (8 sectores con uso global residencial y 1 sector con uso global industrial).

Conforme a lo previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el proceso de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento en suelo urbanizable sectorizado, se consideran dos fases: Una primera de equidistribución en el área de reparto y una segunda de reparcelación en los sectores o unidades de ejecución en que éstos hayan podido ser divididos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la LSCM, al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área. El valor del aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

Con el fin de homogeneizar los distintos usos globales de cada sector con el uso global predominante del Área de Reparto, el PGOU establece como Uso Global del Área de Reparto el uso Residencial, puesto que es el uso predominante en cuanto a la edificabilidad.

En la siguiente tabla se justifica el cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto. Tal como se indica en el artículo 85 de la LSCM sobre la gestión por áreas de reparto en sectores de suelo urbanizable, cada sector de suelo urbanizable sectorizado por el Plan General materializará la equidistribución respecto al área de reparto. Como puede observarse en el cálculo anteriormente realizado, todos los sectores residenciales e industriales (SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07, SUR-S08 y SUR-s09) cumplen la exigencia de equidistribución en el área de reparto, siendo su Aprovechamiento Unitario (homogeneizado en el uso predominante) coincidente con el Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto (0,2820 m^2ch/m^2s).

No se requiere por tanto de la adscripción de redes generales exteriores a ninguno de los sectores de suelo urbanizable.

ÁMBITO		SUPERFICIES			APROVECHAMIENTO						
ÁREA DE REPARTO	SECTOR	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)	SUP EDIFICABLE (m2c)	USO GLOBAL	COEF. HOMOG	USO MINORITARIO	COEF. HOMOG	% USO MINORITARIO	AP. UNITARIO (m2ch)	INDICE AP. UNITARIO (m2ch/m2s)
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUR-S01	44.640	0,3000	13.392	Residencial	1,00	Residencial protegido	0,80	30%	12.588	0,2820
	SUR-S02	15.165	0,3000	4.549	Residencial	1,00	Residencial protegido	0,80	30%	4.276	0,2820
	SUR-S03	15.907	0,3000	4.772	Residencial	1,00	Residencial protegido	0,80	30%	4.486	0,2820
	SUR-S04	30.824	0,3000	9.247	Residencial	1,00	Residencial protegido	0,80	30%	8.692	0,2820
	SUR-S05	10.279	0,3000	3.084	Residencial	1,00	Residencial protegido	0,80	30%	2.899	0,2820
	SUR-S06	42.866	0,3000	12.860	Residencial	1,00	Residencial protegido	0,80	30%	12.088	0,2820
	SUR-S07	17.866	0,3000	5.360	Residencial	1,00	Residencial protegido	0,80	30%	5.038	0,2820
	SUR-S08	57.217	0,3000	17.165	Residencial	1,00	Residencial protegido	0,80	30%	16.135	0,2820
	SUR-S09	113.874	0,3133	35.681	Industrial	0,90	-	-	-	32.112	0,2820
TOTAL ÁREA DE REPARTO		348.638	-	106.110	-	-	-	-	-	98.316	0,2820

5.3. SUR-S01

5.3.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-S01, con uso global residencial. Se encuentra situado al sudeste del casco urbano de Pedrezuela, entre el actual suelo urbano y el TM de El Molar. Constituye un sector de tamaño medio para rematar la trama urbana en este ámbito. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 44.640 m²s.



5.3.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y de equipamiento.

5.3.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

5.3.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 13.392 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.3.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 73, con una densidad de 16 viviendas por ha.

5.3.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 30% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.3.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 12.466 m2s, de los cuales 4.248 m2s son destinados a la red de equipamientos sociales y 8.218 m2s son destinados a la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 20.388 m2s destinados a redes locales: 14.701 m2s destinados a la red de espacios libres públicos y 5.687 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.3.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Sector. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

5.3.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al sudeste del casco urbano de Pedrezuela, entre el actual suelo urbano y el TM de El Molar. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con el sector SUR-S02.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta al Paseo de la Ermita antes de que este entre en el casco urbano, contribuyendo a descongestionar el casco, y conecta también a través de la calle del Prado Concejo. La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

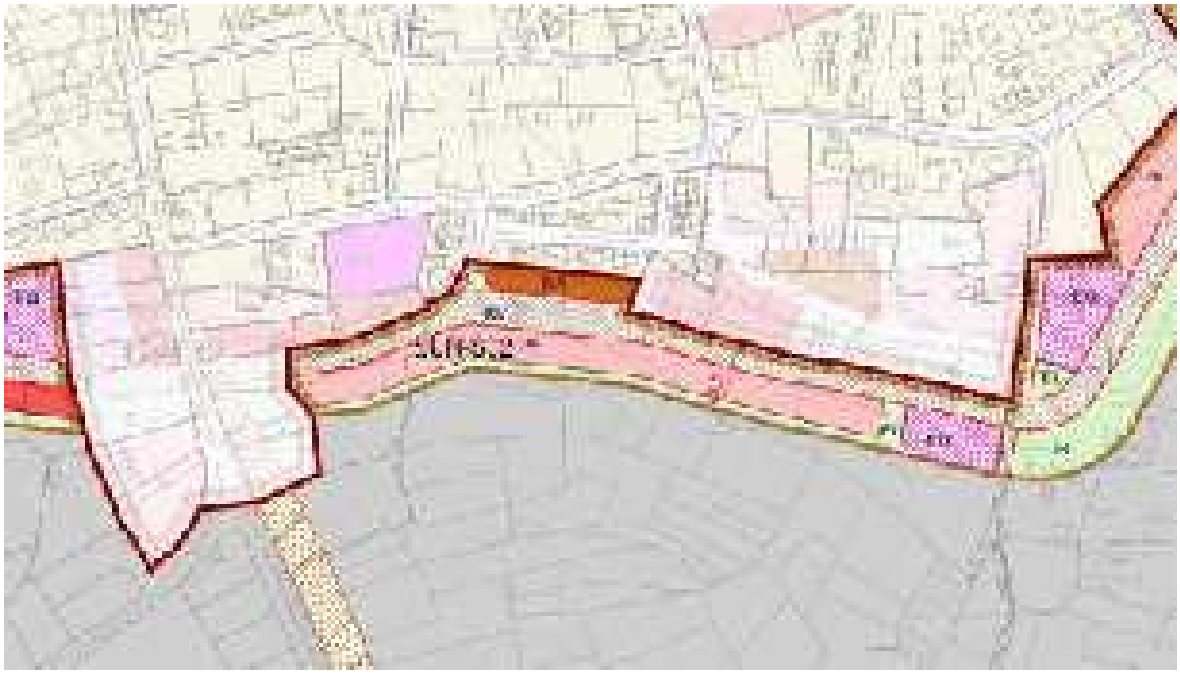
Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S01 no se prevé la adscripción de redes generales exteriores.

5.4. SUR-S02

5.4.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-S02, con uso global residencial. Se encuentra situado al sur del casco urbano de Pedrezuela, entre dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-03 y SUNC-04). Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 15.165 m²s.



5.4.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y de equipamiento.

5.4.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

5.4.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 4.549 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.4.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 23, con una densidad de 15 viviendas por ha.

5.4.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 30% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.4.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 6.756 m2s, de los cuales 1.241 m2s son destinados a la red de equipamientos sociales y 5.515 m2s son destinados a la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 2.134 m2s destinados a redes locales: 1.917 m2s destinados a la red de espacios libres públicos y 217 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.4.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Sector. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

5.4.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al sur del casco urbano de Pedrezuela, entre dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-03 y SUNC-04). La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante, con el sector SUR-S01 y con el SUNC-04.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en el sector SUR-S01 y en el ámbito de actuación SUNC-04 La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S02 no se prevé la adscripción de redes generales exteriores.

5.5. SUR-S03

5.5.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-S03, con uso global residencial. Se encuentra situado al sudoeste del casco urbano de Pedrezuela, entre dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-04 y SUNC-05). Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 15.907 m²s.



5.5.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y de equipamiento.

5.5.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

5.5.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 4.772 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.5.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 25, con una densidad de 16 viviendas por ha.

5.5.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 30% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.5.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 4.869 m2s, 1.806 m2s destinados a la red de equipamientos sociales, y los 3.063 m2s restantes destinados a la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 5.720 m2s destinados a redes locales: 4.014 m2s destinados a la red de espacios libres públicos, 1.080 m2s destinados a la red de equipamientos sociales y 627 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.5.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Sector. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

5.5.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al sudoeste del casco urbano de Pedrezuela, entre dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-04 y SUNC-05). La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con los ámbitos de actuación SUNC-04 y SUNC-05

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en los ámbitos de actuación SUNC-04 y SUNC-05. La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista y conectando con la red local del suelo urbano consolidado. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S03 no se prevé la adscripción de redes generales exteriores.

5.6. SUR-S04

5.6.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-S04, con uso global residencial. Se encuentra situado al oeste del casco urbano de Pedrezuela. Constituye un sector de tamaño medio para rematar la trama urbana en este ámbito. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 30.824 m².



5.6.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y de equipamiento.

5.6.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

5.6.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 9.247 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.6.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 50, con una densidad de 16 viviendas por ha.

5.6.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 30% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.6.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 11.403 m2s, de los cuales 2.230 m2s son destinados a la red de espacios libres públicos, 2.506 a la red de equipamientos sociales y 6.667 m2s son destinados a la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 10.870 m2s destinados a redes locales: 9.151 m2s destinados a la red de espacios libres públicos, 941 m2s destinados a la red de equipamientos sociales y 778 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.6.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Sector. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

5.6.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al oeste del casco urbano de Pedrezuela. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con el ámbito de actuación SUNC-05.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en el ámbito de actuación SUNC-05 y con el sector SUR-S05 a través del refuerzo de la misma previsto en la zona verde existente. La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a

cada parcela prevista y conectando con la red local del suelo urbano consolidado y con los caminos existentes. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S04 se asumirán las cargas de la reurbanización del Camino de la Escuela y Calle Peligros, colindantes al sector, y el 75% de las cargas de la apertura del nuevo viario general en la zona verde de la Calle Peligros.

5.7. SUR-S05

5.7.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-S05, con uso global residencial. Se encuentra situado al nordeste del casco urbano de Pedrezuela. Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 10.279 m²s.



5.7.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y de equipamiento.

5.7.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

5.7.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 3.084 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.7.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 18, con una densidad de 18 viviendas por ha.

5.7.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 30% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.7.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 3.108 m2s de redes generales: 669 m2s destinados a la red de equipamientos sociales, y los 2.439 m2s restantes destinados a la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 4.761 m2s destinados a redes locales, destinados a la red de espacios libres públicos.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.7.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Sector. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

5.7.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al noroeste del casco urbano de Pedrezuela. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con sector SUR-S06.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en el sector SUR-S04 a través del refuerzo de la misma previsto en la zona verde existente y con el sector SUR-S06. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S04 se asumirá el 25% de las cargas de la apertura del nuevo viario general en la zona verde de la Calle Peligros.

5.8. SUR-S06

5.8.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-S06, con uso global residencial. Se encuentra situado al norte del casco urbano de Pedrezuela, entre los sectores SUR-S05 y SUR-S07. Constituye un sector de tamaño medio para rematar la trama urbana en este ámbito. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 42.866 m²s.



5.8.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y de equipamiento.

5.8.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

5.8.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 12.860 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.8.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 68, con una densidad de 16 viviendas por ha.

5.8.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 30% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.8.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 10.559 m2s de redes generales: 1.607 m2s destinados a la red de equipamientos sociales, y los 8.981 m2s restantes destinados a la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 18.940 m2s destinados a redes locales: 18.504 m2s destinados a la red de espacios libres públicos y 436 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.8.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Sector. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

5.8.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al norte del casco urbano de Pedrezuela, entre los sectores SUR-S05 y SUR-S07. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con los sectores SUR-S05 y SUR-S07.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en los sectores SUR-S05 y SUR-S07, e igualmente con el suelo urbano existente. La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista y conectando con los caminos existentes. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S06 no se prevé la adscripción de redes exteriores.

5.9. SUR-S07

5.9.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-S07, con uso global residencial. Se encuentra situado al nordeste del casco urbano de Pedrezuela, entre los sectores SUR-S06 y la antigua variante de la A-1. Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 17.866 m²s.



5.9.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y de equipamiento.

5.9.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

5.9.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 5.360 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.9.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 27, con una densidad de 15 viviendas por ha.

5.9.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 30% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.9.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 7.396 m2s, de los cuales 4.381 m2s son destinados a la red de espacios libres públicos y 3.016 m2s son destinados a la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 5.034 m2s destinados a redes locales 4.280 m2s destinados a la red de espacios libres públicos y 755 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.9.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Sector. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

5.9.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al nordeste del casco urbano de Pedrezuela, entre los sectores SUR-S06 y la antigua variante de la A-1. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con los sectores SUR-S06, SUR-S08 y SUR-S09 (a través de la antigua A-1).

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en los sectores SUR-S06, SUR-S08 y SUR-S09, e igualmente con el suelo urbano existente. La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S06 no se prevé la adscripción de redes exteriores.

5.10. SUR-S08

5.10.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-S08, con uso global residencial. Se encuentra situado al este del casco urbano de Pedrezuela, en un vacío urbano existente entre el propio casco y la antigua variante de la A-1. Constituye el sector residencial de mayor tamaño, con el objetivo de rematar este ámbito urbano hasta la carretera. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 57.217 m²s.



5.10.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de VIVIENDA UNIFAMILIAR. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso de vivienda unifamiliar y un coeficiente de 0´8 para el uso de vivienda protegida y de equipamiento.

5.10.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

5.10.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 17.165 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.10.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 93, con una densidad de 16 viviendas por ha.

5.10.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 30% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.10.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 18.071 m2s, de los cuales 9.495 m2s son destinados a la red de espacios libres públicos, 5.927 m2s son destinados a la red de equipamientos sociales y 2.649 m2s son destinados a la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 22.941 m2s destinados a redes locales: 6.961 m2s destinados a la red de espacios libres públicos, 4.926 destinados a la red de equipamientos sociales y 11.054 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.10.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Sector. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

5.10.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al este del casco urbano de Pedrezuela, en un vacío urbano existente entre el propio casco y la antigua variante de la A-1. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con el sector SUR-S07.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en el ámbito de actuación SUNC-02 y con el sector SUR-S07, a través del refuerzo previsto en la parcela dotacional existente. La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista y conectando al sur con el suelo urbano existente.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S08 se asumirán las cargas de ejecución del viario de acceso desde la Calle del Pocito, a través de la parcela dotacional del CEIP Santa Ana.

5.11. SUR-S09

5.11.1. Delimitación del Sector

El Sector SUR-S09, con uso global industrial. Se encuentra situado al este del casco urbano, entre las dos variantes de la A-1, por lo que se encuentra independizado del propio casco. Constituye el sector de mayor tamaño, para favorecer una gestión unitaria del suelo industrial propuesto. El sector tiene una superficie bruta aproximada de 113.874 m²s.



5.11.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el INDUSTRIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el industrial. Los usos compatibles y prohibidos se regulan conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU. Se establece como coeficiente de ponderación la unidad para el uso industrial y un coeficiente de 0´9 para el uso de equipamiento.

5.11.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

5.11.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,31 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 35.681 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie.

5.11.5. Número máximo de viviendas

No hay superficie destinada a usos residenciales.

5.11.6. Reserva para viviendas de protección

No hay superficie destinada a usos residenciales.

5.11.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Sector.

Para las redes generales, el plan reserva un total de 13.710 m2s, de los cuales 4.216 m2s son destinados a la red de espacios libres públicos, 5.463 m2s son destinados a la red de equipamientos sociales y 3.730 m2s son destinados a la red general viaria.

Por otro lado, se prevén 69.933 m2s destinados a redes locales: 37.230 m2s destinados a la red de espacios libres públicos, 2.793 destinados a la red de equipamientos sociales y 28.910 m2s destinados a la red viaria local.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.11.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establece la ordenación pormenorizada para este Sector. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

5.11.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al este del casco urbano, entre las dos variantes de la A-1. La ordenación asegura la conexión del sector con la antigua A-1, así como con el crecimiento previsto SUR-S07 (también a través de la antigua A-1).

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la antigua A-1, así como con el crecimiento previsto SUR-S07 (también a través de la antigua A-1), y hacia el norte conecta con el camino preexistente, donde se prevé que se pueda realizar una futura conexión con la actual A-1. La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S09 no se prevé la adscripción de redes generales exteriores.

5.12. Viviendas con Protección Pública en Suelo Urbanizable

De acuerdo a lo establecido en el apartado 2 del artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha fijado para cada sector de suelo urbanizable sectorizado una reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Capítulo 6. USOS GLOBALES, USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

De acuerdo a lo señalado en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) señala el uso global para cada uno de los ámbitos y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable previstos. En este sentido, se establecen las siguientes determinaciones estructurantes en cuanto al reparto de los usos globales en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

- El uso global Residencial se ubica en continuidad con las zonas residenciales existentes, colmatando áreas vacantes de la trama urbana del núcleo de Pedrezuela y ampliando su superficie en torno al casco urbano. Se ha asignado el uso global residencial a cuatro de los cinco Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado propuestos (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-06), debido a su ubicación en zonas intersticiales del casco de Pedrezuela y de la Atalaya Real. Asimismo, el Plan General ha asignado a ocho de los nueve sectores de Suelo Urbanizable previstos el uso global residencial: SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08. Se ha optado por estas ubicaciones para los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial por ser zonas próximas al casco urbano y suponer un desarrollo razonable del mismo. Para garantizar la integración entre las nuevas áreas previstas y la trama urbana existente, se han previsto las conexiones necesarias con la red viaria actual, permitiendo completar el tejido urbano existente y optimizar el flujo del tráfico local en Pedrezuela.
- El uso global Dotacional se sitúa únicamente en el ámbito de actuación SUNC-05, en el que se prevé la necesaria ampliación de equipamientos existentes (cementerio, parque de Peñandía…).
- El uso global Industrial se sitúa únicamente en el sector de suelo urbanizable SUR-S09, que se ubica junto a la autovía A-1, para facilitar las comunicaciones rodadas, muy importantes en el uso industrial y logístico.

A continuación, se adjunta un cuadro con el reparto de los usos globales entre los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable previstos:

USOS GLOBALES		
Clase / Categoría de suelo	Ámbito de Actuación / Sector	Uso Global
Suelo Urbano No Consolidado	SUNC-01	RESIDENCIAL
	SUNC-02	RESIDENCIAL
	SUNC-03	RESIDENCIAL
	SUNC-04	RESIDENCIAL
	SUNC-05	DOTACIONAL
	SUNC-06	RESIDENCIAL
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUR-S01	RESIDENCIAL
	SUR-S02	RESIDENCIAL
	SUR-S03	RESIDENCIAL
	SUR-S04	RESIDENCIAL
	SUR-S05	RESIDENCIAL
	SUR-S06	RESIDENCIAL
	SUR-S07	RESIDENCIAL
	SUR-S08	RESIDENCIAL
	SUR-S09	INDUSTRIAL

Tabla 17. Usos Globales en Ámbitos de Actuación (SUNC) y sectores (SUR-S)

En cuanto a los usos pormenorizados en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, se asignan los usos pormenorizados permitidos a las zonas de ordenanza resultantes de la ordenación, mediante la aplicación de la ordenanza correspondiente.

En todo caso, en las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en las "*Fichas de Ordenación y Gestión*" del Plan General se indica el uso pormenorizado predominante en cada ámbito y sector. La regulación de los usos pormenorizados y sus condiciones de admisibilidad serán las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

En aplicación del apartado 3.b del artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para los sectores y ámbitos de actuación con ordenación pormenorizada el Plan General fija los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados.

En este sentido, en las fichas individualizadas de cada uno de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable contenidas en las "*Fichas de Ordenación y Gestión*" del Plan General de Ordenación Urbana, se han indicado los coeficientes de homogeneización o ponderación previstos para los usos pormenorizados considerados en función de los valores de mercado, que pueden variar en el momento de su aplicación, asignando siempre la unidad al uso pormenorizado predominante en cada ámbito de actuación o sector.

Capítulo 7. RÉGIMEN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

7.1. Régimen de usos por categorías de Suelo No Urbanizable de Protección

Como se ha señalado en el capítulo 3 del Título V de la presente Memoria de Ordenación, se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) aquellos terrenos que se ha estimado necesario preservar de la acción urbanizadora, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial.

El Plan General ha establecido una división del Suelo No Urbanizable de Protección en diversas categorías, desglosando los suelos en función de los diversos regímenes de protección establecidos por las legislaciones sectoriales que les afectan. Además de los suelos con afecciones sectoriales, el Plan General ha incluido también en suelo no urbanizable algunos suelos no sometidos a legislaciones sectoriales, pero que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento, como es el caso del Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Paisajístico y Agrícola, para los cuales se han establecido también sendas categorías específicas.

A continuación, se indica el régimen urbanístico correspondiente a las distintas categorías y subcategorías en las que el Plan General ha divido el Suelo No Urbanizable de Protección:

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

- SNUP-E de Carreteras: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la autovía A-1 y la carretera M-527.
- SNUP-E Cauces y riberas: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Vías Pecuarias: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Montes Protegidos: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.
- SNUP-E ZEC del Río Guadalix: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000.
- SNUP-E Cultural: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

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

- SNUP-P Agrícola: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.

- SNUP-P Paisajístico: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

Con carácter subsidiario a las determinaciones de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en lo referente al régimen urbanístico del suelo.

En las Normas Urbanísticas del presente Plan General se establecen las normas particulares para cada categoría de Suelo No urbanizable de Protección propuesta.

A continuación, se adjunta un cuadro con las superficies incluidas en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección previstas. Debe señalarse que la superficie total indicada en el plano no se corresponde con la suma de las superficies clasificadas en las distintas categorías, ya que existen terrenos clasificados simultáneamente en más de una categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		SUPERFICIE (m2s)
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)	ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)	CARRETERAS	350.601
		CAUCES Y RIBERAS	5.706.074
		VÍAS PECUARIAS	259.983
		MONTES PROTEGIDOS	11.957.381
		ZEC RÍO GUADALIX	3.763.995
		CULTURAL	49.409
	PRESERVADO (SNUP-P)	AGRÍCOLA	5.849.715
		PAISAJÍSITICO	6.196.374
TOTAL SNUP			28.527.602

Tabla 18. Superficie de Suelo No Urbanizable de Protección

Título VIII. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1.1. Calificación del suelo. Regulación de las construcciones, obras, usos y actividades

El presente Plan General ha establecido la calificación urbanística para la totalidad del Suelo Urbano Consolidado. De acuerdo a los criterios señalados en el apartado 1 del artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se ha dividido el suelo urbano en áreas homogéneas. Sobre estas divisiones de suelo se distinguen las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada donde se aplicarán las Ordenanzas definidas por el Plan General, que se describen en el punto siguiente de este capítulo.

En las Normas Urbanísticas incluidas en el documento del Plan General se recoge toda la regulación propuesta para las edificaciones, obras, usos y actividades previstas. En este sentido, el Título VI de dichas Normas Urbanísticas contiene las Normas Generales de Edificación, fijando las condiciones y parámetros que delimitan los ámbitos edificables, las condiciones tipológicas de la edificación, y las condiciones de posición de los edificios en la parcela. Asimismo, se definen los parámetros que establecen el aprovechamiento edificable, así como todas las demás condiciones referentes a las edificaciones.

Por otra parte, en el Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General se definen las Normas Generales de los usos, regulando las condiciones impuestas para cada tipo de uso previsto.

Asimismo, en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General se establece la Regulación Específica del Suelo Urbano, definiéndose el mecanismo de la calificación del suelo urbano utilizado por el Plan General mediante la asignación de Ordenanzas a cada zona urbanística de ordenación pormenorizada.

1.2. Condiciones de edificación. Zonas de ordenanza. Edificabilidad

Como se ha comentado anteriormente, el Plan General regula las condiciones de edificación en cada zona urbanística de ordenación pormenorizada a través de la aplicación de una serie de Ordenanzas, definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada son recintos espaciales donde son de aplicación las mismas condiciones de ordenación pormenorizada. La delimitación de zonas o zonificación implica definir recintos de suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

El Plan General plantea una serie de Ordenanzas para su aplicación en las zonas de ordenación pormenorizada, asignadas en los planos de ordenación mediante siglas que permiten su identificación de forma intuitiva.

Se ha efectuado una reconsideración de las ordenanzas del planeamiento anteriormente vigente, que han cumplido razonablemente su cometido durante su periodo de vigencia, y se han considerado como punto de partida para establecer la ordenación pormenorizada en el suelo urbano consolidado del presente Plan General, sin perjuicio de los ajustes, correcciones y reconsideraciones que se han incluido para dar respuesta a necesidades actuales o para subsanar problemas de aplicación de las anteriores ordenanzas detectadas por los servicios técnicos municipales.

Algunas de las ordenanzas propuestas se corresponden básicamente con ordenanzas recogidas en las Normas Subsidiarias anteriores, en los casos donde se ha comprobado la eficacia de su aplicación durante su periodo de vigencia. En otros casos, se han efectuado ajustes de parámetros e incluso se han definido ordenanzas nuevas (como por ejemplo en el caso de las ordenanzas de Unifamiliar Aislada –UA- o Unifamiliar en Hilera –UH-)). Se ha pretendido que la regulación de las ordenanzas del Plan General sea de aplicación sencilla y omnicomprensiva.

Con carácter general se ha tratado que la regulación de las nuevas ordenanzas propuestas en áreas ya desarrolladas sea compatible con las edificaciones construidas, intentando evitar en la medida de lo posible situaciones de disconformidad con el planeamiento o fuera de ordenación.

En el cuadro siguiente se relacionan las Ordenanzas establecidas por el presente Avance del Plan General, con la sigla identificativa que figura en los Planos de Ordenación para cada una de ellas.

CUADRO DE ORDENANZAS		
NORMA ZONAL	GRADO	CÓDIGO
Casco Antiguo	-	CA
Ampliación de Casco	-	AC
Ensanche de Casco	1º	EC-1
	2º	EC-2
Unifamiliar	1º	UA
	2º	UH
Bloque abierto		BA
Terciaria	-	TC
Industrial	1º	IN-1
	2º	IN-2
Montenebro Residencial		MR
Montenebro Dotacional Privado	-	MD
Atalaya Real	-	AR
Pajares y Rediles	-	PR
Espacios Libres y Zonas Verdes	-	EL
Equipamiento	-	EQ
Servicios Urbanos	-	SU
Red Viaria	-	RV

Tabla 19. Ordenanzas propuestas por el Plan General

En las Normas Urbanísticas incluidas en el Plan General se describen de forma detallada cada una de las ordenanzas previstas de aplicación en los ámbitos que cuenten con ordenación pormenorizada, fijando los

correspondientes parámetros de ordenación en cada caso. Para cada una de las ordenanzas se definen aspectos como la tipología edificatoria, el frente mínimo de parcela, la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, la edificabilidad máxima, el fondo máximo de edificación, la altura máxima y los retranqueos frontales, posteriores y laterales permitidos. Asimismo, se establecen para cada ordenanza las condiciones de uso (uso principal o característico, usos compatibles, usos alternativos y usos prohibidos).

En cuanto a la edificabilidad en el suelo urbano, el Plan General ha establecido el coeficiente de edificabilidad para cada una de las Áreas Homogéneas consideradas, de acuerdo a lo exigido en el artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el capítulo 3 del Título VII de la presente Memoria de Ordenación se señala la edificabilidad asignada por el Plan General a cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas en Suelo Urbano.

Asimismo, en cada zona de ordenanza en suelo urbano consolidado se ha asignado un índice de edificabilidad. En líneas generales, se ha optado por mantener en las ordenanzas propuestas un coeficiente de edificabilidad similar al establecido en el instrumento de planeamiento general anteriormente vigente. En el título correspondiente a las Normas Particulares para el Suelo Urbano recogido en las Normas Urbanísticas del Plan General se recogen los coeficientes de edificabilidad asignados a cada una de las ordenanzas establecidas.

1.3. Alineaciones

El Plan General incluye la definición de las alineaciones en todo el Suelo Urbano Consolidado, tal como se recoge en los planos de ordenación. Además, se señalan las alineaciones en los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y en aquellos Sectores de Suelo Urbanizable donde el Plan General establece la ordenación pormenorizada.

Para facilitar la interpretación y aplicación de las determinaciones del planeamiento, se ha optado por reflejar en los planos de ordenación con colores distintos las alineaciones oficiales existentes (color negro) y las propuestas por el Plan General (color rojo).

Como criterio general se ha considerado adecuado el mantenimiento de las alineaciones existentes, con el fin de preservar las características propias de la trama original de la localidad. No obstante, se han incluido algunas modificaciones de alineaciones de carácter puntual, motivadas por los siguientes factores:

- Mejorar la trama urbana dando solución a determinados problemas viarios en localizaciones concretas.
- Subsanar alguna discrepancia con la estructura catastral existente.
- Subsanar problemas de accesibilidad.
- Regularizar viales extremadamente irregulares y estrechos.
- Adaptación a la realidad de la estructura parcelaria, subsanando errores de alineaciones del planeamiento anteriormente vigente.
- Regularizar los principales viales estructurantes de la trama viaria, eliminando en la medida de lo posible los estrechamientos puntuales existentes.
- Permitir el acceso de vehículos de extinción de incendios.

Estas modificaciones de alineaciones se han introducido especialmente en ámbitos de Actuación Aislada (AA) previstos en el Suelo Urbano Consolidado, y principalmente en el casco urbano, donde más necesarios se han considerado estos ajustes.

En cuanto a las urbanizaciones aisladas (Montenebro, Atalaya Real), cabe destacar que no se han detectado problemas relevantes en relaciones a las alineaciones existentes, dado que se trata de un tejido urbano generado en las últimas décadas mediante el desarrollo de nuevas urbanizaciones, por lo que las alineaciones presentan características algo más regulares que en el casco antiguo, conformando una trama viaria ordenada, sin perjuicio de que en algunas zonas la pronunciada orografía haya dado como resultado unos trazados más orgánicos para adaptarse a las condiciones naturales del terreno.

Para los nuevos Sectores y Ámbitos de Actuación previstos, se han definido las alineaciones adoptando como criterios de diseño los siguientes:

- Adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos.
- Integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes.
- Coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
- Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad exigibles.

La regulación sobre las alineaciones existentes y previstas, y sus posibles modificaciones, se incluye en las Normas Urbanísticas del presente Plan General de Ordenación Urbana.

1.4. Usos declarados fuera de ordenación

En el presente Plan General se considera que tienen la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resultaren disconformes con el mismo por ser disconformes con el planeamiento las condiciones de edificación, así como por ser disconforme con el planeamiento el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo.

Se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

- Grado 1. Instalaciones, construcciones y edificaciones **totalmente incompatibles** con la nueva ordenación. Se distinguen los siguientes supuestos:

    a) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o zonas verdes o impidan la efectividad de su destino.

    b) Instalaciones, construcciones y edificaciones que no respeten la alineación oficial.

    En los edificios o construcciones e instalaciones (o partes de los mismos) que resultasen totalmente incompatibles con la nueva ordenación establecida por el presente Plan General (Grado 1), podrán realizarse las obras de reparación que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, de modernización de instalaciones y de condiciones

para su ajuste a la normativa en la materia (CTE principalmente) de seguridad, utilización, accesibilidad, salubridad, ahorro de energía, protección frente a incendios y frente al ruido.

- Grado 2. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación. Constituido por el resto de instalaciones, construcciones y edificaciones no incluidas en el Grado 1.

  Además de las obras mencionadas para el Grado 1, en los edificios o construcciones e instalaciones (o partes de los mismos) que resultasen parcialmente incompatibles con la nueva ordenación establecida por el presente Plan General (Grado 2), podrán solicitarse obras de ampliación, reforma y mejora de las edificaciones, siempre que concurran las siguientes condiciones:

  - Que no se hayan superado los índices de edificabilidad, ocupación y altura de la nueva Ordenanza con las edificaciones que existan sobre la parcela que se pretende actuar.

  - Que las reformas y ampliaciones que se pretendan realizar, respeten en todo momento las presentes Ordenanzas, es decir, que no sobrepasen junto con las construcciones existentes, los índices máximos permitidos de edificabilidad, ocupación y altura, a la vez que guarden los retranqueos mínimos exigidos para la Tipología de aplicación.

  - Que con la actuación no se aumente las unidades de vivienda existentes sobre la parcela.

  - Que las construcciones existentes no hayan sido objeto de expediente de Infracción Urbanística alguno y en caso contrario que éste haya sido resuelto favorablemente con la restitución de la normalidad urbanística.

  - Que las edificaciones existentes no supongan una desviación tipológica completa dentro de la zona donde se ubiquen y por tanto el Ayuntamiento considere inoportuna la actuación pretendida.

  - Que en la solicitud de licencia de ampliación o mejora se renuncie expresamente a cualquier derecho futuro que, en cuanto al valor del inmueble, pueda representar la ampliación o mejora del mismo.

La regulación normativa de la situación de fuera de ordenación se recoge en la Normativa Urbanística del presente Plan General.

La entrada en vigor del presente Plan General producirá la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

1.5. Catálogo y normativa de protección del Patrimonio

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se tramita como un expediente independiente, por lo que no corresponde al presente planeamiento general establecer las normas de protección del Patrimonio existente.

Capítulo 2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.1. Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado

El presente Avance del Plan General ha establecido la ordenación pormenorizada en los ocho ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado. Se trata de 5 ámbitos de actuación con uso global residencial y de 1 ámbitos con uso global dotacional, situados en distintas ubicaciones del suelo urbano del municipio de Pedrezuela.

A continuación, se relacionan en el siguiente cuadro los ámbitos de actuación con ordenación pormenorizada para los que el presente Plan General establece las determinaciones de ordenación pormenorizada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
Clase / Categoría de suelo	Ámbito de Actuación	Uso Global
Suelo Urbano No Consolidado	SUNC-01	RESIDENCIAL
	SUNC-02	RESIDENCIAL
	SUNC-03	RESIDENCIAL
	SUNC-04	RESIDENCIAL
	SUNC-05	DOTACIONAL
	SUNC-06	RESIDENCIAL

Se ha recogido en los planos de ordenación del presente Plan General la ordenación prevista para los seis ámbitos de actuación mencionados.

No obstante, debe aclararse que la ordenación recogida en el presente documento de Avance no incluye la concreción completa de todas las determinaciones de ordenación pormenorizada exigibles para los ámbitos citados, teniendo únicamente carácter orientativo. En fases posteriores de la elaboración del Plan General se precisarán las determinaciones necesarias conforme a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Ayuntamiento Pedrezuela podrá decidir qué ámbitos de actuación serán objeto del establecimiento de la ordenación pormenorizada completa por parte del Plan General, en función de los objetivos municipales referentes a la demanda de suelo.

Capítulo 3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE

3.1. Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbanizable Sectorizado

Conforme a lo establecido en el apartado 5.g del artículo 42 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General puede establecer la completa ordenación pormenorizada de los sectores de Suelo Urbanizable que considere oportuno en función de los objetivos urbanísticos planteados.

Puesto que a día de hoy se ha desarrollado la práctica totalidad del suelo residencial previsto por el instrumento de planeamiento general anteriormente vigente, se considera oportuno y conveniente habilitar desde el Plan General la ordenación pormenorizada de los nueve sectores previstos, para dar respuesta a la demanda derivada del aumento de población previsto. Se trata de 8 sectores con uso global residencial (SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08) y de 1 sector con uso global industrial (SUR-S09) que complementará la oferta de suelo para atender las necesidades de servicios y equipamientos de los nuevos desarrollos residenciales.

A continuación, se relacionan en el siguiente cuadro los Sectores de Suelo Urbanizable para los que el presente Plan General establece las determinaciones de ordenación pormenorizada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
Clase / Categoría de suelo	Ámbito de Actuación / Sector	Uso Global
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUR-S01	RESIDENCIAL
	SUR-S02	RESIDENCIAL
	SUR-S03	RESIDENCIAL
	SUR-S04	RESIDENCIAL
	SUR-S05	RESIDENCIAL
	SUR-S06	RESIDENCIAL
	SUR-S07	RESIDENCIAL
	SUR-S08	RESIDENCIAL
	SUR-S09	INDUSTRIAL

Se ha recogido en los planos de ordenación del presente Plan General la ordenación prevista para los citados sectores. No obstante, debe aclararse que la ordenación recogida en el presente documento de Avance no incluye la concreción completa de todas las determinaciones de ordenación pormenorizada exigibles para dichos sectores, teniendo únicamente carácter orientativo.

En fases posteriores de la elaboración del Plan General se precisarán las determinaciones necesarias conforme a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Asimismo, el Ayuntamiento de

Pedrezuela podrá decidir qué sectores serán objeto del establecimiento de la ordenación pormenorizada completa por parte del Plan General, en función de los objetivos municipales referentes a la demanda de suelo.

Título IX. MODELO DE GESTIÓN

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

1.1. Gestión del Plan General

El modelo urbanístico que establece la propuesta de ordenación del presente Avance consiste en una ciudad residencial y de servicios, que se apoya en los elementos estructurantes del territorio existentes, planteando crecimientos del tejido residencial en colindancia con el núcleo urbano, ajustado a las necesidades reales. Asimismo, el desarrollo de suelo industrial planteado se vincula a la A-1.

En definitiva, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana apuesta por potenciar el modelo territorial que ha caracterizado al municipio de Pedrezuela, basado en un modelo de residencial extensivo y con alta calidad ambiental, gracias a la privilegiada situación natural del municipio.

Se trata de fomentar un modelo de ciudad mixta, donde además de estas áreas residenciales tengan cabida actividades productivas. Uno de los objetivos principales del nuevo Plan General será potenciar la actividad económica del municipio, planteando el desarrollo de actividad logística e industrial gracias a la buena conectividad que ofrece la A-1. Este modelo contribuirá a aumentar los niveles de calidad de vida en Pedrezuela, posibilitando la residencia y las actividades laborales dentro de propio municipio y aumentando la accesibilidad por parte de la población a las zonas de equipamientos y servicios necesarios.

Este modelo urbano se estructura mediante la red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias (carreteras A-1 y M-627) y la red general de infraestructuras de comunicaciones viarias. La red viaria prevista en los nuevos sectores articulará las nuevas zonas de desarrollo, conectándolas con el suelo urbano y con las redes supramunicipales, en su caso, dando continuidad a los viales existentes en la trama urbana actual.

El Plan General delimita un Área de Reparto en el Suelo Urbanizable Sectorizado, incluyendo la totalidad de los sectores propuestos. En relación con el proceso de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, se consideran dos fases: una primera de equidistribución en el Área de Reparto y una segunda de reparcelación en los sectores o unidades de ejecución en que se dividan. Por otra parte, en el Suelo Urbano No Consolidado sólo se considera la fase de reparcelación en los ámbitos de actuación o unidades de ejecución en que se dividan.

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada sector una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio sector o ámbito de actuación. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los sectores o ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señala el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los sectores y ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan General prevé la inclusión de las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado propuestos y para todos los sectores de suelo urbanizable previstos. Los sectores y ámbitos de actuación, una vez aprobado definitivamente el presente Plan General, deberán llevar a cabo la gestión urbanística para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Reparcelación y Urbanización, y ejecutando las obras correspondientes.

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos.

En el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica contenido en el Plan General se describe pormenorizadamente la asignación de Redes Públicas y cargas urbanísticas a cada ámbito de actuación y sector propuesto en el presente Avance.

En las Normas Urbanísticas contenidas en el presente Avance se establecen las Normas Generales para la Ejecución del Plan General, describiéndose de forma pormenorizada las determinaciones sobre gestión urbanística previstas para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación propuestos.

Título X. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. CUADRO SÍNTESIS DE LOS DATOS DE ORDENACIÓN

ÁMBITO			SUPERFICIES GENERALES				POBLACIÓN ESTIMADA			REDES PÚBLICAS										% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN
										REDES LOCALES					REDES GENERALES					
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUPERFICIE BRUTA (%)	C. EDIF. BRUTO (m2c/m2s)	SUP. EDIFICABLE (m2c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN	ESP. LIBRES (m2s)	EQUIP. (m2s)	S. INF. (m2s)	RED VIARIA (m2s)	TOTAL (m2s)	ESP. LIBRES (m2s)	EQUIP. (m2s)	S. INF. (m2s)	RED VIARIA (m2s)	TOTAL (m2s)	
AH-01	Casco urbano	Residencial	622.565	2,18%	0,46	283.907	29	1.756	4.390	16.111	23.200	255	86.052	125.618	2.547	28.821	0	44.289	75.657	0
AH-02	Montenebro	Residencial	1.212.590	4,25%	0,16	195.406	7	745	1.863	125.037	36.812	5.440	252.027	419.315	0	0	0	0	0	0
AH-03	Atalaya Real	Residencial	169.908	0,60%	0,18	30.943	10	157	392	23.157	182	162	22.636	46.138	0	0	0	0	0	0
AH-04	Pajares y rediles	Agropecuario	37.344	0,13%	0,33	12.368	0	0	0	0	0	0	23.412	23.412	0	0	0	1.564	1.564	0
TOTAL SUC			2.042.406	7,16%	0,26	522.623	-	2.658	6.645	164.305	60.194	5.857	384.128	614.483	2.547	28.821	0	45.853	77.221	-
SUNC-01	Calle del Pocito	Residencial	13.572	0,05%	0,46	6.243	24	33	82	1.841	0	0	1.020	2.861	0	1.725	0	3.953	5.678	10
SUNC-02	Calle Fuente Grande	Residencial	22.214	0,08%	0,46	10.219	24	54	135	2.498	1.473	0	5.127	9.097	3.993	0	0	858	4.851	10
SUNC-03	Camino de la Huerta	Residencial	15.558	0,05%	0,46	7.157	21	32	80	3.589	0	0	3.835	7.424	0	0	0	0	0	10
SUNC-04	Calle Madrid	Residencial	15.381	0,05%	0,46	6.064	16	25	62	2.539	0	0	2.831	5.370	0	1.236	0	1.882	3.118	10
SUNC-05	Camino de las Cuestas	Dotacional	50.533	0,18%	0,46	11.465	3	13	32	3.061	0	0	2.860	5.921	16.915	9.304	0	6.624	32.843	10
SUNC-06	Atalaya Real	Residencial	20.670	0,07%	0,18	3.721	10	20	50	3.684	0	0	2.101	5.785	0	0	0	0	0	0
TOTAL SUNC			137.928	0,48%	0,33	44.869	-	177	441	17.213	1.473	0	17.773	36.458	20.908	12.265	0	13.317	46.490	-
TOTAL SUELO URBANO			2.180.334	7,64%	0,26	567.492	-	2.835	7.086	181.517	61.667	5.857	401.900	650.942	23.456	41.086	0	59.170	123.712	-
SUR-S01		Residencial	44.640	0,16%	0,30	13.392	16	73	182	14.701	0	0	5.687	20.388	0	4.248	0	8.218	12.466	30
SUR-S02		Residencial	15.165	0,05%	0,30	4.549	15	23	57	1.917	0	0	217	2.134	0	1.241	0	5.515	6.756	30
SUR-S03		Residencial	15.907	0,06%	0,30	4.772	16	25	62	4.014	1.080	0	627	5.720	0	1.806	0	3.063	4.869	30
SUR-S04		Residencial	30.824	0,11%	0,30	9.247	16	50	125	9.151	941	0	778	10.870	2.230	2.506	0	6.667	11.403	30
SUR-S05		Residencial	10.279	0,04%	0,30	3.084	18	18	45	4.761	0	0	0	4.761	0	669	0	2.439	3.108	30
SUR-S06		Residencial	42.866	0,15%	0,30	12.860	16	68	170	18.504	0	0	436	18.940	0	1.607	0	8.981	10.589	30
SUR-S07		Residencial	17.866	0,06%	0,30	5.360	15	27	67	4.280	0	0	755	5.034	4.381	0	0	3.016	7.396	30
SUR-S08		Residencial	57.217	0,20%	0,30	17.165	16	93	232	6.961	4.926	0	11.054	22.941	9.495	5.927	0	2.649	18.071	30
SUR-S09		Industrial	113.874	0,40%	0,31	35.681	0	0	0	37.230	3.793	0	28.910	69.933	4.216	5.763	0	3.730	13.710	0
TOTAL SURS			348.638	1,22%	0,30	106.110	-	377	940	101.520	10.739	0	48.463	160.721	20.321	23.767	0	44.279	88.367	-
SUR-NS	-	-	428.563	1,50%	0,00	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL SU + SUR			2.957.535	10,37%	0,23	673.601	-	3.212	8.026	283.037	72.406	5.857	450.363	811.663	43.777	64.853	0	103.449	212.078	-
SNUP-E	Esp. Protegido	Carreteras	350.601	1,23%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-E	Esp. Protegido	Cauces y Riberas	5.706.074	20,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-E	Esp. Protegido	Vías Pecuarias*	259.983	0,91%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-E	Esp. Protegido	Montes Protegidos	11.957.381	41,92%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-E	Esp. Protegido	ZEC Río Guadalix	3.763.995	13,19%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-E	Esp. Protegido	Cultural	49.409	0,17%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUNP-P	Preservado	Agrícola	5.849.715	20,51%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUNP-P	Preservado	Paisajístico	6.196.374	21,72%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE**			25.570.067	89,63%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			28.527.602	100,00%	-	-	-	3.212	8.026	283.037	72.406	5.857	450.363	811.663	43.777	64.853	0	103.449	212.078	-

*Parte discurre sobre suelo urbano. **Parte de las protecciones sectoriales se superponen, por lo que la suma de los suelos protegidos no es igual al total de SNUP

Título XI. RESUMEN EJECUTIVO

Capítulo 1. ÁMBITOS DONDE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

A continuación, se procede a realizar un estudio pormenorizado de los ámbitos donde la nueva ordenación prevista en el presente Plan General altere la vigente, según lo establecido por el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las variaciones pueden agruparse en dos grupos diferenciados. Por un lado, se recogen aquellos cambios en la clasificación del suelo, y por otro las modificaciones en la calificación urbanística del suelo urbano consolidado.

1.1. Cambios en la clasificación del suelo

En este apartado se describen las modificaciones incorporadas por el presente Plan General en lo relativo a la clasificación del suelo.

El presente Plan General contempla las tres clases de suelo definidas en la legislación urbanística vigente: Suelo Urbano (con dos categorías: Consolidado y No Consolidado), Suelo Urbanizable (en sus dos categorías de Sectorizado y no Sectorizado) y Suelo No Urbanizable de Protección (con diversas categorías en función de los distintos valores a proteger de cada suelo, tal como se describe más adelante en este Capítulo).

La previsión de nuevo Suelo Urbanizable se ha realizado en función de las demandas existentes y previstas. En la presente Memoria de Ordenación se ha justificado convenientemente la previsión de Suelo Urbanizable considerada en el Plan General. El suelo urbanizable previsto por el Plan General se localiza sobre terrenos clasificados por las NNSS86 (vigentes) como Suelo No Urbanizable Común, por lo que se consideran de forma efectiva como Suelo Urbanizable No Sectorizado, en función de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al Suelo Urbano, se han reconsiderado en el presente Plan General los límites del suelo urbano actuales. Se ha realizado reajustes de la delimitación respecto a lo establecido en el instrumento de planeamiento general anteriormente vigente, analizando determinadas situaciones de borde. En consecuencia, se han subsanado incorrecciones e imprecisiones, incorporando además al Suelo Urbano situaciones de facto existentes y aquellos terrenos que deben tener la clasificación de urbanos por cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección y su división en categorías se ha sometido a un pormenorizado proceso de reconsideración, con el fin de adecuar las determinaciones del Plan General las diferentes afecciones sectoriales y ambientales existentes en el municipio, especialmente a las correspondientes al Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela y la ZEC del Río Guadalix, así como el resto de afecciones de cauces, montes, carreteras… Asimismo, se han adaptado las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección previstas a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo de la Comunidad de

Madrid. Por tanto, el presente Plan General implica una reconsideración global del Suelo No Urbanizable de Protección.

Al final de este Capítulo se incluyen un plano donde se recogen todos los ámbitos donde la nueva ordenación implica cambios de clasificación del suelo respecto a la ordenación anterior.

1.1.1. Modificaciones en la delimitación del Suelo Urbano Consolidado

Se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado los terrenos que cuentan a día de hoy con los requisitos exigidos por la Ley 9/2001, de 17 de junio, de Suelo de la Comunidad de Madrid para esa categoría de suelo.

En líneas generales se ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado aquellos terrenos que ya contaban con dicha clasificación en las NNSS86 anteriormente vigente, a los que se ha añadido la superficie de los terrenos que se han desarrollado de manera efectiva a lo largo del periodo de vigencia de dicho instrumento de planeamiento. Igualmente, se han incluido como Suelo Urbano Consolidado determinadas situaciones de borde que cumplían con lo establecido en la LSCM.

Por otro lado, se ha excluido del Suelo Urbano Consolidado parte de los terrenos adscritos a zonas verdes en el plan parcial de la Atalaya Real, ya que no se desarrollaron conforme a lo establecido en planeamiento ni se ha iniciado su proceso de obtención como redes públicas.

1.1.2. Suelo Urbano No Consolidado

El Suelo Urbano No Consolidado clasificado por el presente Avance del Plan General de Pedrezuela se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

En líneas generales, los ámbitos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado considerados en el presente Plan General se corresponden a áreas vacantes en zonas de borde del casco urbano de Pedrezuela. En concreto, el presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los siguientes ámbitos:

- Los ámbitos de actuación SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05, ubicados en las zonas de borde del casco urbano. Incluyen parcelas que cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral en todas ellas, por lo que procede clasificarlas como Suelo Urbano No Consolidado.
- El ámbito de actuación SUNC-06, ámbito discontinuo ubicado en la Atalaya Real. Incluye una serie de parcelas calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente

documento su titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estima necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales, por lo que procede su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

El presente Plan General ha optado por establecer la ordenación pormenorizada para los seis ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado previstos. No obstante, debe aclararse que la ordenación recogida en el presente documento de Avance no incluye la concreción completa de todas las determinaciones de ordenación pormenorizada exigibles para dichos ámbitos, teniendo únicamente carácter orientativo.

1.1.3. Suelo Urbanizable

De acuerdo a lo establecido en el apartado 1 del artículo 15 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, tienen la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización o cualquiera de las otras formas previstas en la citada Ley, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad con las Normas que reglamentariamente se establezcan.

Asimismo, en el apartado 2 del artículo 15 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se define la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en sectores.

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado aquellos terrenos cuya transformación en suelo urbano se ha considerado justificada a la vista de las demandas detectadas de suelo para usos residenciales y dotacionales.

Se ha propuesto el Uso Global Residencial para ocho de los mueve sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos en el Plan General. El otro se destina a uso Industrial.

El Suelo Urbanizable Sectorizado clasificado por el presente Avance del Plan General de Pedrezuela se encuentra constituido por los siguientes ámbitos:

- Los sectores SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08, delimitados en torno al casco urbano, con un uso global residencial, y dimensionados para acoger la demanda de vivienda analizada y prevista en el presente plan general.
- El sector SUR-S09, delimitado al este de la carretera A-1, con un uso global industrial, para garantizar un adecuado equilibrio de usos en el municipio.

El resto del suelo clasificado como Suelo Urbanizable (por no poder adscribirse a Suelo Urbano ni a Suelo No Urbanizable de Protección), al no considerarse necesario su desarrollo urbano conforme a las demandas previstas, se adscribe a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1.1.4. Suelo No Urbanizable de Protección

Las NNSS86 vigentes definían el Suelo No Urbanizable en tres categorías: Suelo No Urbanizable Común, suelo No Urbanizable de Protección Especial y Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios. Esta categorización ni tiene en cuenta las afecciones sectoriales y ambientales existentes ni está adaptada a las determinaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001).

Para la redacción del presente Avance del Plan General, la clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección y su división en categorías se han sometido a un pormenorizado proceso de reconsideración, con el fin de adecuar las determinaciones del Plan General a las diferentes afecciones sectoriales y ambientales existentes en el municipio.

El Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) clasificado por el Plan General comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar.

Dado que el municipio de Pedrezuela atesora una gran diversidad de elementos naturales y culturales de importante valor sujetos a normativas sectoriales, se ha optado por un desglose pormenorizado de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) en varios tipos para los que se regula de forma concreta y precisa las determinaciones de acuerdo a la legislación sectorial aplicable en cada caso.

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), el Plan General establece las siguientes subcategorías:

- SNUP-E de Carreteras: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la autovía A-1 y la carretera M-527.
- SNUP-E Cauces y riberas: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Vías Pecuarias: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Montes Protegidos: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.
- SNUP-E ZEC del Río Guadalix: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000.
- SNUP-E Cultural: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

Por otra parte, dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P), el Plan General establecen las siguientes subcategorías:

- SNUP-P Agrícola: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.

- SNUP-P Paisajístico: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

En consecuencia, puede afirmarse que el presente Plan General implica una reconsideración global del Suelo No Urbanizable de Protección, dadas las diferencias existentes entre las distintas categorías de esta clase de suelo que recogía el planeamiento anteriormente vigente y las planteadas en este documento.

TÉRMINO MUNICIPAL REDUEÑA

TÉRMINO MUNICIPAL VENTURADA

TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

TÉRMINO MUNICIPAL GUADALIX DE LA SIERRA

TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO

TÉRMINO MUNICIPAL SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano Consolidado a Suelo No Urbanizable
- Suelo Urbanizable a Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable a Suelo Urbanizable
- Suelo Urbanizable a Suelo No Urbanizable
- Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo No Urbanizable a Suelo No Urbanizable

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

1

MARZO 2022

e: 1/15.000

Cambios de Clasificación del Suelo

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández
Arquitecto

1.2. Alteraciones en la calificación urbanística en Suelo Urbano Consolidado

El Plan General plantea una serie de Ordenanzas para su aplicación en las zonas de ordenación pormenorizada, asignadas en los planos de ordenación mediante siglas que permiten su identificación de forma intuitiva.

Se ha efectuado una reconsideración de las ordenanzas del planeamiento anteriormente vigente, que han cumplido razonablemente su cometido durante su periodo de vigencia, y se han considerado como punto de partida para establecer la ordenación pormenorizada en el suelo urbano consolidado del presente Plan General, sin perjuicio de los ajustes, correcciones y reconsideraciones que se han incluido para dar respuesta a necesidades actuales o para subsanar problemas de aplicación de las anteriores ordenanzas detectadas por los servicios técnicos municipales.

Algunas de las ordenanzas propuestas se corresponden básicamente con ordenanzas recogidas en las Normas Subsidiarias anteriores, en los casos donde se ha comprobado la eficacia de su aplicación durante su periodo de vigencia. En otros casos, se han efectuado ajustes de parámetros e incluso se han definido ordenanzas nuevas (como por ejemplo en el caso de las ordenanzas de vivienda unifamiliar aislada “UA” y en hilera “UH”). Se ha pretendido que la regulación de las ordenanzas del Plan General sea de aplicación sencilla y omnicomprensiva.

Con carácter general se ha tratado que la regulación de las nuevas ordenanzas propuestas en áreas ya desarrolladas sea compatible con las edificaciones construidas, intentando evitar en la medida de lo posible situaciones de disconformidad con el planeamiento o fuera de ordenación.

En el cuadro siguiente se relacionan las Ordenanzas establecidas por el presente Avance del Plan General, con la sigla identificativa que figura en los Planos de Ordenación para cada una de ellas.

CUADRO DE ORDENANZAS		
NORMA ZONAL	GRADO	CÓDIGO
Casco Antiguo	-	CA
Ampliación de Casco	-	AC
Ensanche de Casco	1º	EC-1
	2º	EC-2
Unifamiliar	1º	UA
	2º	UH
Bloque abierto	-	BA
Terciaria	-	TC
Industrial	1º	IN-1
	2º	IN-2
Montenebro Residencial		MR
Montenebro Dotacional Privado	-	MD
Atalaya Real	-	AR
Pajares y Rediles	-	PR
Espacios Libres y Zonas Verdes	-	EL
Equipamiento	-	EQ

CUADRO DE ORDENANZAS		
NORMA ZONAL	GRADO	CÓDIGO
Servicios Urbanos	-	SU
Red Viaria	-	RV

Tabla 20. Ordenanzas propuestas por el Plan General

En las Normas Urbanísticas incluidas en el Plan General se describen de forma detallada cada una de las ordenanzas previstas de aplicación en los ámbitos que cuenten con ordenación pormenorizada, fijando los correspondientes parámetros de ordenación en cada caso. Para cada una de las ordenanzas se definen aspectos como la tipología edificatoria, el frente mínimo de parcela, la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, la edificabilidad máxima, el fondo máximo de edificación, la altura máxima y los retranqueos frontales, posteriores y laterales permitidos. Asimismo, se establecen para cada ordenanza las condiciones de uso (uso principal o característico, usos compatibles, usos alternativos y usos prohibidos).

En cuanto a la edificabilidad en el suelo urbano, el Plan General ha establecido el coeficiente de edificabilidad para cada una de las Áreas Homogéneas consideradas, de acuerdo a lo exigido en el artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el capítulo 3 del Título VII de la presente Memoria de Ordenación se señala la edificabilidad asignada por el Plan General a cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas en Suelo Urbano.

Asimismo, en cada zona de ordenanza en suelo urbano consolidado se ha asignado un índice de edificabilidad. En líneas generales, se ha optado por mantener en las ordenanzas propuestas un coeficiente de edificabilidad similar al establecido en el instrumento de planeamiento general anteriormente vigente. En el título correspondiente a las Normas Particulares para el Suelo Urbano recogido en las Normas Urbanísticas del Plan General se recogen los coeficientes de edificabilidad asignados a cada una de las ordenanzas establecidas.

En conclusión, podemos afirmar que se ha mantenido básicamente la estructura urbana en cuanto a la zonificación de las distintas áreas de ordenanza respecto a lo establecido en el instrumento de planeamiento general vigente, sin perjuicio de los necesarios ajustes normativos introducidos en cada ordenanza.

En cuanto al establecimiento de alineaciones, se ha optado como criterio general por el mantenimiento de las alineaciones existentes, con el fin de preservar las características propias de la trama original de la localidad. No obstante, se han incluido algunas modificaciones de alineaciones de carácter puntual, motivadas por los siguientes factores:

- Mejorar la trama urbana dando solución a determinados problemas viarios en localizaciones concretas.
- Subsanar alguna discrepancia con la estructura catastral existente.
- Subsanar problemas de accesibilidad.
- Regularizar viales extremadamente irregulares y estrechos.
- Adaptación a la realidad de la estructura parcelaria, subsanando errores de alineaciones del planeamiento anteriormente vigente.

- Regularizar los principales viales estructurantes de la trama viaria, eliminando en la medida de lo posible los estrechamientos puntuales existentes.
- Permitir el acceso de vehículos de extinción de incendios.

Estas modificaciones de alineaciones se han introducido especialmente en ámbitos de Actuación Aislada (AA) previstos en el Suelo Urbano Consolidado, y principalmente en el casco urbano, donde más necesarios se han considerado estos ajustes.

En cuanto a las urbanizaciones aisladas (Montenebro, Atalaya Real), cabe destacar que no se han detectado problemas relevantes en relaciones a las alineaciones existentes, dado que se trata de un tejido urbano generado en las últimas décadas mediante el desarrollo de nuevas urbanizaciones, por lo que las alineaciones presentan características algo más regulares que en el casco antiguo, conformando una trama viaria ordenada, sin perjuicio de que en algunas zonas la pronunciada orografía haya dado como resultado unos trazados más orgánicos para adaptarse a las condiciones naturales del terreno.

Para los nuevos Sectores y Ámbitos de Actuación previstos, se han definido las alineaciones adoptando como criterios de diseño los siguientes:

- Adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos.
- Integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes.
- Coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
- Cumplimiento de las condiciones de accesibilidad exigibles.

Capítulo 2. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN O DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

La suspensión del otorgamiento de licencias derivada del acuerdo de aprobación inicial del presente Plan General afectará a la totalidad del término municipal de Pedrezuela, conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dada la reconsideración global de la regulación de las ordenanzas y de la clasificación del suelo efectuada para el nuevo Plan General se considera que el régimen urbanístico vigente se altera para todo el término municipal.

No obstante, la suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

Asimismo, la suspensión del otorgamiento de licencias tampoco afectará a las solicitudes que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante dos años. Una vez levantada la suspensión, no podrá acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha del levantamiento.

Título XII. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO

Capítulo 1. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

1.1. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial

Conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

Una vez finalizado el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Pedrezuela podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe de Impacto Territorial y su incidencia en el contenido del Avance. Las determinaciones se recogerán en el documento del Plan General.

Una vez se haya recibido el Informe de Impacto Territorial, se incluirá en este Capítulo de la Memoria de Ordenación el texto de las determinaciones de dicho informe.

Capítulo 2. ADECUACIÓN DEL AVANCE AL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

2.1. Modificaciones del Avance para su adecuación al Informe de Impacto Territorial

De acuerdo a lo señalado en el Capítulo anterior, una vez se haya recibido el Informe de Impacto Territorial, deberán incorporarse en el documento de Avance las determinaciones que se establezcan en el citado informe, de cara a formalizar el documento del Plan General que se disponga para Aprobación Inicial.

En este Capítulo de la Memoria de Ordenación se describirá la adecuación del Avance al Informe de Impacto Territorial, señalando las alteraciones introducidas en el Documento de Avance para dar cumplimiento a dicho informe.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

Avance de Planeamiento

MARZO 2022

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN II

MEMORIA DE **S**OSTENIBILIDAD Y **V**IABILIDAD **E**CONÓMICA

Ayuntamiento de Pedrezuela

omicron amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN II

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto



Equipo Redactor:

Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto
Eva García Pérez	Arquitecta
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

Ayuntamiento de Pedrezuela
Plaza de la Constitución, 1
28723 Pedrezuela (Madrid)

Empresa Redactora:

omicron amepro

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. JUSTIFICACIÓN Y MARCO NORMATIVO 1

Capítulo 1. Introducción y marco normativo 2
1.1. Marco Legal 2
1.2. Objeto 3

Capítulo 2. Premisas consideradas para la elaboración del Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica 4
2.1. Metodología para el Informe de Sostenibilidad Económica 4
2.2. Metodología de la Memoria de Viabilidad Económica de las actuaciones proyectadas 4
2.3. Justificación del cumplimiento de las exigencias normativas en cuanto al contenido del mismo 5

TÍTULO II. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO 7

Capítulo 1. Propuestas de Planeamiento 8

TÍTULO III. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO 11

Capítulo 1. Contexto Socioeconómico y Presupuestario 12
1.1. Introducción 12
1.2. Contexto Socioeconómico 12
1.3. Estudio del Presupuesto Municipal 18
1.4. Edificabilidad por usos, población y habitantes equivalentes 25

TÍTULO IV. IDENTIFICACIÓN DE ACCIONES SOMETIDAS A ANÁLISIS DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 28

Capítulo 1. Redes Públicas y su sistema de Obtención 29
1.1. Red Supramunicipal 29
1.2. Red General 29
1.3. Red Local 30

Capítulo 2. Descripción de las infraestructuras proyectadas 32
2.1. Actuaciones planteadas 32
2.2. Cuadro de adscripción de Redes Públicas a sectores 33

TÍTULO V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 37

Capítulo 1. Introducción 38

Capítulo 2. Justificación de las posibilidades económicas, financieras, públicas y privadas para el desarrollo del plan 40
2.1. Asignación de costes 40
2.2. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación 40
2.3. Estimación de los ingresos corrientes 43

Capítulo 3. Plan de etapas para la ejecución de las infraestructuras 50

Capítulo 4. Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos 53

4.1. Indicadores de suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos y análisis de resultados 53
4.2. Conclusión 56

TÍTULO VI. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES 57

Capítulo 1. Introducción 58

Capítulo 2. Análisis de la Viabilidad de los Sectores 59

TÍTULO VII. CONCLUSIONES 67

Capítulo 1. Viabilidad de la inversión municipal y de los nuevos desarrollos 68

Título I. JUSTIFICACIÓN Y MARCO NORMATIVO

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece entre sus objetivos establecer las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

En su artículo 3 "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" establece:

…

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y ***sostenibilidad económica, social y medioambiental****, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.*

El contenido de este Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica responde, en su contenido y alcance, a lo establecido por la legislación urbanística de aplicación, y tiene por objeto asegurar la viabilidad y sostenibilidad del modelo territorial propuesto por el nuevo Plan General y de las actuaciones urbanísticas que se proyectan, todo ello con el fin de garantizar un desarrollo urbano responsable, que no comprometa las capacidades presupuestarias presentes y futuras, 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.

1.1. Marco Legal

De conformidad con el artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Estudio de Viabilidad es uno de los documentos en que se concretan las determinaciones de un Plan General, junto con los Documentos de la Memoria, Informe de análisis ambiental, Planos, Normas urbanísticas y el Catálogo de bienes y espacios protegidos.

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, recogida posteriormente en el Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo y más recientemente en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano. La norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse perceptivamente a evaluación económica, además de ambiental.

El artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano" del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, establece:

4. *La documentación de los instrumentos de ordenación de* ***las actuaciones de transformación urbanística*** *deberá incluir 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.

1.2. Objeto

De acuerdo con lo previsto en nuestro sistema jurídico, el análisis económico de las actuaciones del planeamiento urbanístico ha de llevarse a cabo a través de dos documentos:

- Estudio de Viabilidad, previsto en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, previsto en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Estos documentos tienen carácter complementario:

- El objeto del Estudio de Viabilidad, al que hace referencia el artículo 43 de la LSCM, es la justificación del modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad económica.
- El objeto del Informe de Sostenibilidad Económica, previsto en texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, son las actuaciones de transformación urbanística.

El Informe de Sostenibilidad Económica no debe confundirse con los estudios económico-financieros tradicionales, puesto que estos últimos no incluyen procedimiento alguno que permita evaluar los costes públicos que conllevan el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones obtenidas de manera onerosa o por cesión gratuita.

Los estudios de viabilidad económica focalizan la atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de producción de las parcelas urbanizadas, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados, mientras que los informes de sostenibilidad económica evalúan el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano.

Por todo ello se redacta el presente documento, denominado “Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica”, que recoge en su contenido tanto la justificación de la sostenibilidad del modelo urbanístico y territorial adoptado, así como la viabilidad y sostenibilidad económica de cada una de las actuaciones urbanas proyectadas en el mismo.

A través de este Estudio se pretende garantizar que el modelo plantea un desarrollo sostenible, suficientemente dotado, con una ocupación del suelo eficiente, combinando los usos de forma funcional y desde el punto de vista económico, garantizando que tanto a la hora de planificar la ordenación del territorio como de programar las actuaciones se ha tenido en cuenta principalmente las necesidades y demandas existentes, las inversiones públicas y privadas y los coste de prestación de los servicios, de forma que sea posible su retorno.

Capítulo 2. PREMISAS CONSIDERADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. Metodología para el Informe de Sostenibilidad Económica

El Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica evalúa la capacidad financiera de las actuaciones previstas por el Plan General. Para evaluar el impacto de la actuación sobre la hacienda municipal nos hemos ayudado de la metodología planteada en la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" publicada por el Ministerio de Fomento en 2012. Conforme a lo propuesto en dicha guía, se analizan los siguientes aspectos:

- Estudio del Presupuesto Municipal
- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación
  - Gastos por la ejecución de las obras de urbanización eventualmente financiadas por el municipio.
  - Gastos por la ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a las Redes Públicas Generales.
  - Incremento patrimonial, producido.
- Estimación de los gastos e ingresos tras la nueva ordenación
  - La ordenación propuesta
  - Estimación de gastos corrientes
  - Estimación de ingresos corrientes
- Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal
- Análisis de resultados
  - Capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios obligatorios
  - Equilibrio presupuestario del apartado corriente
  - Obtención de un remanente de tesorería neutro o positivo

De acuerdo con el planteamiento de la citada Guía, en el caso de Planeamiento General, como es el caso, "*se estudiará el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra del Plan. Es decir, se supone que las previsiones urbanísticas previstas en el planeamiento ya se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios*."

2.2. Metodología de la Memoria de Viabilidad Económica de las actuaciones proyectadas

Para garantizar la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano se incluye una memoria de viabilidad económica de las actuaciones.

La viabilidad económica está referida, tanto a la fase de planificación, como a la fase de producción y transformación de la ciudad, porque la consideración del Plan como factible en su globalidad, dependerá, en términos económicos, de que los costes derivados de los deberes y cargas asignados a cada actuación

(cesiones obligatorias, calidades de ejecución o costes relativos a la ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios), sean equilibrados en relación con los aprovechamientos urbanísticos atribuidos y, por tanto, con los ingresos derivados de dicho aprovechamiento.

En este sentido, aunque la viabilidad económica deba afectar a todo el proceso de planificación, tiene que ser materializada fundamentalmente en la fase de ejecución del planeamiento, es decir, cuando se ejecuta la transformación y/o la producción de la ciudad, puesto que es en ese momento cuando se plantea un análisis económico en términos de rentabilidad.

El estudio de viabilidad económica es el instrumento que permitirá comprobar, a priori, cual es el valor final (residual) del suelo y, por tanto, si las actuaciones previstas son factibles, en el sentido de garantizar el equilibrio entre los beneficios y las cargas, o lo que es lo mismo, si las plusvalías generadas en la transformación urbana son suficientes y satisfacen, adecuadamente, el conjunto de gastos de urbanización, la asunción de las cargas y cumplimiento de los deberes derivados de la actuación. Al mismo tiempo, es necesario asegurar que se retribuye razonablemente a los propietarios de los terrenos de modo que el desarrollo esté suficientemente garantizado por los promotores del mismo.

2.3. Justificación del cumplimiento de las exigencias normativas en cuanto al contenido del mismo

El artículo 22 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano” del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece:

*5. La ordenación y ejecución de **las actuaciones sobre el medio urbano**, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria** que asegure su **viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

En función de las prescripciones normativas, en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal, para ello se desarrollarán los siguientes aspectos:

a. Descripción de las actuaciones de carácter público previstas por el Plan General, es decir, descripción de las previsiones en cuanto a ejecución de Infraestructuras y Redes Públicas, valoración de las mismas y establecimiento de un plan de etapas para su ejecución.

b. Justificación de la suficiencia de los recursos públicos necesarios para la ejecución de las mismas. A tal efecto, deben analizarse los recursos presupuestarios del municipio, los ingresos que van a obtenerse por la propia ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos y la intervención que pudieran tener otras Administraciones en función de las subvenciones y ayudas previstas.

c. En relación al análisis económico de la viabilidad y sostenibilidad económica de los nuevos desarrollos previstos por el Plan General, puede realizarse, bien un estudio detallado de cada sector o un análisis tipo que recoja la media de todos los sectores. Para ello, es necesario conocer el precio medio de venta de las viviendas/suelo industrial en función de cada una de las tipologías edificatorias, el coste de urbanización previsto por metro cuadrado en función de los requisitos de calidad de la urbanización impuestos por el Plan, las cargas de Redes Públicas Generales impuestas a cada uno de los sectores, las densidades máximas de uso y de edificación de cada uno de los sectores (en valores absolutos) y cualquier otra carga impuesta a los mismos.

Título II. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANO PROPUESTO

Capítulo 1. PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO

La sostenibilidad urbanística y medioambiental del Plan es el resultado de un conjunto de parámetros establecidas como objetivos y criterios para la redacción y el contenido del Plan General. En base a estos parámetros se ha configurado el modelo del territorio, el núcleo de población y las urbanizaciones y las acciones de preservación y mejoras que prevé el Plan, así como el planteamiento urbanístico que se hace para el futuro uso del suelo del Término Municipal. El crecimiento urbano previsto en relación con la evolución demográfica del municipio se concentra en zonas que actualmente están definidas espacialmente por las zonas urbanas preexistentes del núcleo y las urbanizaciones exentas. La urbanización o consolidación de estos terrenos completaría por lo tanto la estructura urbana existente y crearía un tejido continuo, incorporando las urbanizaciones con localización aislada. De este modo se trata de reducir el impacto de los usos y actividades urbanos sobre su territorio.

El principal criterio en este aspecto es propiciar la compatibilidad y posibilitar la coexistencia del medio urbano con el medio rural mediante el uso racional y sostenible de los recursos naturales. En las zonas de crecimiento se materializa la integración entre el medio urbano en el medio rural mediante la adecuación de la ordenación a la topografía del terreno, con la incorporación y el mantenimiento de arbolado existente en la ordenación y la reserva de corredores verdes que atraviesan y esponjan el tejido urbano y al mismo tiempo crean una conexión entre el suelo protegido.

La proyección de las previsiones de desarrollo y crecimiento con nuevas zonas residenciales y posibles otros usos complementarios y sus necesidades para un buen funcionamiento en cuanto a servicios urbanos, redes de infraestructura, equipamientos y zonas libres para el esparcimiento se ha proyectado en un modelo de crecimiento compacto, basado en la estructura urbana existente, de modo que se preserve el carácter del tejido residencial actual, su calidad urbana y su integración en un entorno de alta calidad ambiental.

La propuesta de planeamiento general de Pedrezuela se soporta en un conjunto básico de decisiones previas:

- 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.
- 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 su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
- El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- La organización en 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 autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.

- La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico – artístico, cultural y arquitectónico.
- Impedir la especulación con el suelo.
- Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Publicas.
- La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

Sobre ellos se ha diseñado el modelo de desarrollo estructural espacial encaminado a la puesta en valor de un territorio singular. La consideración de una triple escala, metropolitana, local y doméstica, se ha considerado básica para la toma de decisiones.

Además de estos objetivos de carácter general, el Plan General tiene como objetivos específicos los siguientes:

- Adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.
- Adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente (NNSS 86) y de la anulación del PGOU 2015.
- Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
- Consolidar la ciudad preexistente, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar.
- Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud.
- Regular el uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.
- Plantear suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de “ciudad dormitorio”.
- Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Puesta en valor especialmente de los pajares de Montenebro, actualmente en suelo urbano, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.
- Planificar suelos para el desarrollo de vivienda multifamiliar, al ser esta tipología una carencia en todo el término municipal.
- Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento, sometiendo a información pública el Documento Urbanístico Preliminar para fomentar la transparencia.

Los objetivos de protección ambiental están encaminados fundamentalmente a prevenir degradaciones ambientales, rehabilitar espacios y elementos ambientales degradados, corregir el comportamiento ambiental

de los agentes socioeconómicos y potenciar la fortaleza del medio. La protección del medio ambiente, su mejora y el establecimiento de una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano, son factores básicos a tener en cuenta en la elaboración del Plan General.

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

- La salvaguarda ambiental como principio, buscando garantizar este componente de la calidad de vida.
- Promover el desarrollo sostenible y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la planificación.
- Poner de manifiesto la contribución del Plan General al cumplimiento de la normativa y de los objetivos y prioridades medioambientales establecidas en la normativa de la Unión Europea, del Estado español y de la Comunidad de Madrid.
- Clasificar urbanísticamente el suelo de acuerdo con la capacidad de acogida del medio.
- Conservar los bosques de galería asociados a los cursos de agua y facilitar su ampliación a los tramos de cauce que no dispongan de ellos.
- Garantizar la funcionalidad de los sistemas fluviales manteniendo libres los cauces.
- Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes.
- Potenciar, conservar o tratar, si es preciso, el ambiente natural periurbano.
- La previsión de espacios de calidad y cantidad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se tendrá en cuenta en la redacción de la revisión del PGOU. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

El objetivo final es alcanzar una sociedad más coherente en el uso racional de sus recursos, socialmente más equitativa y cohesionada y territorialmente más equilibrada.

Título III. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

Capítulo 1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

1.1. Introducción

La elaboración del Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del modelo urbano, que el Plan General propone, hace necesario el estudio no sólo de la ordenación urbanística proyectada, sino también de los elementos y factores que sirven para contextualizar ese Estudio y para justificar de alguna manera las conclusiones sobre la sostenibilidad del modelo adoptado. Para ellos se ha considerado:

- Los factores más influyentes sobre la demanda de suelo destinado a uso residencial y de actividades económicas son el tipo de actividades económicas desarrolladas en el término municipal; la estructura y características de la población, el mercado inmobiliario y las previsiones de evolución de estos elementos.
- Los factores condicionantes de las inversiones públicas marcadas por la propia estructura de los presupuestos municipales de los últimos años (2017-2020).

1.2. Contexto Socioeconómico

1.2.1. Estructura y caracterización de la población

Según los datos disponibles en el INE, la población de Pedrezuela es de 6.150 habitantes en 2020. La población ha pasado de 1.154 habitantes en 1996 a 6.150 en 2020 con un crecimiento del 331,6% en los últimos 20 años.

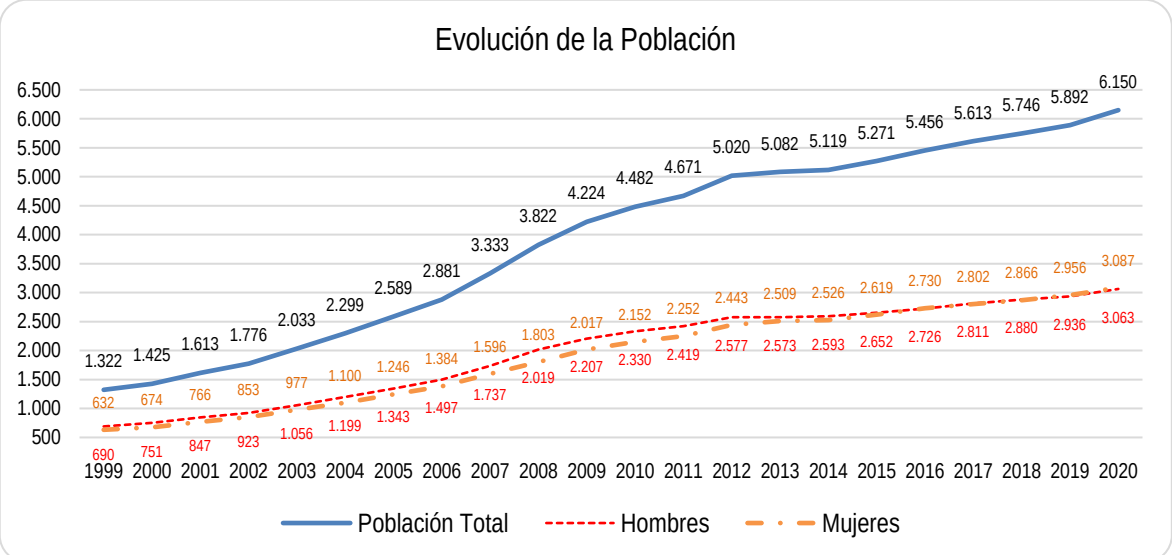


Figura 1. Evolución histórica de la población en Pedrezuela (Fuente: INE)

Se adjunta a continuación una gráfica de la variación del crecimiento de la población el municipio de Pedrezuela en relación a la Zona Sierra Norte, observándose un crecimiento superior.

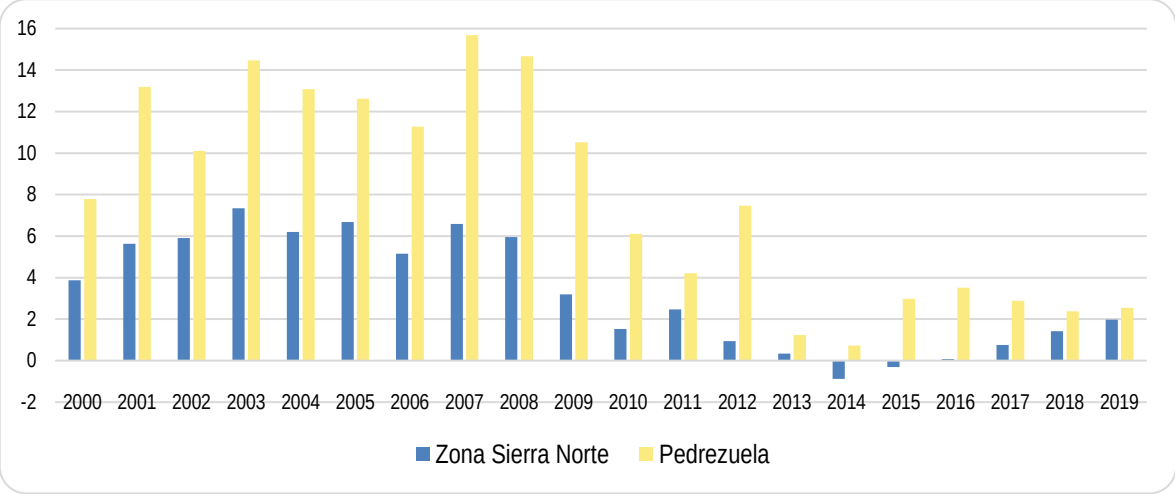


Figura 2. Evolución de la Variación de la Población, % (2000-2020. Fuente INE)

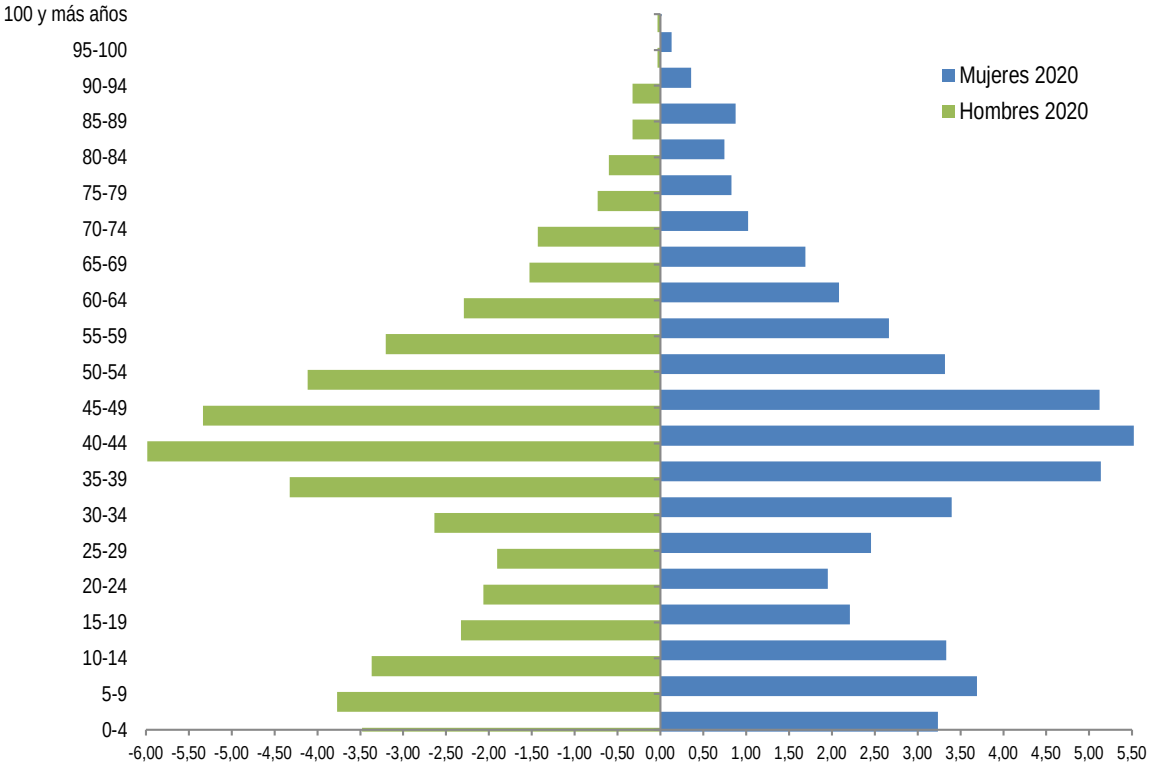


Figura 3. Pirámide de población del municipio de Pedrezuela (año 2020). Fuente: INE. Elaboración propia

En Pedrezuela la pirámide de población tiene la habitual forma de bulbo o regresiva, encontrándose el segmento de edad con más porcentaje de población entre los 40 y 44 años. Sin embargo, en dicho bulbo se observa un fuerte crecimiento en los segmentos de menor edad, propiciado por la fuerte natalidad de las dos

últimas décadas. Este factor está modificando la forma hacia la de una pirámide característica de las poblaciones jóvenes que experimentan crecimientos continuados (25,41% de población joven). Así, la población mayor de 65 años supone tan solo el 10,68% de la población total, un índice característico de una sociedad joven. Por el contrario, la población inferior a 20 años representa un 25,41% del total y la población entre 20 y 65 años es el 63,98% del total de la población actual. La edad media de la población en Pedrezuela es de 37,65 años.

La estructura de población de Pedrezuela se corresponde con la de una población joven, ya que la representación de mayores de 65 años no llega al 10% de la población (se sitúa en 9,82%). Por tanto, no rebasa el límite de lo que se considera una población envejecida. Además, puede afirmarse que se trata de una población en proceso de rejuvenecimiento, ya que el porcentaje de menores de 15 años (12,12% del total) es superior en más de dos puntos al grupo de edad mayor de 65 años. En cuanto a la población por sexos, puede afirmarse que se encuentra prácticamente equilibrada en torno al 50% para cada uno.

El aumento de la población de Pedrezuela en los últimos años viene entrelazado con el aumento del número de viviendas del municipio, gracias a la buena conectividad con la capital y a la existencia en la trama urbana de solares vacantes que han permitido absorber esta presión demográfica.

En cuanto al movimiento natural de la población, ha mostrado un crecimiento vegetativo positivo de forma mantenida en los últimos 20 años, con datos especialmente positivos entre los años 2008 y 2011, pero decrecientes en los últimos años. El saldo migratorio también presenta un balance positivo en los últimos 30 años, con un pico en los años 2007-2008 (+450 anual), tras el que se produjo una fuerte bajada hasta el año 2013 (que fue prácticamente nulo). Desde entonces, ha venido produciéndose un incremento irregular pero mantenido.

De acuerdo a los resultados del análisis demográfico realizado en el presente documento, se puede concluir que Pedrezuela cuenta con un crecimiento vegetativo alto y un saldo migratorio positivo, por lo que las perspectivas de aumento de la población son evidentes. En los últimos años el incremento en el número de habitantes ha sido considerable, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante.

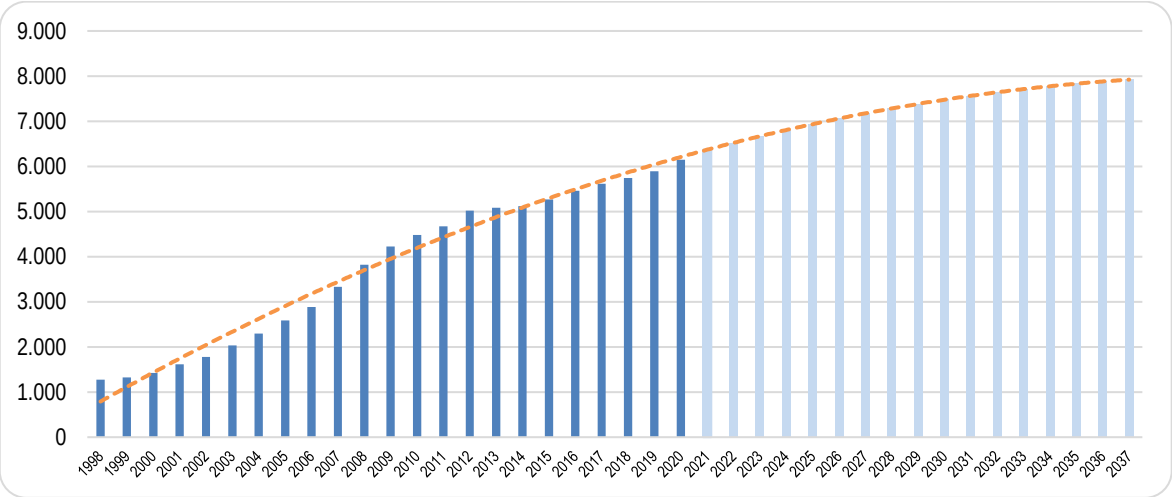


Figura 4. Proyección de población futura para Pedrezuela (Fuente: elaboración propia)

De acuerdo a los resultados obtenidos, puede estimarse que la población del municipio de Pedrezuela podrá alcanzar los 7.922 habitantes en el año 2037. Teniendo en cuenta que la población actual en 2020 es de 6.150 habitantes (INE), el aumento de la población actual de 1.772 habitantes en el periodo 2020-2037 implica un incremento del 28,82%.

1.2.2. Actividades económicas

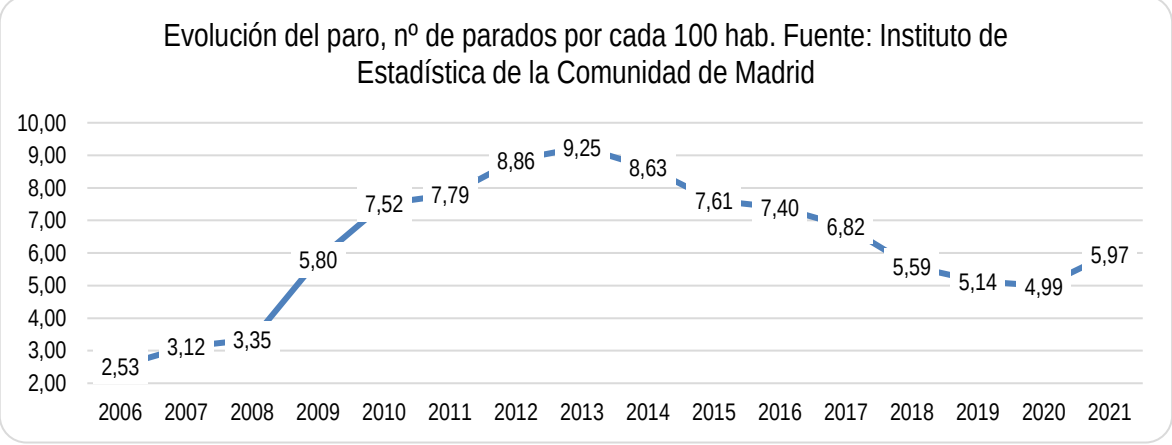
La base económica del municipio se centra en el sector servicios, constituido fundamentalmente por establecimientos de comercio, restaurantes, bares, instituciones financieras, etc., que supone más del 80% del volumen de actividades económicas. Por detrás del sector servicios se encuentra el sector de la construcción, siendo la industria y el sector primario prácticamente residuales en el municipio (menos de un 3% del PIB).

Las cifras de paro habían experimentado un aumento significativo desde el año 2007, debido a la crisis económica general que vive el país. Sin embargo, a partir del año 2013, se inició un descenso del desempleo en Pedrezuela, pasando de los 470 parados en 2013 a los 307 en 2020, lo que puede indicar un cambio de tendencia para los próximos años. Las cifras de paro afectan más a las mujeres que a los hombres. Hay que tener en cuenta que, pese a esto, los datos de desempleo en pedrezuela son mucho más favorables que en el resto de la región madrileña y que en el resto de España.

La mayoría del empleo, sin embargo, se concentra fuera del municipio, haciendo que los vecinos de Pedrezuela dependan laboralmente de trabajar en otros municipios de su entorno. Con el fin de revertir esta situación y fomentar el desarrollo de la economía y el empleo en el municipio de Pedrezuela, el Plan General deberá plantear el refuerzo del sector terciario y del sector industrial, planteando nuevos suelos urbanizables, especialmente industriales, al no existir suelo vacante para este uso en la localidad. La proximidad de la A-1 hace que el límite oriental de Pedrezuela pueda ser un lugar idóneo para estos usos.

1.2.3. Empleo

Según los datos proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid en el año 2021 se ha registrado un total de 372 personas en paro en el municipio de Pedrezuela, lo que supone una ratio de 5,97 personas en paro por cada 100 habitantes (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).



La evolución de la población en paro en el municipio experimentó un crecimiento significativo desde el año 2008 (128) hasta el año 2013 (470) donde alcanzó su máximo. Este aumento del paro se ha constatado en los años en los que se ha agudizado la situación de crisis económica general que ha vivido el país. Sin embargo, a partir del año 2014 se registra un descenso del desempleo en Pedrezuela, pasando de los 470 parados en 2013 a los 303 parados en 2019, lo que puede indicar un cambio de tendencia para los próximos años, sin considerar el incremento de parados hasta 2021 (372) que se puede considerar coyuntural, relacionado con los acontecimientos que están ocurriendo en todo el país debido al Covid-19.

Año	Paro	M	H	Sexo y edad						Sectores				
				hombres			mujeres			Agricultura	Industria	Servicios	Construcción	Sin sector de actividad
				<25	25-44	<=44	<25	25-44	<=44					
2006	73	46	27	1	16	10	2	33	11	-	-	-	-	-
2007	104	65	39	5	23	11	7	42	16	-	-	-	-	-
2008	128	71	57	6	32	19	6	50	15	-	-	-	-	-
2009	245	110	135	17	76	42	10	78	22	0	28	165	51	1
2010	337	150	187	21	113	53	12	102	36	0	27	244	61	5
2011	364	178	186	22	108	56	13	128	37	1	21	276	52	14
2012	445	235	210	14	118	78	22	144	69	2	21	356	55	11
2013	470	238	232	11	124	97	22	145	71	4	29	373	55	9
2014	442	231	211	17	117	77	14	137	80	2	22	347	56	15
2015	401	226	175	10	89	76	10	132	84	1	29	307	47	17
2016	404	229	175	9	77	89	14	131	84	3	26	322	39	14
2017	383	209	174	6	85	83	14	111	84	3	23	302	35	20
2018	321	174	147	12	54	81	8	89	77	2	21	263	26	9
2019	303	180	123	8	47	68	10	92	78	1	20	239	27	16
2020	307	178	129	9	51	69	10	89	79	5	16	239	27	20
2021	372	221	151	13	60	78	9	104	108	3	22	297	25	25

Figura 5. Paro registrado según sexo, edad y sector de actividad económica. (Fuente: Ministerio de Trabajo y Economía Social).

En todo caso, la tasa de desempleo municipal de Pedrezuela se sitúa por debajo de los índices comarcales (3,35), autonómicos (6,54) y nacionales (14,11) en 2021. En cuanto a la distribución del desempleo por sexos y grupos de edad, el paro registrado afecta en mayor medida a las mujeres (59,41%) que a los hombres (40,59%). En la población masculina el grupo de edad que mayor número de parados presenta es el grupo de edad de mayores de 44 años, con un 20,97% de los parados del municipio. Por otra parte, entre las mujeres el grupo de edad con más parados es también de mayores de 44 (27,96% sobre el total de parados). En ambos sexos el paro en los menores de 25 años es inapreciable, motivado entre otros factores por la continuación en el sistema educativo de tramos de edad cada vez más amplios.

A continuación, se adjunta una tabla con los datos proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, donde se analiza la población en paro y los afiliados a la seguridad social en función de los distintos sectores de actividad.

Paro registrado por 100 hab	Total	% Mujeres	% Hombre
Pedrezuela	5,97	59,41	40,59
Zona Sierra Norte	6,35	56,1	43,9
Comunidad de Madrid	6,54	57,56	42,44

Figura 6. Paro por 100 hab. Año 2021 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

Afiliados a la Seguridad Social por 1000 hab	Total	% Mujeres	% Hombre
Pedrezuela	166,5	49,36	50,64
Zona Sierra Norte	187,01	46,87	53,13
Comunidad de Madrid	473,73	48,19	51,81

Figura 7. Afiliados a la Seguridad Social por 1000 hab. Año 2021 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

Afiliados a la Seguridad Social	Total	
	Personas	%
Agricultura	24	2,34%
Industria	24	2,34%
Construcción	149	14,55%
Servicios	827	80,76%
TOTAL	1.024	100%

Figura 8. Mercado de trabajo por actividad (Fuente: Instituto de Estadística de la C. Madrid, 2020)

1.2.4. Macromagnitudes económicas

En la siguiente tabla los datos correspondientes a los valores del Producto Interior Bruto, Renta y de la Base imponible urbana por recibo (en miles euros), según la información disponible en el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid:

MUNICIPIO	PRODUCTO INTERIOR BRUTO (PER CÁPITA (2019)	RENTA (PER CÁPITA) (2019)	BASE IMPONIBLE URBANA POR RECIBO (EN MILES EUROS) (2020)
Pedrezuela	11.911	17.463,25	75,14
Zona Sierra Norte	19.067	15.919,79	59,40
Comunidad de Madrid	36.250	20.277,87	110,00

Figura 9. Producto Interior Bruto, Renta e Impuesto de Bienes Inmuebles (Fuente: Instituto de Estadística de la C. Madrid)

1.3. Estudio del Presupuesto Municipal

De acuerdo a la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" se analiza el último presupuesto municipal liquidado con la finalidad de conocer:

- Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.
- Análisis del presupuesto de gastos, clasificación por Programas, identificándose los gastos dependientes e independientes de los habitantes y la repercusión del gasto corriente por habitante de los Capítulos 1 y 2.
- Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento etc.

1.3.1. Información presupuestaria

Se utiliza el último presupuesto liquidado, en lugar del último presupuesto aprobado para asegurar la fiabilidad de la información, reflejando, no solo las previsiones, sino los ingresos y gastos finalmente realizados.

En cuanto a la clasificación de gastos, los gastos corrientes se pueden clasificar según la relación de los mismos con los usuarios o habitantes en:

- Dependientes
  - Existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.
  - Los costes estructurales o fijos, pese a su estabilidad inicial, evolucionan con facilidad en función del número de usuarios.
  - Los usuarios tienen un importante grado de necesidad de hacer uso de los mismos.
  - Existen pocas o ninguna alternativa en el mercado frente a la prestación que realiza la Administración.
- Independientes
  - No existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.
  - Los costes estructurales o fijos, resultan estables con independencia del número de usuarios que hagan uso de los mismos.
  - No resultan vitales para los potenciales usuarios.
  - Existen bastantes alternativas en el sector privado, frente a la prestación que realiza la Administración.
  - Tienen un carácter genérico o de soporte.

La siguiente tabla recoge los presupuestos municipales de los ejercicios 2017 a 2020 clasificados por programa y capítulos.

PRESUPUESTOS MUNICIPALES					
CAPÍTULO		2017	2018	2019	2020
INGRESOS CORRIENTES					
1	Impuestos directos	2.076.120	2.055.500	2.094.500	2.326.930

PRESUPUESTOS MUNICIPALES					
CAPÍTULO		2017	2018	2019	2020
2	Impuestos indirectos	36.600	16.500	51.000	61.650
3	Tasas y otros ingresos	1.739.380	1.894.000	2.275.500	2.270.500
4	Transferencias corrientes	1.905.600	1.981.000	2.109.000	1.829.700
5	Ingresos patrimoniales	5.200	9.000	11.000	10.600
INGRESOS DE CAPITAL					
6	Enajenación inversiones reales	0	0	0	0
7	Transferencias de capital	1.000	1.000	6.000	2.000
8	Activos financieros	0	0	0	0
9	Pasivos financieros	1.100	1.000	1.000	151.000
TOTAL INGRESOS		5.765.000,00	5.958.000	6.548.000	6.652.380
GASTOS CORRIENTES					
1	Gastos de personal	2.953.425	3.066.000	3.400.000	3.407.650
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	1.785.850	2.135.500	2.256.500	2.388.930
3	Gastos financieros	36.000	31.000	36.000	29.500
4	Transferencias corrientes	25.500	13.500	7.500	12.000
5	Gastos patrimoniales	0	0	250.000	50.000
GASTOS DE CAPITAL					
6	Inversiones reales	901.125	645.000	465.000	646.800
7	Transferencias de capital	0	0	0	0
8	Activos financieros	0	0	0	0
9	Pasivos financieros	63.100	67.000	133.000	117.500
TOTAL GASTOS		5.765.000,00	5.958.000,00	6.548.000	6.652.380
SALDO		0,00	0.00	0,00	0,00

Figura 10. Presupuestos Municipales por capítulos (Fuente: Portal Institucional del Ministerio de Hacienda)

Analizando los presupuestos de 2020, tenemos la siguiente ratio por habitante:

PRESUPUESTOS 2020	Ingreso total	Ingreso por hab.	% s/total
Impuestos directos	2.326.930,00 €	378,36 €	34,98%
Impuestos sobre el capital	2.294.930,00 €	373,16 €	98,62%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica	9.000,00 €	1,46 €	0,39%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes inmuebles de Naturaleza Urbana	1.853.930,00 €	301,45 €	80,78%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles Bienes Inmuebles de características especiales	22.000,00 €	3,58 €	0,96%
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	294.000,00 €	47,80 €	12,81%
Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	116.000,00 €	18,86 €	5,05%
Impuesto sobre actividades económicas	32.000,00 €	5,20 €	1,38%
Impuestos indirectos	61.650,00 €	10,02 €	0,93%
Impuestos sobre gastos suntuarios (Cotos de caza y pesca)	1.650,00 €	0,27 €	2,68%
Otros impuestos indirectos. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	60.000,00 €	9,76 €	97,32%
Tasas y otros ingresos	2.270.500,00 €	369,19 €	34,13%
Tasas por la prestación de servicios públicos	1.599.000,00 €	260,00 €	70,43%

PRESUPUESTOS 2020	Ingreso total	Ingreso por hab.	% s/total
Servicio de abastecimiento de agua	1.594.000,00 €	259,19 €	99,69%
Otras tasas por prestación de servicios básicos	5.000,00 €	0,81 €	0,31%
Tasas por la realización de actividades de competencia local	7.500,00 €	1,22 €	0,33%
Licencias urbanísticas	3.000,00 €	0,49 €	40,00%
Cédulas de habitabilidad y licencias de primera ocupación	1.000,00 €	0,16 €	13,33%
Tasa por expedición de documentos	3.000,00 €	0,49 €	40,00%
Tasa por retirada de vehículos	500,00 €	0,08 €	6,67%
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	97.500,00 €	15,85 €	4,29%
Tasa por entrada de vehículos	11.000,00 €	1,79 €	11,28%
Tasa por ocupación de la vía pública con suspensión temporal del tráfico rodado	3.000,00 €	0,49 €	3,08%
Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial por empresas explotadoras de servicios de telecomunicaciones	1.000,00 €	0,16 €	1,03%
Tasa por ocupación de la vía pública con terrazas	1.000,00 €	0,16 €	1,03%
Tasa por aprovechamiento del vuelo	40.000,00 €	6,50 €	41,03%
Compensación de Telefónica de España S.A.	40.000,00 €	6,50 €	41,03%
Otras tasas por utilización privativa del dominio público	1.500,00 €	0,24 €	1,54%
Precios públicos	443.500,00 €	72,11 €	19,53%
Servicios educativos	165.000,00 €	26,83 €	37,20%
Servicios deportivos	275.000,00 €	44,72 €	62,01%
Servicios de transporte público urbano	500,00 €	0,08 €	0,11%
Otros precios públicos	3.000,00 €	0,49 €	0,68%
Ventas	24.000,00 €	3,90 €	1,06%
Reintegro de operaciones corrientes	1.000,00 €	0,16 €	0,04%
Otros Ingresos	98.000,00 €	15,93 €	4,32%
Multas	6.000,00 €	0,98 €	6,12%
Multas por infracciones de la Ordenanza de circulación	5.000,00 €	0,81 €	83,33%
Otras multas y sanciones	1.000,00 €	0,16 €	16,67%
Recargos del periodo ejecutivo y por declaración extemporánea sin requerimiento previo	35.000,00 €	5,69 €	35,71%
Recargos ejecutivo	35.000,00 €	5,69 €	100,00%
Intereses de demora	25.000,00 €	4,07 €	25,51%
Indemnización de seguros de no vida	2.000,00 €	0,33 €	2,04%
Otros ingresos diversos	30.000,00 €	4,88 €	30,61%
Transferencias corrientes	1.829.700,00 €	297,51 €	27,50%
De la Administración del Estado	1.230.000,00 €	200,00 €	67,22%
De la Comunidad Autónoma	598.700,00 €	97,35 €	32,72%
De Empresas Privadas	1.000,00 €	0,16 €	0,05%
Ingresos patrimoniales	10.600,00 €	1,72 €	0,16%
Intereses de depósitos	100,00 €	0,02 €	0,94%
Rentas de bienes inmuebles	2.000,00 €	0,33 €	18,87%
Productos de concesiones y aprovechamientos especiales	8.500,00 €	1,38 €	80,19%
De concesiones administrativas con contraprestación periódica	8.000,00 €	1,30 €	94,12%
Otros ingresos patrimoniales	500,00 €	0,08 €	5,88%
Transferencias de capital	2.000,00 €	0,33 €	0,03%

PRESUPUESTOS 2020	Ingreso total	Ingreso por hab.	% s/total
Pasivos financieros	151.000,00 €	24,55 €	2,27%
Total INGRESOS 2020	6.652.380,00 €	1.081,68 €	

Figura 11. Presupuestos Municipales: Desglose de Ingresos por habitante. Fuente: https://presupuestos.gobierto.es/places/pedrezuela/2020

Analizando los ingresos y gastos del año 2020 consideramos:

INGRESOS 2020	IMPUESTOS DIRECTOS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	TASAS Y OTROS INGRESOS
6.652.380 €	395 €/hab	311 €/hab	385 €/hab

INGRESOS 2020	INGRESO TOTAL	POR HABITANTE	% S / TOTAL
Impuestos directos	2.326.930 €	395 €	34,98%
Impuestos indirectos	61.650 €	10 €	0,93%
Tasas y otros ingresos	2.270.500 €	385 €	34,13%
Transferencias corrientes	1.829.700 €	311 €	27,50%
Ingresos patrimoniales	10.600 €	2 €	0,16%
Transferencias de capital	2.000 €	0 €	0,03%
Pasivos financieros	151.000 €	26 €	2,17%

GASTOS 2020	SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE
6.652.380 €	217 €/hab	490 €/hab	311 €/hab

GASTOS 2020	GASTO TOTAL	POR HABITANTE	% S / TOTAL
Deuda Pública	147.000 €	25 €	2,21%
Servicios públicos básicos	1.277.000 €	217 €	19,20%
Actuaciones de protección y promoción social	403.800 €	69 €	6,07%
Producción de bienes públicos de carácter preferente	1.842.480 €	313 €	27,70%
Actuaciones de carácter económico	95.100 €	16 €	1,43%
Actuaciones de carácter general	2.887.000 €	490 €	43,40%

Figura 12. Presupuestos Municipales: Resumen de Ingresos y Gastos. Fuente: https://presupuestos.gobierto.es/places/pedrezuela/2020

Identificando los gastos dependientes (D) e independientes (I) de los habitantes tenemos:

Repercusión del gasto corriente en 2020 por habitante de los capítulos 1 y 2			
PARTIDAS	€	€/hab	D/I de Uso por Habitante
Servicios públicos básicos	1.277.000,00	207,64	
Seguridad y movilidad ciudadana	687.500,00	111,79	D
Vivienda y urbanismo	208.500,00	33,90	I
Bienestar comunitario	357.000,00	58,05	D
Medio ambiente	24.000,00	3,90	I
Actuaciones de protección y promoción social	403.800,00	65,66	D

Repercusión del gasto corriente en 2020 por habitante de los capítulos 1 y 2			
PARTIDAS	€	€/hab	D/I de Uso por Habitante
Producción de bienes públicos de carácter preferente	1.842.480,00	299,59	
Sanidad	21.400,00	3,48	D
Educación	524.650,00	85,31	D
Cultura	705.230,00	114,67	D
Deporte	591.200,00	96,13	D
Actuaciones de carácter económico	95.100,00	15,46	
Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	21.000,00	3,41	I
Transporte público	37.500,00	6,10	I
Industria y energía	16.600,00	2,70	I
Otras actuaciones de carácter económico	20.000,00	3,25	I
Actuaciones de carácter general	2.887.000,00	469,43	
Órganos de gobierno	224.500,00	36,50	I
Servicios de carácter general	2.644.500,00	430,00	I
Administración financiera y tributaria	18.000,00	2,93	I
Deuda Pública	147.500,00	23,98	I

Figura 13. Presupuestos Municipales: Gastos Dependientes e Independientes. (Fuente: https://presupuestos.gobierto.es/places/pedrezuela/2020)

GASTO	
Dependiente	3.290.780,00 €
Independiente	3.362.100,00 €

Figura 14. Total gastos dependientes e independientes, ejercicio 2020. Elaboración propia (Fuente: https://presupuestos.gobierto.es/places/pedrezuela/2020)

Si vemos la evolución de los últimos años tenemos el siguiente gasto por habitante:

GASTO	GASTO POR HABITANTE
2017	1.027 €
2018	1.037 €
2019	1.111 €
2020	1.129 €

Figura 15. Gasto por habitante. Elaboración propia. (Fuente: Portal Institucional del Ministerio de Hacienda)

Adquiere especial relevancia al gasto destinado a educación, cultura y deportes:

AÑO	ADMINISTRACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y VIGILANCIA	FUNCIONAMIENTO DE CENTROS DOCENTES DE ENSEÑANZA PREESCOLAR Y PRIMARIA Y EDUCACIÓN ESPECIAL	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE EDUCACIÓN
2020	12.500 € - 2 €/hab	344.050 € - 58 €/hab	168.100 € - 29 €/hab

Figura 16. Gasto destinado a la producción de bienes públicos educativos 2020. (Fuente; https://presupuestos.gobierto.es/places/pedrezuela/2020)

AÑO	ADMINISTRACIÓN GENERAL DE CULTURA	BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS, EQUIPAMIENTOS CULTURALES Y MUSEOS Y PROMOCIÓN CULTURAL	INSTALACIONES DE OCUPACIÓN DEL TIEMPO LIBRE	FIESTAS POPULARES Y FESTEJOS
2020	134.3800 € - 23 €/hab	112.350 € - 19 €/hab	489.500 € - 83 €/hab	101.200 € - 17 €/hab

Figura 17. Gasto destinado a la producción de bienes públicos culturales 2020. (Fuente; https://presupuestos.gobierto.es/places/pedrezuela/2020)

AÑO	ADMINISTRACIÓN GENERAL DE DEPORTES	PROMOCIÓN Y FOMENTO DEL DEPORTE	INSTALACIONES DEPORTIVAS
2020	500 € - 0 €/hab	489.500 € - 83 €/hab	101.200 € - 17 €/hab

Figura 18. Gasto destinado a la producción de bienes públicos deportivos 2020. (Fuente; https://presupuestos.gobierto.es/places/pedrezuela/2020)

Los datos se han obtenido a partir de los informes anuales de presupuestos aprobados en el ayuntamiento, así como de la base de datos que publica el Ministerio de Economía y Hacienda a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local (URL: serviciostelematicosext.minhap.gob.es).

1.3.2. Marco Presupuestario

La tabla siguiente recoge el marco presupuestario a medio plazo en el cual se enmarcan los presupuestos anuales para los años 2017, 2018, 2019 y 2020, a través del cual se garantiza una programación presupuestaria coherente con los objetivos de estabilidad presupuestaria y de deuda pública, según lo previsto en el artículo 29 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS: PERIODO 2017/2020 (DERECHOS RECONOCIDOS NETOS)				
EJERCICIO	2017	2018	2019	2020
Ingresos Corrientes	5.762.900,00	5.956.000,00	6.541.000,00	6.499.380,00
Ingresos de Capital y Financieros	2.100,00	2.000,00	7.000,00	153.000,00
INGRESOS TOTALES	5.765.000,00	5.958.000,00	6.548.000,00	6.652.380,00

ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS: PERIODO 2017/2020 (OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS)				
EJERCICIO	2017	2018	2019	2020
Gastos Corrientes	4.800.775,00	5.246.000,00	5.950.000,00	5.888.080,00
Gastos de Capital y Financieros	964.225,00	651.700,00	598.000,00	764.300,00
GASTOS TOTALES	5.765.000,00	5.897.700,00	6.548.000,00	6.652.380,00

ESTIMACIÓN DE LOS SALDOS FINALES PERIODO 2017/2020				
EJERCICIO	2017	2018	2019	2020
Saldo Operaciones Corrientes	962.125,00	710.000,00	591.000,00	611.300,00
Saldo Operaciones de Capital y Financieros	-962.125,00	-649.700,00	-591.000,00	-611.300,00
SALDOS TOTALES (capacidad de financiación)	0,00	60.300,00	0,00	0,00

Figura 19. Estimación de ingresos y gastos. Elaboración propia. (Fuente: Portal Institucional del Ministerio de Hacienda)

Se observa un incremento de los ingresos corrientes en los ejercicios 2019 y 2020.

Para estimar la proyección de las magnitudes presupuestarias se toma como referencia la media del incremento de IPC en los últimos 5 años (0,86%), de diciembre de 2016 a diciembre de 2020 ha habido una variación del IPC del 4,2%. El aumento de presupuesto anual de 2017 a 2020 ha sido del 15,39%.

Año	Presupuesto Ordinario (€ constantes)	Presupuesto Ordinarias (€ corrientes)
2019	6.548.000,00	6.604.312,80
2020	6.652.380,00	6.709.590,47
2021	6.709.590,47	6.767.292,95
2022	6.767.292,95	6.825.491,67
2023	6.825.491,67	6.884.190,90
2024	6.884.190,90	6.943.394,94
2025	6.943.394,94	7.003.108,14
2026	7.003.108,14	7.063.334,87
2027	7.063.334,87	7.124.079,55
2028	7.124.079,55	7.185.346,63
2029	7.185.346,63	7.247.140,61
2030	7.247.140,61	7.309.466,02
2031	7.309.466,02	7.372.327,43
2032	7.372.327,43	7.435.729,45
2033	7.435.729,45	7.499.676,72
2034	7.499.676,72	7.564.173,94
2035	7.564.173,94	7.629.225,84
2036	7.629.225,84	7.694.837,18
2037	7.694.837,18	7.761.012,78
TOTAL	115.548.816,84	116.542.536,67

Figura 20. Proyección del presupuesto ordinario

La proyección del Presupuesto Ordinario se ha realizado en euros constantes del año 2020. La proyección obtenida del Presupuesto Ordinario en euros constantes se ha convertido a euros corrientes de cada uno de los años a que se extiende el Programa de Actuación ya que la estimación del volumen de recursos procedentes del crédito debe hacerse con estas unidades.

En el Programa de Actuación se ha considerado una programación marcando la prioridad de las actuaciones que van desde el 2022 hasta el año horizonte del plan (2037). Para la proyección se ha considerado el crecimiento de la población y el de los presupuestos, así como el nivel de presión fiscal municipal mínimo que se programa para los años sucesivos.

1.4. Edificabilidad por usos, población y habitantes equivalentes

El siguiente cuadro muestra un resumen de las edificabilidades por uso y sector previstas en los nuevos desarrollos:

Sector	Uso	Superficie Total	Int. social	Índice.	Viv.	Edificabilidad (m²c)				
						Viv. Libre	Viv. Prot.	Industrial	Dotacional	TOTAL
SUNC-01	RES	13.572,28	10%	0,46000	33	5.618,92	624,33	0,00	0,00	0,00
SUNC-02	RES	22.214,23	10%	0,46000	54	9.196,69	1.021,86	0,00	0,00	0,00
SUNC-03	RES	15.557,86	10%	0,46000	32	6.440,96	715,66	0,00	0,00	0,00
SUNC-04	RES	15.380,57	10%	0,39000	25	5.457,55	606,39	0,00	0,00	0,00
SUNC-05	DOT	50.532,50		0,23000	13	2.498,47	277,61	8.688,63	0,00	0,00
SUNC-06	RES	20.670,43	10%	0,18000	20	3.348,61	372,07	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUNC		137.927,87		0,32530	177	32.561,20	3.617,92	8.688,63	0,00	0,00
SUR-S1	RES	44.639,81	30%	0,30000	73	9.374,36	4.017,58	0,00	0,00	0,00
SUR-S2	RES	15.164,61	30%	0,30000	23	3.184,57	1.364,81	0,00	0,00	0,00
SUR-S3	RES	15.907,24	30%	0,30000	25	3.340,52	1.431,65	0,00	0,00	0,00
SUR-S4	RES	30.824,09	30%	0,30000	50	6.473,06	2.774,17	0,00	0,00	0,00
SUR-S5	RES	10.278,93	30%	0,30000	18	2.158,58	925,10	0,00	0,00	0,00
SUR-S6	RES	42.865,87	30%	0,30000	68	9.001,83	3.857,93	0,00	0,00	0,00
SUR-S7	RES	17.866,13	30%	0,30000	27	3.751,89	1.607,95	0,00	0,00	0,00
SUR-S8	RES	57.216,96	30%	0,30000	93	12.015,56	5.149,53	0,00	0,00	0,00
SUR-S9	IND	113.873,97		0,31000	0	0,00	0,00	35.680,51	0,00	0,00
TOTAL SUR-S		348.637,61		0,30436	377	49.300,37	21.128,72	35.680,51	0,00	0,00
TOTAL		486.565,48		0,31029	554	81.861,57	24.746,64	44.369,14	0,00	0,00

Figura 21. Datos de Edificabilidad por uso

A partir de los estándares actuales del ámbito de estudio se estiman el número de habitantes y el número de empleos asociados a las viviendas y edificabilidades señaladas anteriormente.

De acuerdo a la metodología planteada en la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" (Ministerio de Fomento – 2012) muchas de las estimaciones de gastos e ingresos

se hacen en función de la población asociada a los nuevos desarrollos. De acuerdo a la citada guía, la estimación del gasto o ingreso en el supuesto de que se analice un ámbito de uso productivo del tipo industrial o terciario, cuya implantación no conlleva un incremento de habitantes, se debe realizar con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la fórmula propuesta.

La estimación de los habitantes equivalentes se realiza en función de la relación existente entre los gastos independientes del número de habitantes y los totales. En términos unitarios se calculará con la siguiente fórmula:

$$Habitantes\ equivalentes = \frac{1\ habitante}{50\ m^2\ de\ uso\ industrial/terciario}\ x\ \frac{Gastos\ Independientes}{Gastos\ Totales}$$

En el caso de Pedrezuela, con los datos de la liquidación del presupuesto de 2020 se deduce, de acuerdo al análisis realizado que:

$$\frac{Gastos\ Independientes}{Gastos\ Totales} = 51{,}68\%$$

La variable «habitantes equivalentes» se construye como un «recurso o instrumento analítico» que permite resolver el problema de medición de impacto presupuestario cuando el nuevo espacio urbano supone un incremento de edificabilidad relativo a usos que no llevan aparejados un aumento poblacional.

De esta manera, se establece una relación entre la información urbanística contenida en el planeamiento (edificabilidad o metros cuadrados de techo de uso industrial/terciario/etc.) con la variable fundamental del análisis presupuestario (número de habitantes) mediante la relación existente entre los gastos independientes del número de habitantes y los gastos totales.

ACTUAL				
A	Número de Habitantes	Año 2020	6.150	Hab
B1	Nº Habitantes	Censo Habitantes 2011	4.671	Hab
C	Nº de Viviendas	Censo Viviendas 2011	3.041	uds
C1	Principales		1.959	uds
C2	Secundarias		511	uds
D	Nº de Vehículos	Año 2011	2.823	uds
D1	Turismo		2.059	uds
D2	Resto Vehículos		764	uds
E	Tamaño medio familiar		2,35	Hab/Vivienda
F	Relación Vehículos/Habitantes	F=D/B1	0,44	Vehículos/Vivienda
F1	Relación Turismos/Vivienda	F=D1/C1	1,05	Turismos/Vivienda

NUEVO PLANEAMIENTO				
G	Nuevos Habitantes	G= H x E	1.269	Habitantes
H	Nuevas Viviendas	S/Planeamiento	540	uds
I	Nuevos Vehículos (Turismos)	I = H x F1	567	Turismos

Figura 22. Datos de partida para la estimación de habitantes equivalentes. Datos del último censo de población y vivienda de 2011.

Por otro lado, de acuerdo a esta propuesta metodológica, al aumento de la población actual de 7.922 habitantes en el periodo 2020-2036 hay que sumar los habitantes equivalentes correspondientes a los usos productivos:

- Edificabilidad de usos no residenciales: 44.393,69 m^2

  Industrial (m^2) 44.393,69 m^2

- Habitantes equivalentes = 44.393,69 / 50 x 51,68% = 459 hab.

  Industrial (m^2) 459 hab.

En conjunto, se obtiene, a efectos de cálculo 2.231 nuevos habitantes, en la consideración del impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles.

Título IV. IDENTIFICACIÓN DE ACCIONES SOMETIDAS A ANÁLISIS DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Capítulo 1. REDES PÚBLICAS Y SU SISTEMA DE OBTENCIÓN

El presente Avance del Plan General de Pedrezuela contempla las siguientes Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales, que se pueden distinguir desde el punto de vista funcional, de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2001:

- Redes de Infraestructuras
  - Red de Infraestructuras de Comunicación (Viarias, Ferroviarias, Vías Pecuarias)
  - Red de Infraestructuras Sociales (Abastecimiento, Saneamiento)
  - Red de Infraestructuras Energéticas (Electricidad, Gas Natural)

- Redes de Equipamientos
  - Red de Zonas Verdes y Espacios libres
  - Red de Equipamientos Sociales

- Redes de Servicios Públicos
  - Red de Servicios Urbanos
  - Red de Viviendas con Protección Pública

En los siguientes epígrafes se describen los elementos que constituyen las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales, desglosándolas según los niveles funcionales establecidos.

1.1. Red Supramunicipal

Se encuentran constituidas por elementos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal. En ausencia de planeamiento regional territorial, las Redes Supramunicipales se definen por el Plan General de Pedrezuela, incluyendo los siguientes elementos:

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, formada por las carreteras existentes que atraviesan el municipio: la A-1 y la M-627, así como sus vías de servicio.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias, constituida por la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio. Las vías pecuarias existentes en Pedrezuela son las descritas en el apartado 1.4.8. del capítulo 1 del Título V de la presente Memoria de Ordenación, incluidas en el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

1.2. Red General

Se encuentran conformadas por aquellos elementos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún ámbito urbanístico ni tampoco a nivel supramunicipal.

La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a infraestructura viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

- Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, está constituida principalmente por la conexión entre el casco de Pedrezuela y la Urbanización Montenebro, así como una serie de viarios estructurantes en el propio casco (Paseo de la Ermita, Calle de las Eras, Calle Chinchón, Calle Eras del Cabrero, Calle San Isidro-Entreprados, Calle del Prado Concejo, Calle Egido, Calle del Polideportivo). El principal problema detectado en esta red es la congestión que se genera en el casco, especialmente en el eje principal Calle de las Eras – Paseo de la Ermita, debido a que el mismo es la única conexión con la urbanización Montenebro. Se plantea un refuerzo de la red general viaria que, por un lado, afronte este conflicto y, por otro, dote de estructura a los nuevos crecimientos perimetrales del casco y dé acceso al sector industrial propuesto. Se propone para ello un viario perimetral que rodee el casco y atraviese la variante antigua de la A-1 por su extremo norte para dotar de acceso al sector industrial.
- Red General de Equipamientos Sociales, distribuida en base a criterios de reparto equilibrado, en la proximidad a las nuevas zonas verdes. De esta forma se garantiza el acceso de toda la población a los servicios generales del municipio, evitando acumulaciones dotacionales que generen desequilibrios urbanos y congestiones en determinados puntos de la ciudad.
  Además de los equipamientos sociales de titularidad pública existentes en el municipio para uso general de toda la población, se incluyen en la Red General de Equipamientos Sociales los suelos previstos para la obtención de nuevos equipamientos vinculados a las nuevas zonas de desarrollo propuestas.
- Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-ZV), constituida por las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres destinadas al uso de toda la población municipal.

1.3. Red Local

Las Redes Locales están constituidas por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio concreto. El presente Avance del Plan General distingue las siguientes Redes Locales:

- Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, constituida por el viario de uso local grafiado en color blanco en los planos de ordenación. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias.
- Red Local de Equipamientos Sociales, constituida por aquellos equipamientos educativos, deportivos, sanitarios-asistenciales, socio-culturales, religiosos, de servicios urbanos, etc., cuyo uso se circunscribe predominantemente a una determinada zona de la trama urbana. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos Sociales es una

determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos Sociales. De esta forma, en las áreas de nuevo crecimiento del municipio la Red Local de Equipamientos Sociales complementará a la Red General y se localizará preferentemente junto a vías estructurantes de comunicación y ejes verdes equipados, para garantizar el acceso de la población a los servicios.

- Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres, constituida por zonas verdes y espacios libres de carácter local, que complementarán a los corredores verdes que conforman la Red General, de forma que la trama de espacios libres esté interconectada formando una malla continua, en la medida de lo posible. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, para aquellos sectores en los que se incluye la ordenación pormenorizada en el presente Plan General se ha grafiado en los planos de ordenación la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Red Local de Servicios de Infraestructuras, formado los centros de transformación, así como todos aquellos equipamientos relacionados con servicios de abastecimiento, saneamiento, energía, gas, telecomunicaciones.

Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

2.1. Actuaciones planteadas

Se relacionan a continuación por usos las actuaciones previstas en la Programación de Actuaciones, que suponen compromisos de inversión para cualquier agente público o privado:

2.1.1. Actuaciones sobre vías públicas

Desde el Plan General se plantea incorporar a la Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias las siguientes actuaciones en las redes existentes:

- Redes locales de infraestructuras viarias
  - Conexión exterior del SUNC-03 con la Calle La Acebeda

    Agente: Urbanizador del SUNC-S03
    Sistema de gestión: Expropiación.
    Se trata de actuaciones de conexión y mejora de la red viaria local.

  - Apertura de un nuevo viario en la zona verde de la Atalaya Real, para dar acceso al SUNC-06.

    Agente: Urbanizador del ámbito SUNC-06
    Sistema de gestión: Obras de urbanización del refuerzo de la red local viaria.
    Se trata de actuaciones de conexión y mejora de la red viaria local en suelo público.

  - Viario de acceso al SUR-S08 desde la Calle del Pocito a través de la parcela dotacional del CEIP Santa Ana.

    Agente: Ayuntamiento
    Se trata de actuaciones de conexión y mejora de la red viaria local en suelo público.

- Redes generales de infraestructuras viarias
  - Reurbanización del Camino de la Escuela y Calle Peligros (ampliación, tramo no incluido en el SUR-S04), para que pueda pasar a albergar el tráfico de circunvalación.

    Agente: Urbanizador del sector SUR-S04
    Sistema de gestión: Obras de urbanización del refuerzo de la red general viaria.
    Se trata de actuaciones de ejecución de Redes Públicas Generales y su ejecución se adscribe al sector SUR-S04.

  - Apertura del nuevo viario general en la zona verde de la calle peligros, que conectará los sectores SUR-S04 y SUR-S05 con la trama existente.

    Agente: Urbanizador de los sectores SUR-S04 y SUR-S05.
    Sistema de gestión: Obras de urbanización del refuerzo de la red general viaria.
    Se trata de actuaciones de ejecución de Redes Públicas Generales y su ejecución se adscribe a los sectores SUR-S04 y SUR-S05, en función de su edificabilidad.

- Conexión de la vía de circunvalación sobre la antigua A-1, accesos al SUR-S07 y SUR-S09 desde a antigua A-1.

  Agente: Ministerio de Fomento. Actuación incluida en el proyecto "ACONDICIONAMIENTO URBANO DE LA AUTOVÍA A-1A. CONSTRUCCIÓN DE BULEVAR CENTRAL Y REORDENACIÓN DE ACCESOS. TRAVESÍA EL MOLAR - PEDREZUELA. PROVINCIA DE MADRID".

2.1.2. Actuaciones sobre equipamientos

Desde el Plan General se plantea ampliar el cementerio existente. La obtención del suelo será como desarrollo del ámbito SUNC-05.

2.2. Cuadro de adscripción de Redes Públicas a sectores

En el cuadro siguiente se refleja la adscripción de las superficies de las Redes Públicas previstas a cada Ámbito y Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sector	Red General				
	RV	ZV	EQ	SI	TOTAL
	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s
SUNC-01 Calle del Pocito	3.952,87	0,00	1.725,00	0,00	5.677,87
SUNC-02 Calle Fuente Grande	858,30	3.993,00	0,00	0,00	4.851,30
SUNC-03 Camino de la Huerta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUNC-04 Calle Madrid	1.882,00	0,00	1.236,00	0,00	3.118,00
SUNC-05 Camino de las Cuestas	6.623,61	16.915,00	9.304,00	0,00	32.842,61
SUNC-06 Atalaya Real	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUNC	13.316,78	20.908,00	12.265,00	0,00	46.489,78
SUR-S1	8.217,70	0,00	4.248,00	0,00	12.465,70
SUR-S2	5.515,00	0,00	1.241,00	0,00	6.756,00
SUR-S3	3.063,28	0,00	1.806,00	0,00	4.869,28
SUR-S4	6.667,49	2.230,00	2.506,00	0,00	11.403,49
SUR-S5	2.439,22	0,00	669,00	0,00	3.108,22
SUR-S6	8.981,45	0,00	1.607,00	0,00	10.588,45
SUR-S7	3.015,79	4.381,00	0,00	0,00	7.396,79
SUR-S8	2.648,54	9.495,00	5.927,00	0,00	18.070,54
SUR-S9	3.730,12	4.216,00	5.763,00	0,00	13.709,12
TOTAL SUR-S	44.278,59	20.322,00	23.767,00	0,00	88.367,59
TOTAL SUNC+SUR-S	57.595,37	41.230,00	36.032,00	0,00	134.857,37

Figura 23. Adscripción de Redes Públicas Generales a los ámbitos y sectores

Sector	Red Local				
	RV	ZV	EQ	SI	TOTAL
	m²s	m²s	m²s	m²s	m²s
SUNC-01 Calle del Pocito	1.019,82	1.841,05	0,00	0,00	2.860,87
SUNC-02 Calle Fuente Grande	5.126,85	2.497,72	1.472,86	0,00	9.097,43
SUNC-03 Camino de la Huerta	3.834,64	3.589,32	0,00	0,00	7.423,96
SUNC-04 Calle Madrid	2.830,70	2.539,40	0,00	0,00	5.370,10
SUNC-05 Camino de las Cuestas	2.859,76	3.060,80	0,00	0,00	5.920,56
SUNC-06 Atalaya Real	2.100,82	3.684,46	0,00	0,00	5.785,28
TOTAL SUNC	17.772,59	17.212,75	1.472,86	0,00	36.458,20
SUR-S1	5.686,56	14.701,14	0,00	0,00	20.387,70
SUR-S2	217,11	1.916,50	0,00	0,00	2.133,61
SUR-S3	626,57	4.014,34	1.079,58	0,00	5.720,49
SUR-S4	777,82	9.151,15	940,68	0,00	10.869,65
SUR-S5	0,00	4.761,05	0,00	0,00	4.761,05
SUR-S6	436,10	18.504,20	0,00	0,00	18.940,30
SUR-S7	754,57	4.279,80	0,00	0,00	5.034,37
SUR-S8	11.053,64	6.961,25	4.925,70	0,00	22.940,59
SUR-S9	28.910,26	37.230,35	3.792,77	0,00	69.933,38
TOTAL SUR-S	48.462,63	101.519,78	10.738,73	0,00	160.721,14
TOTAL SUNC+SUR-S	66.235,22	118.732,53	12.211,59	0,00	197.179,34

Figura 24. Adscripción de Redes Públicas Locales a los ámbitos y sectores

También deberán costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

1º Las obras precisas para la conexión del sector con los Redes Públicas de Infraestructuras existentes y previstas.

2º Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los Redes Públicas existentes de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

3º Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

La asignación de cargas urbanísticas a los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, en concepto de conexión y refuerzo de las Redes Públicas es la siguiente:

SECTOR	INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	
	Vía	%
SUNC-03 Camino de la Huerta	Conexión exterior del SUNC-03 con la Calle La Acebeda	100%
SUNC-06 Atalaya Real	Ejecución de un nuevo viario de acceso al SUNC-06 en la zona verde	100%
TOTAL SUNC		100%
SUR-S4	Reurbanización del Camino de la Escuela y Calle Peligros	100%
	Apertura del nuevo viario general en la zona verde de la Calle Peligros	75%
SUR-S5	Apertura del nuevo viario general en la zona verde de la Calle Peligros	25%
SUR-S8	Viario de acceso al SUR-S08 desde la Calle del Pocito a través de la parcela dotacional del CEIP Santa Ana	100%
TOTAL SUR		100%

Figura 25. Cargas urbanísticas por conexión y refuerzo de las Redes Públicas de Infraestructuras de Comunicación Viarias

A continuación, se adjunta una imagen donde se muestra la delimitación de los sistemas de Redes Públicas del término municipal de Pedrezuela.

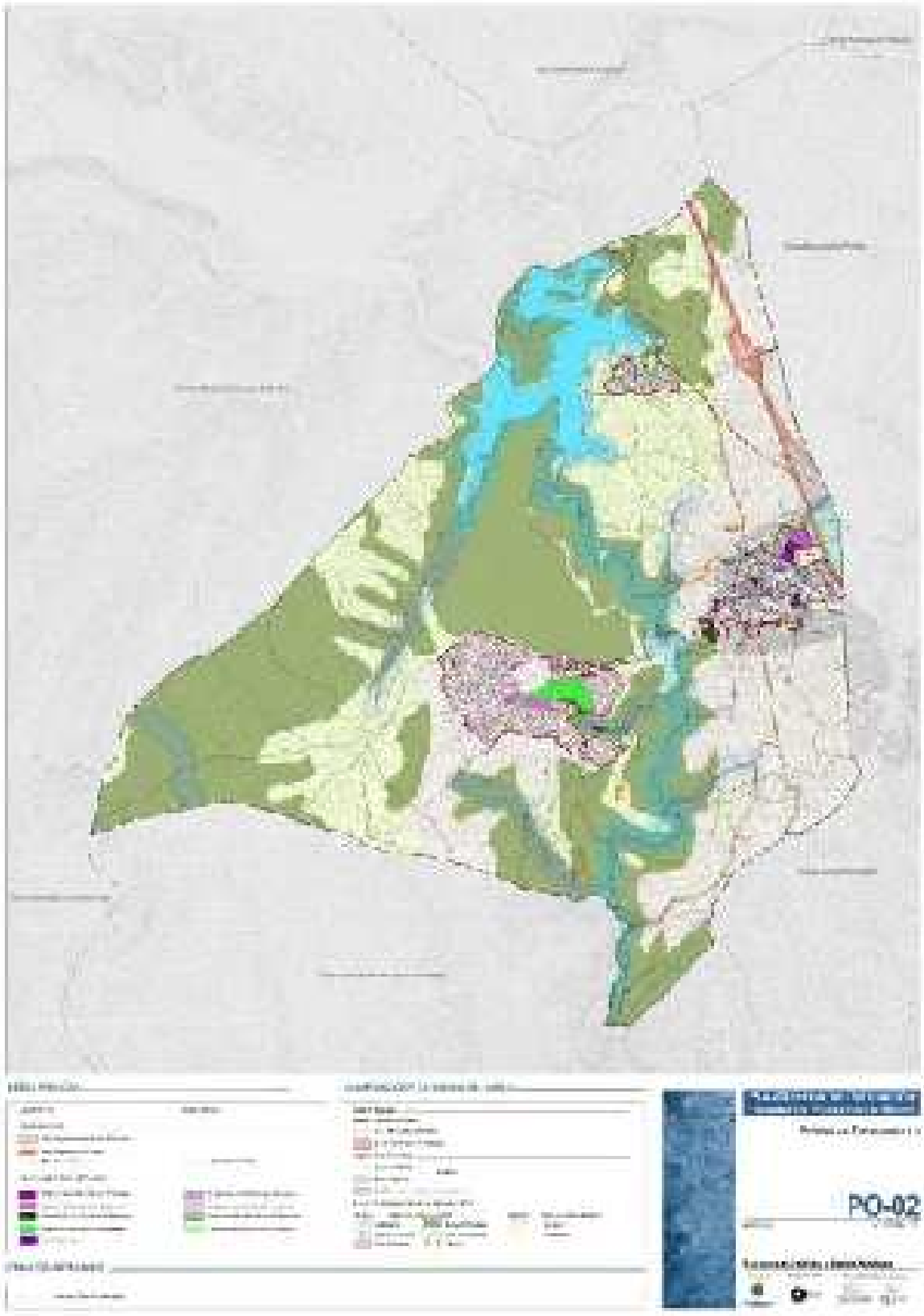


Figura 26. Redes Públicas

Título V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

Partiendo de lo previsto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación y el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se puede decir que el concepto de sostenibilidad económica hace referencia, en su concepción más amplia y sin perjuicio de su concreción posterior en base al tipo de actuación proyectada, a dos tipos de magnitudes:

- Magnitudes relativas a la transformación del suelo sobre el que se actúe, así como los correspondientes al proceso urbanizador en la medida que se imputen a la iniciativa municipal.
- Gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, dotación de equipamientos públicos, su conservación, así como la prestación de los servicios mínimos imprescindibles para la habitabilidad del ámbito objeto de estudio, en base a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

En la identificación de posibles ingresos y gastos a considerar se seleccionan tan solo los que están relacionados con el urbanismo y más concretamente los vinculados a cada una de las tipologías de actuación urbanística.

- Gastos relativos a la fase de transformación física clasificatoria del suelo (suelo urbano transformado y no edificado):
  - Conservación de alumbrado público, que incluye el consumo de energía eléctrica correspondiente.
  - Recogida y tratamiento de residuos.
  - Recogida selectiva de residuos.
  - Limpieza viaria.
  - Conservación de vías públicas.
- Ingresos relacionados con la fase de transformación física clasificatoria del suelo (suelo urbano transformado y no edificado):
  - Serán exclusivamente los derivados de la propiedad de los terrenos y de su uso calificado en esa etapa: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a las parcelas o inmuebles resultantes.
- Gastos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
  - Conservación de zonas verdes incluyendo el consumo de agua para riego.
  - Conservación de arbolado viario.
  - Consumo de agua en prestación de servicios municipales.
  - Limpieza viaria.
  - Conservación de alumbrado público, que incluye el consumo de energía eléctrica correspondiente.
  - Conservación de vías públicas.
  - Conservación de señalización y semáforos, que incluye tanto la conservación propiamente dicha como el consumo de energía de la señalización luminosa y los semáforos
  - Conservación de mobiliario urbano.
  - Seguridad.
  - Recogida y tratamiento de residuos.
  - Recogida selectiva de residuos.

  - Consumo de energía eléctrica, agua y gas de las dependencias municipales.
  - Bibliotecas.
  - Actividades culturales.
  - Atención a ancianos y dependientes.
  - Prestación de servicios municipales en colegios y centros educativos.
  - Gestión integral de colegios y centros educativos que incluye las obras de reforma, reparación y conservación de edificios.
  - Gestión integral de Centros deportivos e instalaciones deportivas básicas que como en el caso anterior incluye las obras de reforma reparación y conservación de edificios demaniales e incluso los servicios de seguridad necesarios.
  - Gestión integral de Servicios complementarios, con las reformas, reparaciones etc. incluidas, así como los servicios de seguridad correspondientes.
  - Obras, mejoras y reforma de vías públicas y espacios urbanos.
- Ingresos relacionados con la fase de construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación:
  - Impuestos directos:
    - Impuestos directos Impuesto sobre bienes inmuebles de naturales urbana.
    - Impuesto sobre actividades económicas.
  - Tasas, precios públicos y otros ingresos.
  - Ingresos patrimoniales

El impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN DE LAS POSIBILIDADES ECONÓMICAS, FINANCIERAS, PÚBLICAS Y PRIVADAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

Los costes económicos de las actuaciones están recogidos en las tablas correspondientes de programación que se incluyen a continuación, exponiendo el sistema elegido para la financiación de cada una de las infraestructuras previstas y detallando aquellas infraestructuras que serán ejecutadas con cargo total o parcial a fondos de otras administraciones.

2.1. Asignación de costes

Como precios de referencia para la valoración de los capítulos incluidos en este Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica se considerarán los siguientes módulos de costes.

- Módulo de urbanización de Redes de Infraestructuras de Comunicación: 150 €/m².
- Módulo de ejecución de aparcamientos: 40 €/m².
- Módulo de urbanización del resto de Redes de Zonas Verdes y Espacios libres: 30 €/m².
- Módulo de repercusión de equipamientos públicos: 700 €/m².

2.2. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación

2.2.1. Gastos por la ejecución de las obras de urbanización

El Avance al Plan General de Pedrezuela no prevé la asignación de ninguna obra de urbanización de los nuevos desarrollos a cargo de las arcas municipales.

2.2.2. Gastos por la ejecución de Redes Públicas

El nuevo Plan General de Pedrezuela no prevé gastos por ejecución de Redes Públicas con cargo a las administraciones públicas.

2.2.3. Incremento Patrimonial producido

Los recursos para inversión de que dispondrá el Ayuntamiento durante la vigencia del Plan General, se obtienen estimando cada uno de los siguientes componentes:

1. Liquidación de presupuestos
2. Recursos procedentes del crédito de acuerdo con distintas hipótesis de niveles de endeudamiento.

3. Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y en suelo urbanizable.
4. Ingresos por venta de suelo expropiado y urbanizado por la administración local.

En las siguientes tablas se estiman los recursos obtenibles por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable.

Además de las cesiones obligatorias y gratuitas a las que los propietarios de suelo deben hacer frente para los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, deben también ceder a la administración actuante (ayuntamiento) una parte del suelo edificable lucrativo equivalente al 10% del aprovechamiento (parámetro establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) en las áreas de planeamiento remitido de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Estas cesiones del 10% producirán unos ingresos, directos o indirectos, en la Hacienda municipal que cabe incorporar a nuestros efectos como componente de los recursos disponibles para inversión por el Ayuntamiento. Se incluye a continuación un cuadro para cada tipo de suelo.

El incremento patrimonial del ayuntamiento de Pedrezuela vendrá dado por la comercialización del 10% del aprovechamiento que los promotores habrán de ceder al consistorio.

Sector	Superficie Total (m²s)	Uso Global	Edificabilidad total (m²c)	Aprovechamiento no patrimonializable (10%) (m²c)				
				VL	VP	IN	DOT	TOTAL
SUNC-01	13.572,28	Residencial	6.243,25	561,89	62,43	0,00	0,00	624,32
SUNC-02	22.214,23	Residencial	10.218,55	919,67	102,19	0,00	0,00	1.021,86
SUNC-03	15.557,86	Residencial	7.156,62	644,10	71,57	0,00	0,00	715,67
SUNC-04	15.380,57	Residencial	6.063,94	545,76	60,64	0,00	0,00	606,40
SUNC-05	50.532,50	Dotacional	11.464,71	249,85	27,76	868,86	0,00	1.146,47
SUNC-06	20.670,43	Residencial	3.720,68	334,86	37,21	0,00	0,00	372,07
TOTAL SUNC	137.927,87		44.867,75	3.256,13	361,80	868,86	0,00	4.486,79
SUR-S1	44.639,81	Residencial	13.391,94	937,44	401,76	0,00	0,00	1.339,20
SUR-S2	15.164,61	Residencial	4.549,38	318,46	136,48	0,00	0,00	454,94
SUR-S3	15.907,24	Residencial	4.772,17	334,05	143,17	0,00	0,00	477,22
SUR-S4	30.824,09	Residencial	9.247,23	647,31	277,42	0,00	0,00	924,73
SUR-S5	10.278,93	Residencial	3.083,68	215,86	92,51	0,00	0,00	308,37
SUR-S6	42.865,87	Residencial	12.859,76	900,18	385,79	0,00	0,00	1.285,97
SUR-S7	17.866,13	Residencial	5.359,84	375,19	160,80	0,00	0,00	535,99
SUR-S8	57.216,96	Residencial	17.165,09	1.201,56	514,95	0,00	0,00	1.716,51
SUR-S9	113.873,97	Industrial	35.680,51	0,00	0,00	3.568,05	0,00	3.568,05
TOTAL SUR	348.637,61		106.109,60	4.930,05	2.112,88	3.568,05	0,00	10.610,98
TOTALES	486.565,48		150.977,35	8.186,18	2.474,68	4.436,91	0,00	15.097,77

Figura 27. Incremento Patrimonial

Además, el Ayuntamiento se hace con los siguientes suelos y activos:

Sector	Sup. Total (m²s)	Red General (m²s)				
		RV	ZV	EQ	SU	Total
SUNC-01 Calle del Pocito	13.572,28	3.952,87	0,00	1.725,00	0,00	5.677,87
SUNC-02 Calle Fuente Grande	22.214,23	858,30	3.993,00	0,00	0,00	4.851,30
SUNC-03 Camino de la Huerta	15.557,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUNC-04 Calle Madrid	15.380,57	1.882,00	0,00	1.236,00	0,00	3.118,00
SUNC-05 Camino de las Cuestas	50.532,50	6.623,61	16.915,00	9.304,00	0,00	32.842,61
SUNC-06 Atalaya Real	20.670,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUNC	137.927,87	13.316,78	20.908,00	12.265,00	0,00	46.489,78
SUR-S01	44.639,81	8.217,70	0,00	4.248,00	0,00	12.465,70
SUR-S02	15.164,61	5.515,00	0,00	1.241,00	0,00	6.756,00
SUR-S03	15.907,24	3.063,28	0,00	1.806,00	0,00	4.869,28
SUR-S04	30.824,09	6.667,49	2.230,00	2.506,00	0,00	11.403,49
SUR-S05	10.278,93	2.439,22	0,00	669,00	0,00	3.108,22
SUR-S06	42.865,87	8.981,45	0,00	1.607,00	0,00	10.588,45
SUR-S07	17.866,13	3.015,79	4.381,00	0,00	0,00	7.396,79
SUR-S08	57.216,96	2.648,54	9.495,00	5.927,00	0,00	18.070,54
SUR-S09	113.873,97	3.730,12	4.216,00	5.763,00	0,00	13.709,12
TOTAL SUR	348.637,61	44.278,59	20.322,00	23.767,00	0,00	88.367,59
TOTALES	486.565,48	57.595,37	41.230,00	36.032,00	0,00	134.857,37

Figura 28. Incremento de Zonas Verdes, Equipamientos y Viales

USOS	Superficie existente (ha)	Incremento de superficie por el desarrollo de ámbitos y sectores (ha)	Superficie total (ha)
Residencial	19,08	32,52	51,60
Terciario	0,00	0,00	0,00
Industrial	0,00	12,26	12,26
Equipamientos	9,04	3,29	12,33
Zonas Verdes	16,59	15,53	32,12

Figura 29. Incremento de los diferentes tipos de suelo

Otros activos cedidos al Ayuntamiento son:

- Diversos espacios libres y equipamientos sociales de especificar

- Otras cesiones de Redes Públicas
  - Red Local y General viaria
  - Ampliación del cementerio

El siguiente cuadro muestra la estimación del incremento patrimonial por este concepto, que ascienden a 8,9 millones de euros.

Sector	Superficie Total (m²s)	Uso Global	Edificabilidad total (m²c)	Aprovechamiento no patrimonializable (10%) (€)				Total Ingresos (€)
				VL	VP	IN	DOT	
SUNC-01	13.572,28	Residencial	6.243,25	323.081,13		0,00	0,00	323.081,13
SUNC-02	22.214,23	Residencial	10.218,55	528.801,05		0,00	0,00	528.801,05
SUNC-03	15.557,86	Residencial	7.156,62	370.351,06		0,00	0,00	370.351,06
SUNC-04	15.380,57	Residencial	6.063,94	313.806,54		0,00	0,00	313.806,54
SUNC-05	50.532,50	Dotacional	11.464,71	143.661,25		771.087,18	0,00	914.748,43
SUNC-06	20.670,43	Residencial	3.720,68	192.541,15		0,00	0,00	192.541,15
TOTAL SUNC	137.927,87		44.867,75	1.872.242,18	0,00	771.087,18	0,00	2.643.329,36
SUR-S1	44.639,81	Residencial	13.391,94	539.018,63	64.374,00	0,00	0,00	603.392,63
SUR-S2	15.164,61	Residencial	4.549,38	183.111,32	21.868,19	0,00	0,00	204.979,51
SUR-S3	15.907,24	Residencial	4.772,17	192.075,41	22.940,13	0,00	0,00	215.015,54
SUR-S4	30.824,09	Residencial	9.247,23	372.196,78	44.451,01	0,00	0,00	416.647,79
SUR-S5	10.278,93	Residencial	3.083,68	124.117,34	14.822,88	0,00	0,00	138.940,22
SUR-S6	42.865,87	Residencial	12.859,76	517.594,50	61.815,13	0,00	0,00	579.409,63
SUR-S7	17.866,13	Residencial	5.359,84	215.730,50	25.764,98	0,00	0,00	241.495,48
SUR-S8	57.216,96	Residencial	17.165,09	690.884,98	82.510,44	0,00	0,00	773.395,42
SUR-S9	113.873,97	Industrial	35.680,51	0,00	0,00	3.166.537,33	0,00	3.166.537,33
TOTAL SUR	348.637,61		106.109,60	2.834.729,46	338.546,76	3.166.537,33	0,00	6.339.813,55
TOTALES	486.565,48		150.977,35	4.706.971,64	338.546,76	3.937.624,51	0,00	8.983.142,91

Figura 30. Ingresos por la venta de las cesiones del aprovechamiento no patrimonializable.

2.3. Estimación de los ingresos corrientes

Se distinguen dos formas de estimación:

- Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), y el Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el Impuesto de Actividades Económicas, Tasas y otros tributos y transferencias corrientes. Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

2.3.1. Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

2.3.1.1. Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

El Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana es la principal fuente de ingresos de los ayuntamientos y es el recurso más estable. Los ingresos municipales por este concepto dependen del valor de los inmuebles urbanos. Por tanto, no resulta neutral la toma de decisiones relativas al modelo urbano, a la densidad edificatoria, los usos urbanísticos, las tipologías edificatorias, etc., pues son características que inciden en el valor de los inmuebles.

La estimación directa de los ingresos que pueden derivarse de los diferentes inmuebles resultantes de la actuación urbanizadora permite, de un lado, mejorar el análisis de sostenibilidad, al recoger las consecuencias fiscales de la toma de decisiones urbanísticas y, de otro, poner de manifiesto la importancia de que la Ponencia de Valores esté adaptada a la realidad del municipio.

Debido a la incertidumbre de los datos, vamos a estimar una recaudación por Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana similar a la actual, considerando el incremento de población, con una recaudación de 301,45 € por habitante, se obtiene una recaudación correspondiente a los nuevos desarrollos de 534.169,40 euros anuales.

2.3.1.2. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana

Estimando una recaudación por Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana similar a la actual, considerando el incremento de población, con una recaudación de 18,86 € por habitante, se obtiene una recaudación correspondiente a los nuevos desarrollos de 33.419,92 euros anuales.

2.3.1.3. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

De acuerdo con la metodología propuesta por la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica", el escenario de análisis de la sostenibilidad económica corresponde al horizonte de ejecución íntegra del Plan. Es decir, se supone que las previsiones urbanísticas previstas en el planeamiento ya se han realizado.

En este escenario no se pueden considerar las recaudaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras correspondientes a las obras de ejecución de los distintos desarrollos del Plan General

Los ingresos por Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras a considerar corresponderán, por tanto, a obras distintas a las asociadas al desarrollo de los sectores (obras de reforma, desarrollo de sectores correspondientes a la siguiente revisión del Plan General, obras menores, etc.).

Ante esta incertidumbre para su cálculo, se tomará una recaudación por Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras se estima similar a la actual, en relación al incremento de población. Con una recaudación de 9,76 € por habitante, se obtiene una recaudación correspondiente a los nuevos desarrollos de 17.294,72 euros anuales.

2.3.2. Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

El resto de ingresos municipales se calcula proyectando el presupuesto vigente de ingresos por habitante al mayor número de habitantes previsibles de la nueva actuación urbanizadora.

El siguiente cuadro recoge los ingresos por operaciones corrientes del presupuesto liquidado de 2020. Se ha calculado la ratio de ingresos por habitantes, con excepción de aquellos tratados en el apartado de tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	Ingreso total	€ hab.
Impuestos directos	326.000,00 €	53,01 €
Impuestos sobre el capital	294.000,00 €	47,80 €
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	294.000,00 €	47,80 €
Impuesto sobre actividades económicas	32.000,00 €	5,20 €
Impuestos indirectos	1.650,00 €	0,27 €
Impuestos sobre el Valor Añadido	- €	- €
Impuestos sobre gastos suntuarios (Cotos de caza y pesca)	1.650,00 €	0,27 €
Tasas y otros ingresos	2.269.500,00 €	369,02 €
Tasas por la prestación de servicios públicos	1.599.000,00 €	260,00 €
Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social preferente	- €	- €
Tasas por la realización de actividades de competencia local	3.500,00 €	0,57 €
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	97.500,00 €	15,85 €
Precios públicos	443.500,00 €	72,11 €
Ventas	24.000,00 €	3,90 €
Reintegro de operaciones corrientes	1.000,00 €	0,16 €
Otros Ingresos	101.000,00 €	16,42 €
Transferencias corrientes	1.829.700,00 €	297,51 €
De la Administración del Estado	1.230.000,00 €	200,00 €
De la Comunidad Autónoma	598.700,00 €	97,35 €
De Empresas Privadas	1.000,00 €	0,16 €
Del Exterior	- €	- €
Ingresos patrimoniales	8.600,00 €	1,40 €
Intereses de depósitos	100,00 €	0,02 €
Rentas de bienes inmuebles	2.000,00 €	0,33 €
Productos de concesiones y aprovechamientos especiales	8.500,00 €	1,38 €

INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	Ingreso total	€ hab.
Enajenación de inversiones reales	- €	- €
Transferencias de capital	2.000,00 €	0,33 €
Activos financieros	- €	- €
Pasivos financieros	151.000,00 €	24,55 €
SUMA (de los ingresos corrientes no vinculados a la actividad inmobiliaria)	4.588.450,00 €	746,09 €

Figura 31. Ingresos por operaciones corrientes del Ayuntamiento de Pedrezuela (2020)

Aplicando estas ratios a los 2.230 nuevos habitantes previstos (considerando también los habitantes equivalentes correspondientes a las zonas no residenciales), se obtiene:

INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	€ hab.	Ingreso total
Impuestos directos	53,01 €	118.212,30 €
Impuestos sobre el capital	47,80 €	106.594,00 €
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	47,80 €	106.594,00 €
Impuesto sobre actividades económicas	5,20 €	11.596,00 €
Impuestos indirectos	0,27 €	602,10 €
Impuestos sobre el Valor Añadido	- €	- €
Impuestos sobre gastos suntuarios (Cotos de caza y pesca)	0,27 €	602,10 €
Tasas y otros ingresos	369,02 €	822.914,60 €
Tasas por la prestación de servicios públicos	260,00 €	579.800,00 €
Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social preferente	- €	- €
Tasas por la realización de actividades de competencia local	0,57 €	1.271,10 €
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	15,85 €	35.345,50 €
Precios públicos	72,11 €	160.805,30 €
Ventas	3,90 €	8.697,00 €
Reintegro de operaciones corrientes	0,16 €	356,80 €
Otros Ingresos	16,42 €	36.616,60 €
Transferencias corrientes	297,51 €	663.447,30 €
De la Administración del Estado	200,00 €	446.000,00 €
De la Comunidad Autónoma	97,35 €	217.090,50 €
De Empresas Privadas	0,16 €	356,80 €
Del Exterior	- €	- €
Ingresos patrimoniales	1,40 €	3.122,00 €
Intereses de depósitos	0,02 €	44,60 €
Rentas de bienes inmuebles	0,33 €	735,90 €
Productos de concesiones y aprovechamientos especiales	1,38 €	3.077,40 €
Enajenación de inversiones reales	- €	- €

INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	€ hab.	Ingreso total
Transferencias de capital	0,33 €	735,90 €
Activos financieros	- €	- €
Pasivos financieros	24,55 €	54.746,50 €
SUMA (de los ingresos corrientes no vinculados a la actividad inmobiliaria)	746,09 €	1.663.178,60 €

Figura 32. Recaudación por ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

Según lo expuesto, los tributos independientes de la actividad inmobiliaria generados por los nuevos sectores suponen 1.66 millones de euros anuales.

2.3.3. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal

De acuerdo a la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" debe estudiarse el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra del Plan. Es decir, se supone que las previsiones urbanísticas previstas en el planeamiento ya se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

Como resumen de los datos de referencia por habitante en 2020:

GASTOS 2020	TOTAL	POR HAB	% S/TOTAL
Servicios públicos básicos	1.277.000 €	208 €	19,63%
Actuaciones de Protección y promoción social	403.800 €	66 €	6,21%
Producción de bienes públicos de carácter preferente	1.842.480 €	300 €	28,32%
Actuaciones de carácter económico	95.100 €	15 €	1,46%
Actuaciones de carácter general	2.887.000 €	469 €	44,38%

Figura 33. Distribución de gastos por habitante 2020

El siguiente cuadro muestra el balance de gastos e ingresos del conjunto de sectores previstos por el Plan General.

BALANCE INGRESOS GASTOS ASOCIADOS A LOS NUEVOS DESARROLLOS	Ingreso total
Gastos	1.043.708,00 €
Servicios públicos básicos	368.576,00 €
Actuaciones de Protección y promoción social	116.952,00 €
Producción de bienes públicos de carácter preferente	531.600,00 €
Actuaciones de carácter económico	26.580,00 €
Costes por la ejecución de las actuaciones vinculadas a los nuevos desarrollos (15 años)	0,00 €
Ingresos	2.847.684,65 €

BALANCE INGRESOS GASTOS ASOCIADOS A LOS NUEVOS DESARROLLOS	Ingreso total
Ingresos por la venta de las cesiones del aprovechamiento no patrimonializable (15 años)	598.876,19 €
IBI de Naturaleza Urbana	534.169,40 €
Impuesto s/ Incremento del Valor de los Terrenos de N. Urbana	33.419,92 €
ICIO Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	17.294,72 €
Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria	1.663.924,42 €
Balance	1.803.976,65 €

Figura 34. Balance de ingresos y gastos esperados por los nuevos desarrollos incluyendo los ingresos por el 10% de aprovechamiento

BALANCE INGRESOS GASTOS ASOCIADOS A LOS NUEVOS DESARROLLOS SIN 10%	Ingreso total
Gastos	1.043.708,00 €
Servicios públicos básicos	368.576,00 €
Actuaciones de Protección y promoción social	116.952,00 €
Producción de bienes públicos de carácter preferente	531.600,00 €
Actuaciones de carácter económico	26.580,00 €
Costes por la ejecución de las actuaciones vinculadas a los nuevos desarrollos (15 años)	- €
Ingresos	2.248.808,46 €
IBI de Naturaleza Urbana	534.169,40 €
Impuesto s/ Incremento del Valor de los Terrenos de N. Urbana	33.419,92 €
ICIO Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	17.294,72 €
Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria	1.663.924,42 €
Balance	1.205.100,46 €

Figura 35. Balance de ingresos y gastos esperados por los desarrollos previstos

2.3.4. Recursos disponibles

Los recursos disponibles del Ayuntamiento para atender las necesidades de inversión en los 15 años (2022-2037), años a los que se extiende la programación del Plan, son los siguientes:

Recursos Disponibles (€ constantes)	Ingresos por cesiones	Necesidades Estimadas (€ constantes)	Inversiones infraestructuras (€ constantes)	Total Recursos
115.548.816,84 €	8.983.142,91 €	101.401.222,62 €	11.234.622,24 €	11.896.114,89 €

Figura 36. Recursos disponibles durante la vigencia del Plan

2.3.5. Análisis de resultados y conclusiones

Del análisis del balance de ingresos y gastos no financieros relacionados con el desarrollo de los nuevos sectores del Plan General se deduce:

- Los ingresos derivados de los nuevos desarrollos posibilitan la financiación de los costes de los servicios obligatorios demandados por dichos desarrollos. Dentro del Presupuesto Municipal, debe tenerse en cuenta que como mínimo, estarán incluidos todos los créditos necesarios para financiar los gastos que traigan su origen en la prestación de los servicios obligatorios. Esta capacidad de financiación queda asegurada ya que el superávit entre ingresos y gastos no financieros supera los gastos actuales de operaciones financieras del Ayuntamiento de Pedrezuela.

- Se garantiza el equilibrio presupuestario del apartado corriente, al presentar un superávit en torno a 1,2 millones de euros anuales (sin considerar los posibles ingresos por el 10% del aprovechamiento no patrimonializable).

- Obtención de un remanente de tesorería positivo, gracias al superávit entre ingresos y gastos no financieros. De este modo se asegura el objetivo de estabilidad presupuestaria, es decir, una situación de equilibrio o de superávit computado en términos de capacidad de financiación.

Capítulo 3. PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

A efectos meramente orientativos, y en el objetivo de poder referenciar las distintas actuaciones, se establecen tres órdenes de Prioridad, haciendo corresponder, a las dos primeras, un período referencial, no normativo, de cuatro años, coincidentes con los mandatos de una corporación.

Se definen como de Prioridad 1 aquellas, bien que ya se han iniciado, bien que ya tienen suficientemente comprometida su financiación desde su inclusión en los presupuestos de las administraciones responsables o en los convenios urbanísticos correspondientes, y ello con independencia de la concreta incidencia de cada una de ellas en la configuración del modelo general adoptado, así como aquellas otras actuaciones que, aun no estando en estos niveles de compromiso, su ejecución se considera esencial para alcanzar una mínima rentabilidad urbana de alguna de las anteriores en relación con ellas mismas o con su adaptación al modelo de desarrollo adoptado.

Se asigna la Prioridad 2 a las actuaciones que, no encontrándose en alguna de las situaciones anteriores, resultan sin embargo relevantes bien para una mejor rentabilización social de aquellas, bien para la compleción del modelo adoptado, por lo que es sobre ellas sobre las que deberán concentrarse desde ahora los esfuerzos de concertación.

Se asigna la Prioridad 3 a las actuaciones "sin plazo temporal", aquellas que, contando con cierta importancia a nivel tanto de servicios como de modelo de ciudad, carecen, sin embargo, de programa específico de ejecución.

De conformidad con el marco normativo, y considerando el horizonte previsto de 15 años, la programación incluida en este Plan General determina la estrategia deseable de desarrollo a medio plazo adoptada, detallando las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, en especial la realización de Redes Públicas Generales, así como las dependencias para el desarrollo por la iniciativa privada de las previsiones en suelo urbano y urbanizable.

En el presente Plan no se adopta el criterio de programación detallada, sino que se opta por la fijación de un "orden de prioridades" para el desarrollo de las Redes Públicas Generales y de las actuaciones de iniciativa y gestión pública, determinando los plazos y condiciones a que, en función de ello, quedan sometidos los desarrollos referidos en el párrafo anterior.

Considerando que el horizonte modelo propuesto en este plan es de unos 15 años, se considera que los ocho años de programación se alcanzan durante la etapa 2 de programación, a continuación, se desglosan los gastos previstos por desarrollos urbanísticos, en función de la programación de los mismos, en la ejecución de las Redes Públicas Generales interiores adscritos a los mismos:

EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN LOS SECTORES				
Sector	Prioridad	Coste según programación		Coste Total
		1	2	
SUNC-01 Calle del Pocito	1	389.676,81	0,00	389.676,81
SUNC-02 Calle Fuente Grande	1	248.535,00	0,00	248.535,00
SUNC-03 Camino de la Huerta	1	0,00	0,00	0,00

EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN LOS SECTORES				
Sector	Prioridad	Coste según programación		Coste Total
		1	2	
SUNC-04 Calle Madrid	1	282.300,00	0,00	282.300,00
SUNC-05 Camino de las Cuestas	1	309.465,00	0,00	309.465,00
SUNC-06 Atalaya Real	1	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUNC		1.229.976,81	0,00	1.229.976,81
SUR-S01	2	0,00	1.232.655,00	1.232.655,00
SUR-S02	2	0,00	827.250,00	827.250,00
SUR-S03	2	0,00	459.492,00	459.492,00
SUR-S04	2	0,00	1.067.023,50	1.067.023,50
SUR-S05	2	0,00	365.883,00	365.883,00
SUR-S06	1	1.347.217,50	0,00	1.347.217,50
SUR-S07	1	583.798,50	0,00	583.798,50
SUR-S08	1	682.131,00	0,00	682.131,00
SUR-S09	2	0,00	685.998,00	685.998,00
TOTAL SUR		2.613.147,00	4.638.301,50	7.251.448,50
TOTALES		3.843.123,81	4.638.301,50	8.481.425,31

Figura 37. Coste de las Redes Públicas Generales incluidas en los sectores según programación

En relación al coste de las actuaciones exteriores a los sectores y de conexión y refuerzo, con cargo al desarrollo de los sectores:

ACTUACIONES DE CONEXIÓN Y REFUERZO CON CARGO A LOS SECTORES				
Denominación	Prioridad	Coste según prioridad		Coste estimado
		1	2	
Infraestructuras viarias				
Conexión exterior del SUNC-03 con la Calle La Acebeda	1	10.500,00 €	0,00 €	10.500,00 €
Obtención del suelo de la conexión de la Calle La Acebeda	1	70.000,00 €	0,00 €	70.000,00 €
Reurbanización del Camino de la Escuela y Calle Peligros	1	281.400,00 €	0,00 €	281.400,00 €
Apertura del nuevo viario general en la zona verde de la Calle Peligros	1	63.583,50 €	0,00 €	63.583,50 €
Apertura de un nuevo viario en la zona verde de la Atalaya Real, para dar acceso al SUNC-06	1	65.700,00 €	0,00 €	65.700,00 €

ACTUACIONES DE CONEXIÓN Y REFUERZO CON CARGO A LOS SECTORES				
Denominación	Prioridad	Coste según prioridad		Coste estimado
		1	2	
Viario de acceso al SUR-S08 desde la Calle del Pocito a través de la parcela dotacional del CEIP Santa Ana	1	64.800,00 €	0,00 €	64.800,00 €
TOTAL		555.983,50 €	0,00 €	555.983,50 €
ACTUACIONES CARGADAS A SECTORES		555.983,50 €	0,00 €	555.983,50 €

Figura 38. Coste de las actuaciones de Conexión y Refuerzo, con cargo a los sectores, según programación

Los costes derivados de la ejecución de los sistemas generales, así como de las cargas urbanísticas en concepto de conexión y refuerzo, asignados a los sectores en función del plan de etapas quedan de la siguiente manera:

CARGAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES			
Tipo	Coste según prioridad		Coste estimado
	1	2	
Ejecución de nuevos Sistemas Generales interiores	5.195.431,86 €	7.084.252,94 €	12.279.684,80 €
Actuaciones de conexión y refuerzo	2.041.176,70 €	1.093.754,80 €	3.134.931,50 €
TOTAL	7.236.608,56 €	8.178.007,74 €	15.414.616,30 €

Figura 39. Costes totales cargados a sectores

En cuanto a las actuaciones a cargo de las Administraciones Públicas, como se ha comentado no se han considerado costes asignados a las administraciones.

Capítulo 4. ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El artículo 15.4 del Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que, junto con otros aspectos, se valore la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente.

La guía "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" propone la elaboración de un indicador sintético para medir suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, pero su aplicación no es adecuada para la evaluación de planeamiento general ya que se basa, entre otros indicadores, en índices de difícil estimación a futuro, como los índices propuestos del Anuario Económico de La Caixa (cuota de mercado, índice de actividad o índice de restauración y bares del municipio).

Además, algunos de los indicadores propuestos por la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" no son significativos respecto al criterio analizado, como, por ejemplo, nº de viviendas cada 1.000 habitantes o superficie urbanizada del municipio. Estos indicadores, en términos absolutos, son válidos para evaluar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Sí podían ser significativos ratios que relacionen estas variables con otras relacionadas con la actividad productiva, como superficie urbanizada destinada a usos industriales y/o terciarios.

Por tanto, para el presente caso de análisis del Plan General de Pedrezuela, se utilizarán indicadores más objetivos como son:

- Proporción de suelo productivo sobre suelo residencial
- Proporción de empleos totales sobre población residente

Además, se analizan otros indicadores sobre la sostenibilidad del modelo territorial que se desprende del Plan General como son:

- Proporción de suelo para equipamientos sobre suelo residencial
- Proporción de suelo para zonas verdes y servicios públicos sobre suelo residencial

4.1. Indicadores de suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos y análisis de resultados

El cuadro adjunto muestra los valores de los indicadores señalados en el apartado anterior, así como las variables que intervienen para su formulación, en la situación actual y en el horizonte de desarrollo del Plan General.

En el escenario de desarrollo del Plan General se ha considerado una ocupación del 100% de los usos, tanto en lo referente a viviendas como a usos productivos o equipamientos. En este escenario las variables para la formulación de los indicadores se obtienen como suma de su valor actual más la capacidad asociada al desarrollo de los distintos sectores que incluidos en el Plan.

Datos de actividades económicas		
paro/100 hab (2020)	4,99%	
%Terciario	77,85%	
% industria	5,21%	
% construcción	8,79%	
Ratios actuales		
ratio equip/hab	14,10 m²/hab	
ratio espacios libres/hab	26,62 m²/hab	
Variables	**Actual**	**Futuro**
Población	6.150	1.772 hab 2.231 hab-eq
Empleos totales	1.024	1.778
Empleos terciarios	827	1.057
Empleos industriales	24	498
Superficie suelo residencial (ha)	19,08	51,60
Superficie suelo industrial (ha)	0,00	12,26
Superficie suelo terciario(ha)	0,00	0,00
Superficie suelo equipamientos (ha)	8,67	12,33
Superficie suelo zonas verdes (ha)	16,37	32,12
Indicadores	**Actual**	**Futuro**
Empleos totales x 1.000 habitantes	166,50	212,15
Empleos terciarios x 1.000 habitantes	134,47	126,12
Empleos terciarios / Empleos totales	0,808	0,594
Empleos industriales x 1.000 habitantes	3,90	59,42
Empleos industriales / Empleos totales	0,02	0,28
Superficie productiva / residencial	-	0,24
Superficie equipamientos x 1.000 habitantes (ha)	1,41	1,56
Superficie zonas verdes x 1.000 habitantes (ha)	2,66	4,05

Figura 40. Indicadores de suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos

Del análisis de la evolución de los indicadores asociada al desarrollo del Plan General se deduce:

- El Plan supone un refuerzo de los usos productivos frente a los usos residenciales.

  El índice de empleos totales x 1.000 habitantes pasa de 166,50 a 212,15, lo que supone un incremento del 27,42%. En el caso de los empleos industriales este índice pasa de 3,90% a 59,42%, siendo el

incremento del 1.423,59%. Esto supone una apuesta al mantenimiento del impulso económico del municipio, favoreciendo la implantación de nuevas empresas y la generación de empleo.

- La proporción de superficie productiva respecto al residencial se incrementa pasando de 0 al 24%. Por otro lado, la relación de empleos industriales respecto al total aumenta de 0,02 a 0,28, disminuyendo la de empleos terciaros respecto al total.

  Esto supone una apuesta por los empleos industriales, considerando un incremento de los empleos terciarios más moderado, toda vez que el empleo en el sector primario apenas tiene relevancia en el municipio.

- Se produce un incremento del índice de superficie de equipamientos por habitante.

  El índice de superficie de suelo destinado a equipamientos por cada 1.000 habitantes pasa de 1,41 a 1,56, pasando de 9,04 Ha a una superficie de equipamientos de 12,33 Ha. Este incremento pone de manifiesto el carácter sostenible del Plan General que aumenta la proporción de este tipo de dotaciones en relación a la población del municipio.

  En cuanto a los suelos de la red general de equipamientos:

RR. GG. de EQ. nuevos previstos	36.032,00
RR. GG. de EQ. existentes	28.820,88
RR. GG. de Equipamientos	64.852,88
Ratio de RR. GG. de EQ. por habitante	8,19

  Así mismo, se produce un incremento del índice de superficie de zonas verdes por cada 1.000 habitantes pasa de 2,66 a 4,05, pasando de 16,59 Ha de espacios libres a 32,12 Ha. Este incremento pone de manifiesto el carácter sostenible del Plan General que aumenta la proporción de este tipo de dotaciones en relación a la población del municipio.

  En cuanto a los suelos de la red general de zonas verdes:

RR. GG. de Z.V. nuevos previstos	41.230,00
RR. GG. de Z.V. existentes	2.547,07
RR. GG. de Zonas Verdes	43.777,07
Ratio de RR. GG. de Z. V. por habitante	5,53

- Se mejoran los estándares para redes locales y generales del municipio, considerando un equilibrio entre las necesidades de la población y los criterios de sostenibilidad:

ESTÁNDARES DOTACIONALES				
	ESTADO INICIAL		ESTADO PROPUESTO	
Número de viviendas	2.460		3.212	
CODIGO	SUPERFICIE (m^2s)	ESTÁNDAR (m^2s/viv)	SUPERFICIE (m^2s)	ESTÁNDAR (m^2s/viv)
Espacios libres públicos	165.890	67,43	326.814	101,75

ESTÁNDARES DOTACIONALES				
	ESTADO INICIAL		ESTADO PROPUESTO	
Número de viviendas	2.460		3.212	
CODIGO	SUPERFICIE (m^2s)	ESTÁNDAR (m^2s/viv)	SUPERFICIE (m^2s)	ESTÁNDAR (m^2s/viv)
Equipamientos sociales	90.438	36,76	137.259	42,73

Figura 41. Estándares dotacionales

Con el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable se tiene previsto la obtención de redes generales y locales por encima de los estándares existentes en el municipio.

4.2. Conclusión

El nuevo Plan General de Pedrezuela propone un modelo territorial que asegura la suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos, planificando suelo en proporción suficiente para el desarrollo de actividades económicas diversificadas. Esta suficiencia se pone de manifiesto en una evolución al alza del número de empleos por habitante, derivado de un aumento de la relación entre superficie de suelo productivo y superficie de suelo residencial. Este incremento se produce fundamentalmente en el empleo industrial.

El Plan propone, además, incrementar los estándares de zonas verdes y equipamientos por habitante.

Título VI. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN

El contenido de los Estudios de Viabilidad Económica debe partir de la determinación de la totalidad de los costes de producción (presupuestos de ejecución de las obras de urbanización, gastos generales, financieros y beneficio industrial), de cada una de las actuaciones, así como los ingresos potenciales de las mismas, es decir, los derivados del valor en venta de las parcelas resultantes, calculados en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar.

Los valores de repercusión serán calculados por la metodología residual estática o dinámica y determinada sobre la base de la ponencia catastral vigente o de un riguroso estudio de mercado y/o de acuerdo con las instrucciones que, en su momento, sean determinadas.

Capítulo 2. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS SECTORES

Se efectúa un análisis de la viabilidad económica de los nuevos sectores previstos en el Plan General en función de los aprovechamientos resultantes, considerando como punto de partida los siguientes valores:

Coste de Contrata de la Urbanización	30'00 €/m²s
Gastos Generales	2'50 €/m²s
Periodo de Desarrollo de la Urbanización	5 años
Margen Operativo Anual en Urbanización	8'00%
Costes de Adquisición del Suelo	11'00%

Gastos Generales de Edificación	15'00%
Periodo de Desarrollo de la Edificación	2 años
Margen Operativo Anual en Edificación	15'00%
Interés Financiero	4'50%

Relación Útil/Construido en Residencial	1'35 m²c/m²u
Relación Útil/Construido en Otros Usos	1'10 m²c/m²u

Modulo general de VP	1.212,80 €/m²u
Coste de Contrata de Edificación VP	600'00 €/m²c
Módulo de anejos en VP	606,40 €/m²u
Superficie de anejos por vivienda	33'00 m²u
Tamaño Medio de VP	85'00 m²u/viv

Modulo general de VL	1.758,00 €/m²u
Coste de Contrata de Edificación VL	600'00 €/m²c
Módulo de anejos en VL	879,00 €/m²u
Superficie de anejos por vivienda	33'00 m²u
Tamaño Medio de VL	115,93 m²u/viv

Modulo general de TER	1.800'00 €/m²u
Coste de Contrata de Edificación TER	600'00 €/m²c

Modulo general de Industrial	1.800'00 €/m²c
Coste de Contrata de Edificación IND	500'00 €/m²c

El coste de 30 €/m² de urbanización está considerado sobre la superficie neta, no se han considerado los costes de urbanización de las Redes Públicas Generales incluidos en el mismo. Las actuaciones de conexión y refuerzo se incluyen como cargas urbanísticas.

Ámbito	Coste SSGG incluidos		Coste SSGG de conexión y refuerzo		TOTAL	Edificabilidad Máxima	Coste unitario
	SG-ZV 30,00 €/m²s	SG-INF 150,00 €/m²s	Servicios Urbanos	Viario Público	€	m²e	€/m²e
SUNC-01	0,00	389.676,81	0,00	0,00	389.676,81	6.243,25	62,42
SUNC-02	119.790,00	128.745,00	0,00	0,00	248.535,00	10.218,55	24,32
SUNC-03	0,00	0,00	0,00	80.500,00	80.500,00	7.156,62	11,25
SUNC-04	0,00	282.300,00	0,00	0,00	282.300,00	6.063,94	46,55
SUNC-05	8.777,70	300.687,30	0,00	0,00	309.465,00	11.464,71	26,99
SUNC-06	0,00	0,00	0,00	65.700,00	65.700,00	3.720,68	17,66
TOTAL SUNC	128.567,70	1.101.409,11	0,00	146.200,00	1.376.176,81	44.867,75	30,67
SUR-S01	0,00	1.232.655,00	0,00	0,00	1.232.655,00	13.391,94	92,04
SUR-S02	0,00	827.250,00	0,00	0,00	827.250,00	4.549,38	181,84
SUR-S03	0,00	459.492,00	0,00	0,00	459.492,00	4.772,17	96,29
SUR-S04	66.900,00	1.000.123,50	0,00	329.082,71	1.396.106,21	9.247,23	150,98
SUR-S05	0,00	365.883,00	0,00	15.900,79	381.783,79	3.083,68	123,81
SUR-S06	0,00	1.347.217,50	0,00	0,00	1.347.217,50	12.859,76	104,76
SUR-S07	131.430,00	452.368,50	0,00	0,00	583.798,50	5.359,84	108,92
SUR-S08	284.850,00	397.281,00	0,00	64.800,00	746.931,00	17.165,09	43,51
SUR-S09	126.480,00	559.518,00	0,00	0,00	685.998,00	35.680,51	19,23
TOTAL SUR	609.660,00	6.641.788,50	0,00	409.783,50	7.661.232,00	106.109,60	72,20
TOTALES	738.227,70	7.743.197,61	0,00	555.983,50	9.037.408,81	150.977,35	59,86

Figura 42. Asignación de costes de sistemas generales a los diferentes ámbitos y sectores

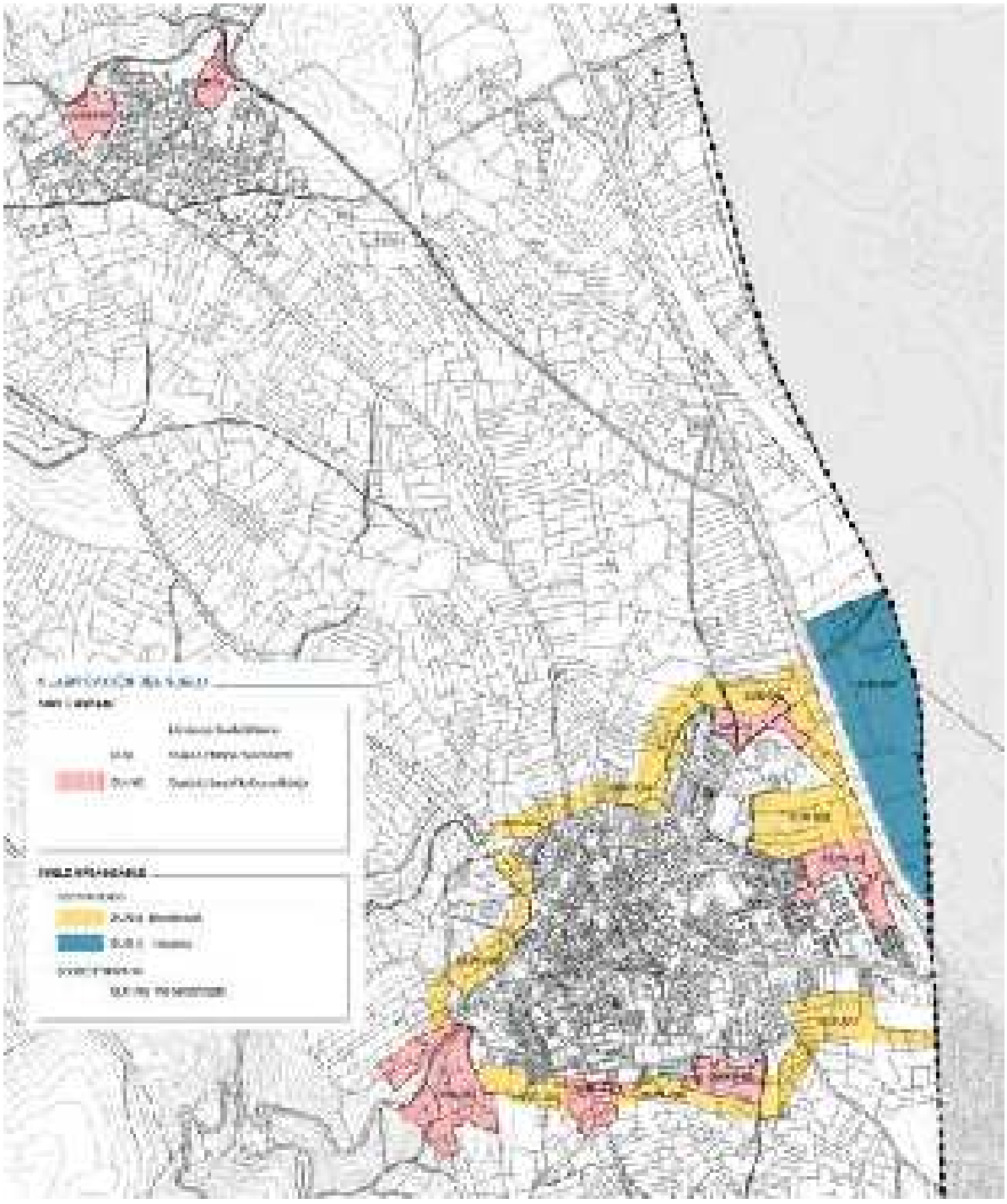


Figura 43. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable

La comprobación de la viabilidad económica de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y sectores de Suelo Urbanizable Delimitado (SUR) se realiza en su vertiente de la promoción privada de los suelos, según las determinaciones de este Plan General, considerando rentabilidades y precios medios de mercado y determinando el precio del suelo de cada sector mediante el Método Residual Dinámico Simplificado, tal y como se refleja en las siguientes tablas:

Sector	Uso	Superficie Total		REDES PÚBLICAS GENERALES					Superficie Neta
			RV	ZV	EQ	SU	TOTAL	ratio	
SUNC-01	RES	13.572,28	3.952,87	0,00	1.725,00	0,00	5.677,87	41,83%	7.894,41
SUNC-02	RES	22.214,23	858,30	3.993,00	0,00	0,00	4.851,30	21,84%	17.362,93
SUNC-03	RES	15.557,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	15.557,86
SUNC-04	RES	15.380,57	1.882,00	0,00	1.236,00	0,00	3.118,00	20,27%	9.723,17
SUNC-05	DOT	50.532,50	6.623,61	16.915,00	9.304,00	0,00	32.842,61	64,99%	17.689,89
SUNC-06	RES	20.670,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	20.670,43
TOTAL SUNC		137.927,87	13.316,78	20.908,00	12.265,00	0,00	46.489,78	33,71%	88.898,69
SUR-S1	RES	44.639,81	8.217,70	0,00	4.248,00	0,00	12.465,70	27,93%	32.174,11
SUR-S2	RES	15.164,61	5.515,00	0,00	1.241,00	0,00	6.756,00	44,55%	8.408,61
SUR-S3	RES	15.907,24	3.063,28	0,00	1.806,00	0,00	4.869,28	30,61%	11.037,96
SUR-S4	RES	30.824,09	6.667,49	2.230,00	2.506,00	0,00	11.403,49	37,00%	19.420,60
SUR-S5	RES	10.278,93	2.439,22	0,00	669,00	0,00	3.108,22	30,24%	7.170,71
SUR-S6	RES	42.865,87	8.981,45	0,00	1.607,00	0,00	10.588,45	24,70%	32.277,42
SUR-S7	RES	17.866,13	3.015,79	4.381,00	0,00	0,00	7.396,79	41,40%	10.469,34
SUR-S8	RES	57.216,96	2.648,54	9.495,00	5.927,00	0,00	18.070,54	31,58%	39.146,42
SUR-S9	IND	113.873,97	3.730,12	4.216,00	5.763,00	0,00	13.709,12	12,04%	100.164,85
TOTAL SUR		348.637,61	44.278,59	20.322,00	23.767,00	0,00	88.367,59	25,35%	260.270,02
TOTALES		486.565,48	57.595,37	41.230,00	36.032,00	0,00	134.857,37	27,72%	349.168,71

Figura 44. Principales parámetros urbanísticos 1

Sector	Sup. Total (m^2s)	Sistemas Generales (m^2s)	Sup. Neta (m^2s)	Edificabilidad total estimada (m^2c)	Índice de edificabilidad (m^2c/m^2s)	Densidad de Edificación (m^2c/has)
SUNC-01	13.572,28	5.677,87	7.894,41	6.243,25	0,46000	7.908,44
SUNC-02	22.214,23	4.851,30	17.362,93	10.218,55	0,46000	5.885,27
SUNC-03	15.557,86	0,00	15.557,86	7.156,62	0,46000	4.600,00
SUNC-04	15.380,57	3.118,00	9.723,17	6.063,94	0,39000	6.169,20
SUNC-05	50.532,50	32.842,61	17.689,89	11.464,71	0,23000	6.570,12
SUNC-06	20.670,43	0,00	20.670,43	3.720,68	0,18000	1.800,00
TOTAL SUNC	137.927,87	46.489,78	88.898,69	44.867,75	0,32530	5.047,09
SUR-S1	44.639,81	12.465,70	32.174,11	13.391,94	0,30000	4.162,34
SUR-S2	15.164,61	6.756,00	8.408,61	4.549,38	0,30000	5.410,39
SUR-S3	15.907,24	4.869,28	11.037,96	4.772,17	0,30000	4.323,42
SUR-S4	30.824,09	11.403,49	19.420,60	9.247,23	0,30000	4.761,56
SUR-S5	10.278,93	3.108,22	7.170,71	3.083,68	0,30000	4.300,38
SUR-S6	42.865,87	10.588,45	32.277,42	12.859,76	0,30000	3.984,14
SUR-S7	17.866,13	7.396,79	10.469,34	5.359,84	0,30000	5.119,56
SUR-S8	57.216,96	18.070,54	39.146,42	17.165,09	0,30000	4.384,84
SUR-S9	113.873,97	13.709,12	100.164,85	35.680,51	0,31000	3.524,28
TOTAL SUR	348.637,61	88.367,59	260.270,02	106.109,60	0,30436	4.076,97

Sector	Sup. Total (m²s)	Sistemas Generales (m²s)	Sup. Neta (m²s)	Edificabilidad total estimada (m²c)	Índice de edificabilidad (m²c/m²s)	Densidad de Edificación (m²c/has)
TOTALES	486.565,48	134.857,37	349.168,71	150.977,35	0,31029	4.323,88

Figura 45. Principales parámetros urbanísticos 2

Sector	Superficie del ámbito		Uso		Edificabilidad			Población		
	Total	Neta	Global	Pred	Índice	Densidad	Máx.	Índice	Densidad	Máx.
	m²s	m²s			m²c/m²s	m²c/ha	m²c	viv./ha	viv./ha	viv.
SUNC-01	13.572,28	7.894,41	RES	V. Unif	0,46000	7.908,44	6.243,25	24	41,26144	33
SUNC-02	22.214,23	17.362,93	RES	V. Unif	0,46000	5.885,27	10.218,55	24	30,70573	54
SUNC-03	15.557,86	15.557,86	RES	V. Unif	0,46000	4.600,00	7.156,62	21	21,00000	32
SUNC-04	15.380,57	9.723,17	RES	V. Unif	0,39000	6.169,20	6.063,94	16	25,30956	25
SUNC-05	50.532,50	17.689,89	DOT	Equip	0,23000	6.570,12	11.464,71	3	8,56973	13
SUNC-06	20.670,43	20.670,43	RES	V. Unif	0,18000	1.800,00	3.720,68	10	10,00000	20
TOTAL SUNC	137.927,87	88.898,69			0,32530	5.047,09	44.867,75	98		177
SUR-S1	44.639,81	32.174,11	RES	V. Unif	0,30000	4.162,34	13.391,94	16	22,19912	73
SUR-S2	15.164,61	8.408,61	RES	V. Unif	0,30000	5.410,39	4.549,38	15	27,05193	23
SUR-S3	15.907,24	11.037,96	RES	V. Unif	0,30000	4.323,42	4.772,17	16	23,05823	25
SUR-S4	30.824,09	19.420,60	RES	V. Unif	0,30000	4.761,56	9.247,23	16	25,39496	50
SUR-S5	10.278,93	7.170,71	RES	V. Unif	0,30000	4.300,38	3.083,68	18	25,80229	18
SUR-S6	42.865,87	32.277,42	RES	V. Unif	0,30000	3.984,14	12.859,76	16	21,24872	68
SUR-S7	17.866,13	10.469,34	RES	V. Unif	0,30000	5.119,56	5.359,84	15	25,59779	27
SUR-S8	57.216,96	39.146,42	RES	V. Unif	0,30000	4.384,84	17.165,09	16	23,38583	93
SUR-S9	113.873,97	100.164,85	IND	IN	0,31000	3.524,28	35.680,51	0	0,00000	0
TOTAL SUR	348.637,61	260.270,02			0,30436	4.076,97	106.109,60	128		377
TOTALES	486.565,48	349.168,71			0,31029	4.323,88	150.977,35	226		554

Figura 46. Principales parámetros urbanísticos 3

Sector	Superficie del ámbito		Edificabilidad				
	Total	Neta	Índice	Índice	Máx.	Residencial	Industrial
	m²s	m²s	m²c/m²s	viv./ha	viv.	m²c	m²c
SUNC-01	13.572,28	7.894,41	0,46000	24	33	6.243,25	0,00
SUNC-02	22.214,23	17.362,93	0,46000	24	54	10.218,55	0,00
SUNC-03	15.557,86	15.557,86	0,46000	21	32	7.156,62	0,00
SUNC-04	15.380,57	9.723,17	0,39000	16	25	6.063,94	0,00
SUNC-05	50.532,50	17.689,89	0,23000	3	13	2.751,53	8.713,18
SUNC-06	20.670,43	20.670,43	0,18000	10	20	3.720,68	0,00
TOTAL SUNC	137.927,87	88.898,69	0,32530	98	177	36.154,57	8.713,18
SUR-S1	44.639,81	32.174,11	0,30000	16	73	13.391,94	0,00
SUR-S2	15.164,61	8.408,61	0,30000	15	23	4.549,38	0,00
SUR-S3	15.907,24	11.037,96	0,30000	16	25	4.772,17	0,00

Sector	Superficie del ámbito		Edificabilidad				
	Total	Neta	Índice	Índice	Máx.	Residencial	Industrial
	m²s	m²s	m²c/m²s	viv./ha	viv.	m²c	m²c
SUR-S4	30.824,09	19.420,60	0,30000	16	50	9.247,23	0,00
SUR-S5	10.278,93	7.170,71	0,30000	18	18	3.083,68	0,00
SUR-S6	42.865,87	32.277,42	0,30000	16	68	12.859,76	0,00
SUR-S7	17.866,13	10.469,34	0,30000	15	27	5.359,84	0,00
SUR-S8	57.216,96	39.146,42	0,30000	16	93	17.165,09	0,00
SUR-S9	113.873,97	100.164,85	0,31000	0	0	0,00	35.680,51
TOTAL SUR	348.637,61	260.270,02	0,30436	128	377	70.429,09	35.680,51
TOTALES	486.565,48	349.168,71	0,31029	226	554	106.583,66	44.393,69

Figura 47. Principales parámetros urbanísticos 4

Sector	Superficie Total	Variedad urbana	Índice de edificabilidad (m²e/m²s)	Viv.	Edificabilidad (m²c)			
		Int. social			Viv. Libre	Viv. Prot.	Industrial	TOTAL
SUNC-01	13.572,28	10%	0,46000	33	5.618,92	624,33	0,00	6.243,25
SUNC-02	22.214,23	10%	0,46000	54	9.196,69	1.021,86	0,00	10.218,55
SUNC-03	15.557,86	10%	0,46000	32	6.440,96	715,66	0,00	7.156,62
SUNC-04	15.380,57	10%	0,39000	25	5.457,55	606,39	0,00	6.063,94
SUNC-05	50.532,50	10%	0,23000	13	2.498,47	277,61	8.688,63	11.464,71
SUNC-06	20.670,43		0,18000	20	3.720,68	0,00	0,00	3.720,68
TOTAL SUNC	137.927,87		0,32530	177	32.933,27	3.245,85	8.688,63	44.867,75
SUR-S1	44.639,81	30%	0,30000	73	9.374,36	4.017,58	0,00	13.391,94
SUR-S2	15.164,61	30%	0,30000	23	3.184,57	1.364,81	0,00	4.549,38
SUR-S3	15.907,24	30%	0,30000	25	3.340,52	1.431,65	0,00	4.772,17
SUR-S4	30.824,09	30%	0,30000	50	6.473,06	2.774,17	0,00	9.247,23
SUR-S5	10.278,93	30%	0,30000	18	2.158,58	925,10	0,00	3.083,68
SUR-S6	42.865,87	30%	0,30000	68	9.001,83	3.857,93	0,00	12.859,76
SUR-S7	17.866,13	30%	0,30000	27	3.751,89	1.607,95	0,00	5.359,84
SUR-S8	57.216,96	30%	0,30000	93	12.015,56	5.149,53	0,00	17.165,09
SUR-S9	113.873,97		0,31000	0	0,00	0,00	35.680,51	35.680,51
TOTAL SUR	348.637,61		0,30436	377	49.300,37	21.128,72	35.680,51	106.109,60
TOTALES	486.565,48		0,31029	554	82.233,64	24.374,57	44.369,14	150.977,35

Figura 48. Principales parámetros urbanísticos 5

Sector	Población			V. Protegida	V. Prot. General		V. Libre	
	Índice	Densidad	Máx.	%	Edif.	Pobl.	Edif.	Pobl.
	viv./ha	viv./ha	viv.	%	m²c	viv.	m²c	viv.
SUNC-01	24	41,26144	33	10%	624,33	5	5.618,92	28
SUNC-02	24	30,70573	54	10%	1.021,86	8	9.196,69	46
SUNC-03	21	21,00000	32	10%	715,66	6	6.440,96	26

Sector	Población			V. Protegida	V. Prot. General		V. Libre	
	Índice	Densidad	Máx.	%	Edif.	Pobl.	Edif.	Pobl.
	viv./ha	viv./ha	viv.	%	m²c	viv.	m²c	viv.
SUNC-04	16	25,30956	25	10%	606,39	5	5.457,55	20
SUNC-05	3	8,56973	13	10%	277,61	2	2.498,47	11
SUNC-06	10	10,00000	20		0,00	0	3.720,68	20
TOTAL SUNC	98		177		3.245,85	26	32.933,27	151
SUR-S1	16	22,19912	73	30%	4.017,58	35	9.374,36	38
SUR-S2	15	27,05193	23	30%	1.364,81	11	3.184,57	12
SUR-S3	16	23,05823	25	30%	1.431,65	12	3.340,52	13
SUR-S4	16	25,39496	50	30%	2.774,17	24	6.473,06	26
SUR-S5	18	25,80229	18	30%	925,10	8	2.158,58	10
SUR-S6	16	21,24872	68	30%	3.857,93	33	9.001,83	35
SUR-S7	15	25,59779	27	30%	1.607,95	14	3.751,89	13
SUR-S8	16	23,38583	93	30%	5.149,53	44	12.015,56	49
SUR-S9	0	0,00000	0		0,00	0	0,00	0
TOTAL SUR	128		377		21.128,72	181	49.300,37	196
TOTALES	226		554		24.374,57	207	82.233,64	347

Figura 49. Principales parámetros urbanísticos 6

Sector	Cargas de los sectores			
	SSGG ZV	SSGG INF	Infraestructuras viarias	TOTAL
SUNC-01	0,00	389.676,81	0,00	389.676,81
SUNC-02	119.790,00	128.745,00	0,00	248.535,00
SUNC-03	0,00	0,00	80.500,00	80.500,00
SUNC-04	0,00	282.300,00	0,00	282.300,00
SUNC-05	8.777,70	300.687,30	0,00	309.465,00
SUNC-06	0,00	389.676,81	65.700,00	65.700,00
TOTAL SUNC	128.567,70	1.101.409,11	146.200,00	1.376.176,81
SUR-S1	0,00	1.232.655,00	0,00	1.232.655,00
SUR-S2	0,00	827.250,00	0,00	827.250,00
SUR-S3	0,00	459.492,00	0,00	459.492,00
SUR-S4	66.900,00	1.000.123,50	329.082,71	1.396.106,21
SUR-S5	0,00	365.883,00	15.900,79	381.783,79
SUR-S6	0,00	1.347.217,50	0,00	1.347.217,50
SUR-S7	131.430,00	452.368,50	0,00	583.798,50
SUR-S8	284.850,00	397.281,00	64.800,00	746.931,00
SUR-S9	126.480,00	559.518,00	0,00	685.998,00
TOTAL SUR	609.660,00	6.641.788,50	409.783,50	7.661.232,00
TOTALES	738.227,70	7.743.197,61	555.983,50	9.037.408,81

Figura 50. Cargas urbanísticas asignadas a los sectores

Aplicando los costes y módulos considerados se obtiene el siguiente resultado:

Ámbito	Superficie Total	Venta de Producto Final	Gastos de Promoción	Adquisición de Suelo	Costes de Adquisición	Gastos de Urbanización	Cargas urbanísticas	Gastos Generales	Gastos Financieros	Beneficio
	m²s	€	€	€	€	€	€	€	€	€
SUNC-01 Calle del Pocito	13.572,28	2.997.774,92	2.570.108,82	1.525.302,53	167.783,28	236.832,30	389.676,81	33.930,70	216.583,20	427.666,10
SUNC-02 Calle Fuente Grande	22.214,23	4.906.562,45	4.206.586,45	2.727.152,01	299.986,72	520.887,90	248.535,00	55.535,58	354.489,25	699.976,00
SUNC-03 Camino de la Huerta	15.557,86	3.436.339,07	2.946.106,89	1.902.439,52	209.268,35	466.735,80	80.500,00	38.894,65	248.268,57	490.232,18
SUNC-04 Calle Madrid	15.380,57	2.911.681,40	2.496.297,50	1.507.646,72	165.841,14	291.695,10	282.300,00	38.451,43	210.363,11	415.383,90
SUNC-05 Camino de las Cuestas	50.532,50	8.292.382,97	7.109.381,83	4.994.397,23	549.383,70	530.696,70	309.465,00	126.331,25	599.107,95	1.183.001,14
SUNC-06 Atalaya Real	20.670,43	1.925.417,26	1.650.734,96	697.422,04	76.716,42	620.112,90	65.700,00	51.676,08	139.107,52	274.682,30
TOTAL SUNC	137.927,87	24.470.158,07	20.979.216,45	13.354.360,05	1.468.979,61	2.666.960,70	1.376.176,81	344.819,69	1.767.919,60	3.490.941,62
SUR-S01	44.639,81	5.430.507,47	4.655.784,87	1.760.327,77	193.636,05	965.223,30	1.232.655,00	111.599,53	392.343,22	774.722,60
SUR-S02	15.164,61	1.844.799,91	1.581.618,59	298.122,23	32.793,45	252.258,30	827.250,00	37.911,53	133.283,08	263.181,32
SUR-S03	15.907,24	1.935.144,94	1.659.074,88	620.599,69	68.265,97	331.138,80	459.492,00	39.768,10	139.810,32	276.070,06
SUR-S04	30.824,09	3.749.802,24	3.214.851,03	800.135,98	88.014,96	582.618,00	1.396.106,21	77.060,23	270.915,65	534.951,21
SUR-S05	10.278,93	1.250.450,47	1.072.059,73	323.526,83	35.587,95	215.121,30	381.783,79	25.697,33	90.342,53	178.390,74
SUR-S06	42.865,87	5.214.708,72	4.470.772,22	1.505.689,41	165.625,84	968.322,60	1.347.217,50	107.164,68	376.752,19	743.936,50
SUR-S07	17.866,13	2.173.447,18	1.863.380,65	688.116,61	75.692,83	314.080,20	583.798,50	44.665,33	157.027,18	310.066,53
SUR-S08	57.216,96	6.960.540,61	5.967.541,68	3.063.324,91	336.965,74	1.174.392,60	746.931,00	143.042,40	502.885,03	992.998,93
SUR-S09	113.873,97	28.498.844,88	24.433.166,05	16.575.273,45	1.823.280,08	3.004.945,50	685.998,00	284.684,93	2.058.984,09	4.065.678,83
TOTAL SUR-S	348.637,61	57.058.246,42	48.918.249,70	25.635.116,88	2.819.862,87	7.808.100,60	7.661.232,00	871.594,06	4.122.343,29	8.139.996,72
Total	486.565,48	81.528.404,49	69.897.466,15	38.989.476,93	4.288.842,48	10.475.061,30	9.037.408,81	1.216.413,75	5.890.262,89	11.630.938,34

Figura 51. Análisis de la viabilidad del sector

Como queda reflejado, los sectores propuestos se consideran viables.

Título VII. CONCLUSIONES

Capítulo 1. VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL Y DE LOS NUEVOS DESARROLLOS

Como se ha expuesto en los puntos anteriores se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión, por lo que el Plan es viable, así mismo, y a pesar de que prácticamente la totalidad de las cargas urbanísticas se han asignado a los sectores en concepto de conexión y refuerzo se concluye la viabilidad de los mismos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

Avance de Planeamiento

MARZO 2022

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN III
NORMAS **U**RBANÍSTICAS

Ayuntamiento
de Pedrezuela

omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN III

NORMAS URBANÍSTICAS

Dirección Técnica

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto



Equipo Redactor

Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto
Eva García Pérez	Arquitecta
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

Ayuntamiento de Pedrezuela
Plaza de la Constitución, 1
28723 Pedrezuela (Madrid)

Empresa Redactora:

omicron amepro

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1. Preliminares

Artículo 1. Objeto 1
Artículo 2. Naturaleza Jurídica 1
Artículo 3. Adaptación del Planeamiento a la legislación vigente 1
Artículo 4. Características y efectos de la aprobación del Plan General 1
Artículo 5. Documentación del Plan General y criterios de vinculación 2
Artículo 6. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas 3
Artículo 7. Normativa complementaria 4
Artículo 8. Ordenanzas complementarias 5

CAPÍTULO 2. Vigencia y ámbito de aplicación

Artículo 9. Vigencia del Plan General tras la Aprobación Definitiva 5
Artículo 10. Efectos de la aprobación 5
Artículo 11. Publicidad 6
Artículo 12. Obligatoriedad 6
Artículo 13. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública 6
Artículo 14. Ámbito de aplicación del Plan General 6

CAPÍTULO 3. Criterios de Interpretación

Artículo 15. Competencias para la interpretación 6
Artículo 16. Normas de interpretación 6

CAPÍTULO 4. Criterios de Revisión y Modificación del Plan General

Artículo 17. Modificación o Revisión a causa del planeamiento de nivel superior 8
Artículo 18. Supuestos Generales de Revisión 8
Artículo 19. Iniciación de la Revisión 8
Artículo 20. Alteración de las condiciones de prioridad temporal del desarrollo del suelo urbanizable sectorizado. 8
Artículo 21. Modificaciones del Plan General 9
Artículo 22. Suspensión del Plan General 9
Artículo 23. Vigencia del planeamiento anterior 9
Artículo 24. Modificación de instrumentos de planeamiento incorporados o en desarrollo del Plan General 9

CAPÍTULO 5. Definición de conceptos urbanísticos

Artículo 25. Terminología 10
Artículo 26. Definiciones 10
Artículo 27. Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística 17
Artículo 28. Determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística 18
Artículo 29. Relación de siglas y abreviaturas 18

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. Determinaciones generales

Artículo 30. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo 20
Artículo 31. Derechos generales de la propiedad del suelo. 21
Artículo 32. Deberes generales de la propiedad del suelo. 21
Artículo 33. Condición de solar 22
Artículo 34. Parcelaciones y Divisiones del suelo con motivo de la Ordenación Urbanística 22

CAPÍTULO 2. Clasificación del Suelo del Término Municipal

Artículo 35. Clases y categorías de suelo 23
Artículo 36. Clasificación del Suelo Urbano 24
Artículo 37. Categorías de Suelo Urbano 24
Artículo 38. Clasificación del Suelo Urbanizable 26
Artículo 39. Categorías de Suelo Urbanizable 26
Artículo 40. Clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección 27
Artículo 41. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección 27
Artículo 42. La Calificación urbanística del Suelo 29

CAPÍTULO 3. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Artículo 43. Aspectos generales 29

Artículo 44. Régimen en Suelo Urbano Consolidado 29
Artículo 45. Régimen en Suelo Urbano No Consolidado....30
Artículo 46. Régimen del Suelo Urbanizable 33
Artículo 47. Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección 33
CAPÍTULO 4. Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales
Sección 1ª. Aspectos Generales
Artículo 48. Régimen del suelo de las Redes Públicas 36
Artículo 49. Redes públicas de nueva creación....36
Artículo 50. Niveles jerárquicos de las Redes Públicas....37
Artículo 51. Tipos de Redes Públicas 37
Sección 2ª. Redes de Infraestructuras
Artículo 52. Régimen de las infraestructuras de Carreteras. 38
Artículo 53. Régimen de las infraestructuras de vías pecuarias....40
Artículo 54. Régimen de las infraestructuras ferroviarias 41
Artículo 55. Régimen de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable....41
Artículo 56. Régimen de la red de infraestructura de Saneamiento y depuración 41
Sección 3ª. Redes de Equipamientos
Artículo 57. Régimen de Zonas Verdes y Espacios Libres....41
Artículo 58. Equipamientos Sociales....42
Sección 4ª. Redes de Servicios
Artículo 59. Régimen de Servicios Urbanos 42
Artículo 60. Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos....43
Artículo 61. Recogida y tratamiento de residuos 45
Artículo 62. Servicios de Telecomunicaciones 45
CAPÍTULO 5. Reserva de Viviendas de Protección Pública
Artículo 63. Condiciones para las viviendas de protección pública....46

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
CAPÍTULO 1. Disposiciones generales
Artículo 64. Ejecución de las determinaciones del Plan General 47
Artículo 65. Prioridad en el desarrollo....47
CAPÍTULO 2. Instrumentos de actuación y clases
Artículo 66. Clases de Instrumentos....48
Sección 1ª. Instrumentos Generales
Artículo 67. Planes de Sectorización 48
Artículo 68. Modificaciones de Planeamiento General 48
Sección 2ª. Instrumentos de Desarrollo de la Ordenación
Artículo 69. Clases de instrumentos de desarrollo de la ordenación....48
Artículo 70. Planes Parciales 49
Artículo 71. Planes Especiales....49
Artículo 72. Estudios de Detalle....50
Artículo 73. Ordenanzas Municipales 50
Artículo 74. Catálogos de Bienes y Espacios protegidos 50
Sección 3ª. Instrumentos de Gestión
Artículo 75. Concepto de gestión urbanística 51
Artículo 76. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.....51
Artículo 77. Delimitación de Unidades de Ejecución 52
Artículo 78. Modalidades de gestión urbanística 52
Artículo 79. Sistemas de Ejecución....53
Artículo 80. Sistema de Compensación....53
Artículo 81. Sistema de Cooperación 53
Artículo 82. Sistema de Expropiación 54
Artículo 83. Sistema de Ejecución Forzosa 54
Artículo 84. Distribución de beneficios y cargas 54
Artículo 85. Parcelaciones Urbanísticas 55
Artículo 86. Proyecto de Reparcelación....55
Artículo 87. Proyecto de Parcelación....55
Artículo 88. Obtención de las Redes Públicas....56
Artículo 89. Convenios Urbanísticos....56

Sección 4ª. Instrumentos de Ejecución
Artículo 90. Clases de proyectos de ejecución 57
Artículo 91. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos 57
Artículo 92. Proyecto de Urbanización 58
Artículo 93. Condiciones de los Proyectos de Urbanización 59
Artículo 94. Contenido de los Proyectos de Urbanización 59
Artículo 95. Aprobación de los Proyectos de Urbanización 60
Artículo 96. Ejecución de la Urbanización 61
Artículo 97. Recepción y conservación de la Urbanización 61
Artículo 98. Proyecto de Obras de Infraestructuras 62

CAPÍTULO 3. Proyectos de Edificación
Artículo 99. Proceso de edificación 62
Artículo 100. Ámbito del Proyecto de Edificación 63
Artículo 101. Categorías de Obras 63
Artículo 102. Clases de Obras de Edificación 63
Artículo 103. Obras en Edificios existentes 64
Artículo 104. Obras de Nueva Edificación 65
Artículo 105. Obras de Demolición 66
Artículo 106. Condiciones generales de los Proyectos de Edificación 66
Artículo 107. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios existentes 67
Artículo 108. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación 69
Artículo 109. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición 70
Artículo 110. Proyectos de Actividades y de Instalaciones 70
Artículo 111. Condiciones de los Proyectos de Instalación o Actividad 70
Artículo 112. Instalaciones provisionales 71
Artículo 113. Pabellones temporales 71
Artículo 114. Instalaciones de obra 71

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. Disposiciones generales
Artículo 115. Competencia municipal 73
Artículo 116. Formas de intervención municipal 73

CAPÍTULO 2. Información Urbanística
Artículo 117. Publicidad del planeamiento 73
Artículo 118. Consulta directa 73
Artículo 119. Consultas Previas 74
Artículo 120. Informes urbanísticos 74
Artículo 121. Cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales 74
Artículo 122. Consultas que requieren interpretación del planeamiento 75

CAPÍTULO 3. Tipos de Licencias Urbanísticas y Régimen de Aplicación
Artículo 123. Actos sujetos a Licencia Urbanística Municipal 75
Artículo 124. Actos no sujetos a Licencia Urbanística Municipal 76
Artículo 125. Régimen General 77
Artículo 126. Procedimiento y competencia 78
Artículo 127. Contenido de la documentación y regulación del otorgamiento de licencias 78
Artículo 128. Silencio Administrativo 81
Artículo 129. Transmisión de licencias de obras 81
Artículo 130. Modificaciones de las licencias 81
Artículo 131. Edificación temporal, caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas 81
Artículo 132. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de la misma 82
Artículo 133. Licencias de ocupación o funcionamiento 83
Artículo 134. Licencias de actividades e instalaciones 84
Artículo 135. Otras formas de intervención municipal 84
Artículo 136. Declaraciones responsables 85

CAPÍTULO 4. Incumplimiento e Infracciones Urbanísticas
Artículo 137. Inspección Urbanística 86
Artículo 138. Infracciones urbanísticas 86

CAPÍTULO 5. Deber de Conservación
Artículo 139. Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios 87
Artículo 140. Deber de conservación de las obras de urbanización 88

Artículo 141. Órdenes de Ejecución y suspensión de obras y otros usos 88
Artículo 142. Declaración de ruina 89

CAPÍTULO 6. Régimen de Fuera de Ordenación y Desarrollo Normativo
Artículo 143. Determinaciones generales sobre el régimen de fuera de ordenación 89
Artículo 144. Definiciones y grados 90
Artículo 145. Régimen de los edificios o construcciones e instalaciones fuera de ordenación totalmente incompatibles con la nueva ordenación 90
Artículo 146. Régimen de los edificios o construcciones e instalaciones fuera de ordenación parcialmente incompatibles con la nueva ordenación 90

TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO 1. Definición y Estructura de los Usos
Artículo 147. Finalidad 92
Artículo 148. Ámbito de aplicación 92
Artículo 149. Definición de uso 92
Artículo 150. Regulación según la clase de suelo 92
Artículo 151. Modo de definición de los usos urbanísticos 93
Artículo 152. Diferenciación urbanística de los usos 93

CAPÍTULO 2. Clasificación de los Usos
Artículo 153. Grupos y Tipos de usos 94
Artículo 154. Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos 96

CAPÍTULO 3. Regulación de los Usos
Sección 1ª. Uso Residencial
Artículo 155. Definición 96
Artículo 156. Tipos 96
Artículo 157. Condiciones de aplicación 97
Artículo 158. Dotación de aparcamiento obligatoria 97
Sección 2ª. Usos Industriales
Artículo 159. Definición 98
Artículo 160. Tipos 98
Artículo 161. Condiciones de aplicación 98
Artículo 162. Dotación de aparcamiento obligatoria 99
Sección 3ª. Usos Terciarios
Artículo 163. Definición 99
Artículo 164. Tipos 99
Artículo 165. Condiciones de aplicación 100
Artículo 166. Dotación de aparcamiento obligatoria 100
Sección 4ª. Usos Dotacionales
Artículo 167. Definición 100
Artículo 168. Tipos 101
Artículo 169. Condiciones de aplicación 102
Artículo 170. Dotación de aparcamiento obligatoria 102
Sección 5ª. Usos Naturales
Artículo 171. Definición 103
Artículo 172. Condiciones de aplicación 103

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. Disposiciones generales
Artículo 173. Definición 104
Artículo 174. Capacidad de edificar 104
Artículo 175. Clases de condiciones 106

CAPÍTULO 2. Parámetros que definen la Edificación
Artículo 176. Relación de parámetros de edificación 107

CAPÍTULO 3. Condiciones generales para la realización de los edificios
Sección 1ª. Condiciones que afectan a la parcela
Artículo 177. Definición 108
Artículo 178. Relación entre edificación y parcela 108
Artículo 179. Segregación y agregación de parcelas 108
Artículo 180. Linderos 109

Artículo 181. Dimensión mínima de linderos 109
Artículo 182. Superficie de la parcela 109
Artículo 183. Parcela edificable 109
Artículo 184. Solar 110
Sección 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.
Artículo 185. Definición. 110
Artículo 186. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial de fachada 110
Artículo 187. Separación a linderos 111
Artículo 188. Retranqueo 111
Artículo 189. Situación de los edificios dentro de la parcela o con los espacios libres 111
Artículo 190. Fondo edificable 112
Artículo 191. Área de movimiento de la edificación 112
Sección 3ª. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 192. Definición 112
Artículo 193. Ocupación o superficie ocupada sobre rasante 113
Artículo 194. Superficie ocupable 113
Artículo 195. Coeficiente de ocupación 113
Artículo 196. Superficie libre de parcela 114
Sección 4ª. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
Artículo 197. Definición 114
Artículo 198. Aplicación 114
Artículo 199. Cómputo de la superficie edificada 114
Artículo 200. Superficie útil 115
Artículo 201. Superficie edificable 115
Artículo 202. Coeficiente de edificabilidad 115
Sección 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 203. Definición 116
Artículo 204. Aplicación 116
Artículo 205. Altura a cornisa de la edificación 116
Artículo 206. Cómputo de la altura a cornisa del edificio 116
Artículo 207. Construcciones por encima de la altura a cornisa 117
Artículo 208. Cota de planta de pisos 117
Artículo 209. Altura de pisos 117
Artículo 210. Planta 117
Artículo 211. Patios 118
Artículo 212. Entrantes, salientes y vuelos 120
Sección 6ª. Condiciones de Estética
Artículo 213. Definición 122
Artículo 214. Aplicación 122
Artículo 215. Salvaguarda de la estética urbana 122
Artículo 216. Fachadas 123
Artículo 217. Tratamiento de las plantas bajas 123
Artículo 218. Materiales de fachada 123
Artículo 219. Modificación de fachadas 123
Artículo 220. Instalaciones en la fachada 123
Artículo 221. Cornisas y aleros en manzana cerrada 124
Artículo 222. Marquesinas 124
Artículo 223. Toldos 125
Artículo 224. Muestras 125
Artículo 225. Banderines 126
Artículo 226. Publicidad en carreteras 126
Artículo 227. Medianerías 126
Artículo 228. Cerramientos 127
Artículo 229. Protección del arbolado 127
Artículo 230. Consideración del entorno 128
Artículo 231. Ajardinamiento de patios de manzana 128
CAPÍTULO 4. Condiciones Generales Higiénico-Sanitarias
Sección 1ª. Condiciones de calidad de los edificios
Artículo 232. Definición 128
Artículo 233. Calidad de las construcciones 129
Artículo 234. Aislamiento térmico 129
Artículo 235. Aislamiento acústico. 129

Sección 2ª. Condiciones de higiene de los edificios
Artículo 236. Definición 129
Artículo 237. Local 129
Artículo 238. Local exterior 129
Artículo 239. Pieza habitable 130
Artículo 240. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano 130
Artículo 241. Ventilación 130
Artículo 242. Iluminación 130
Artículo 243. Ventilación e iluminación de piezas habitables 130
Artículo 244. Oscurecimiento de las piezas habitables 131
Sección 3ª. Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios
Artículo 245. Definición 131
Artículo 246. Aplicación 131
Artículo 247. Dotación de agua 131
Artículo 248. Dotación de energía 132
Artículo 249. Dotaciones de comunicación. 133
Artículo 250. Servicios de evacuación. 134
Artículo 251. Instalaciones de confort 135
Artículo 252. Aparcamientos y garajes en los edificios 136
Sección 4ª. Condiciones de seguridad en los edificios
Artículo 253. Aplicación 140
Artículo 254. Accesos a las edificaciones 140
Artículo 255. Señalización en los edificios 141
Artículo 256. Puerta de acceso 141
Artículo 257. Circulación interior 141
Artículo 258. Escaleras 141
Artículo 259. Rampas 142
Artículo 260. Supresión de barreras arquitectónicas 142
Artículo 261. Prevención de incendios 142
Artículo 262. Prevención contra el rayo 142
Sección 5ª. Condiciones ambientales.
Artículo 263. Definición 142
Artículo 264. Aplicación 142
Artículo 265. Compatibilidad de actividades 143
Artículo 266. Lugares de observación de las condiciones 143
Artículo 267. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas 143
Artículo 268. Transmisión de ruidos y vibraciones 144
Artículo 269. Deslumbramientos 144
Artículo 270. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos 144
Artículo 271. Vertidos industriales 144

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
CAPÍTULO 1. Condiciones Generales para la Ejecución y Conservación de la Urbanización
Artículo 272. Finalidad 145
Artículo 273. Ámbito de aplicación 145
Artículo 274. Uso privativo del espacio exterior de uso y dominio públicos 145
CAPÍTULO 2. Condiciones Técnicas de los elementos de Urbanización
Sección 1ª. Red Viaria en Suelo Urbano (SUC y SUNC) o Urbanizable (SUR)
Artículo 275. Definición 146
Artículo 276. Dimensiones 147
Artículo 277. Materiales y tratamiento de las obras 147
Sección 2ª. Red viaria en suelo no urbanizable
Artículo 278. Caminos 150
Artículo 279. Carreteras 151
Sección 3ª. Zonas verdes y espacios libres
Artículo 280. Función 151
Artículo 281. Diseño, materiales admisibles y otras condiciones 151
Sección 4ª. Equipamiento
Artículo 282. Edificaciones 152
Artículo 283. Aparcamientos en los espacios públicos 153

Sección 5ª. Bases de cálculo para las redes
Artículo 284. Alumbrado público 153
Artículo 285. Suministro de energía eléctrica 155
Artículo 286. Abastecimiento de agua potable 155
Artículo 287. Evacuación de aguas residuales 158
Artículo 288. Red de riego 160
Sección 6ª. Costes de las infraestructuras
Artículo 289. Asignación. 161
Sección 7ª. Tramitación de nuevos desarrollos
Artículo 290. Condiciones comunes....162
Sección 8ª. Actuaciones en la Red Estatal de Carreteras
Sección 9ª. Catálogo de firmes y pavimentos en calzadas

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
CAPÍTULO 1. Alcance, contenido y responsabilidades
Artículo 291. Alcance 167
Artículo 292. Contenido....167
Artículo 293. Responsabilidad 167
CAPÍTULO 2. Protección del Medio Ambiente
Sección 1ª. Protección del medio ambiente
Artículo 294. Generalidades....168
Artículo 295. Protección de la vegetación....168
Artículo 296. Reforestaciones....168
Artículo 297. Protección contra incendios....169
Artículo 298. Protección de cauces....170
Artículo 299. Vías pecuarias 172
Artículo 300. Vertidos sólidos (basuras) 172
Artículo 301. Vertidos líquidos (aguas residuales)....173
Artículo 302. Residuos biosanitarios y citotóxicos....174
Artículo 303. Vertidos gaseosos 174
Artículo 304. Contaminación acústica y vibratoria....175
Artículo 305. Infraestructuras eléctricas....175
Artículo 306. Desarrollo de actividades diversas....176
CAPÍTULO 3. La Protección del Patrimonio Edificado y la Escena Urbana
Sección 1ª. Protección paisajística y de la escena urbana
Artículo 307. Protección del paisaje....176
Artículo 308. Protección de la escena urbana 177
Sección 2ª. Protección del Patrimonio Edificado
Artículo 309. Conservación periódica de fachadas....177
Artículo 310. Catálogo....177
CAPÍTULO 4. La Protección Arqueológica
Artículo 311. Legislación aplicable y definiciones....177
Artículo 312. Intervenciones arqueológicas y paleontológicas....178
Artículo 313. Autorización de intervenciones. Revocación....179
Artículo 314. Hallazgos 179
Artículo 315. Intervenciones no permitidas....180
Artículo 316. Ámbito y régimen de aplicación de las normas de intervención arqueológica....180
CAPÍTULO 5. Otras Protecciones
Sección 1ª. Protección de las Redes de Infraestructuras
Artículo 317. Definiciones 181
Artículo 318. Red de carreteras de la Comunidad de Madrid....181
Artículo 319. Red de carreteras del Estado 182
Artículo 320. Redes de Energía Eléctrica 183
Artículo 321. Red de Infraestructuras Hidráulicas 184
Sección 2ª. Protección frente a la contaminación electromagnética
Artículo 322. Determinaciones....185
Sección 3ª. Protección frente a la contaminación de suelos
Artículo 323. Determinaciones....186

CAPÍTULO 6. Programa de Vigilancia Ambiental
Artículo 324. Condiciones para la Vigilancia Ambiental....186

TÍTULO IX. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. Definición y Subdivisión del Suelo urbano
Artículo 325. Definición....188
Artículo 326. Subdivisión del Suelo Urbano....188
Artículo 327. Aplicación....188

CAPÍTULO 2. Condiciones Generales para el desarrollo del Suelo Urbano
Artículo 328. Clases de Áreas de Ordenación....189
Artículo 329. Áreas Homogéneas....190
Artículo 330. Áreas de Ordenanza General y Planeamiento Remitido....190
Artículo 331. Ámbitos de Actuación (SUNC) en Suelo Urbano No Consolidado....191
Artículo 332. Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano Consolidado....191

CAPÍTULO 3. Zonificación y Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano Consolidado
Artículo 333. Resumen de las Condiciones Geométricas de cada Ordenanza....191

Sección 1ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal CA: Casco Antiguo
Artículo 334. Ámbito de aplicación....192
Artículo 335. Condiciones de ejecución....192
Artículo 336. Condiciones de parcela....192
Artículo 337. Condiciones de edificación....193
Artículo 338. Condiciones de uso....194
Artículo 339. Condiciones estéticas....195
Artículo 340. Condiciones singulares....196

Sección 2ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal AC: Ampliación del Casco
Artículo 341. Ámbito de aplicación....196
Artículo 342. Condiciones de ejecución....197
Artículo 343. Condiciones de parcela....197
Artículo 344. Condiciones de edificación....197
Artículo 345. Condiciones de uso....199
Artículo 346. Condiciones estéticas....199
Artículo 347. Condiciones singulares....199

Sección 3ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal EC: Ensanche del Casco
Artículo 348. Ámbito de aplicación....199
Artículo 349. División en grados....199
Artículo 350. Condiciones de parcela....200
Artículo 351. Condiciones de edificación....200
Artículo 352. Condiciones de uso....201

Sección 4ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal U: Vivienda Unifamiliar
Artículo 353. Ámbito de aplicación....202
Artículo 354. División en grados....202
Artículo 355. Condiciones de parcela....202
Artículo 356. Condiciones de edificación....203
Artículo 357. Condiciones de uso....204

Sección 5ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal BA: Bloque Abierto
Artículo 358. Ámbito de aplicación....204
Artículo 359. Condiciones de parcela....204
Artículo 360. Condiciones de edificación....205
Artículo 361. Condiciones de uso....205

Sección 6ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal TC: Terciaria
Artículo 362. Ámbito de aplicación....206
Artículo 363. Condiciones de parcela....206
Artículo 364. Condiciones de edificación....206
Artículo 365. Condiciones de uso....207

Sección 7ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal IN: Industrial
Artículo 366. Ámbito de aplicación....208
Artículo 367. División en grados....208
Artículo 368. Condiciones de parcela....208
Artículo 369. Condiciones de edificación....209
Artículo 370. Condiciones de uso....209

Sección 8ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal MR: Montenebro Residencial
Artículo 371. Ámbito de aplicación....210
Artículo 372. Condiciones de parcela....210
Artículo 373. Condiciones de edificación....210
Artículo 374. Condiciones de uso....211
Sección 9ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal MD: Montenebro Dotacional Privado
Artículo 375. Ámbito de aplicación....212
Artículo 376. Condiciones de parcela....212
Artículo 377. Condiciones de edificación....212
Artículo 378. Condiciones de uso....213
Sección 10ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal AR: Atalaya Real
Artículo 379. Ámbito de aplicación....213
Artículo 380. Condiciones de parcela....213
Artículo 381. Condiciones de edificación....214
Artículo 382. Condiciones de uso....214
Sección 11ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal PR: Pajares y Rediles
Artículo 383. Ámbito de aplicación....215
Artículo 384. Condiciones de parcela....215
Artículo 385. Condiciones de edificación....215
Artículo 386. Condiciones de uso....216
Artículo 387. Condiciones estéticas....217
Artículo 388. Condiciones singulares....218
Sección 12ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal EL: Espacios Libres y Zonas Verdes
Artículo 389. Ámbito de aplicación....218
Artículo 390. Condiciones de diseño urbano....218
Artículo 391. Condiciones de edificación....218
Artículo 392. Condiciones de uso....218
Sección 13ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal EQ: Equipamiento
Artículo 393. Ámbito de aplicación....219
Artículo 394. Categorías....219
Artículo 395. Condiciones de parcela....219
Artículo 396. Condiciones de edificación....219
Artículo 397. Condiciones de uso....220
Artículo 398. Condiciones singulares....220
Sección 14ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal SU: Servicios Urbanos
Artículo 399. Ámbito de aplicación....220
Artículo 400. Condiciones de diseño urbano....220
Artículo 401. Condiciones de parcela....221
Artículo 402. Condiciones de edificación....221
Artículo 403. Condiciones de uso....221
Sección 15ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal RV: Red Viaria
Artículo 404. Ámbito de aplicación....222
Artículo 405. Condiciones de diseño urbano....222
Artículo 406. Condiciones de uso....222
Artículo 407. Condiciones específicas....222
CAPÍTULO 4. Condiciones Particulares para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado
Artículo 408. Normas particulares para cada ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado....223

TÍTULO X. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE
CAPÍTULO 1. Definición y Subdivisión del Suelo Urbanizable
Artículo 409. Definición....224
Artículo 410. Categorías....224
Artículo 411. Suelo Urbanizable Sectorizado....224
Artículo 412. Suelo Urbanizable No Sectorizado....224
CAPÍTULO 2. Condiciones Generales para el Desarrollo del Suelo Urbanizable
Sección 1ª. Derechos y deberes de la propiedad del Suelo
Artículo 413. Derechos y deberes en Suelo Urbanizable Sectorizado....224
Sección 2ª. Condiciones generales de planeamiento
Artículo 414. Condiciones Complementarias comunes para el desarrollo de Planes Parciales....225
Artículo 415. Orden de prioridad y condiciones temporales....227

CAPÍTULO 3. Normas Particulares para cada Sector de Suelo Urbanizable
Artículo 416. Área de Reparto (AR) 228
Artículo 417. Determinaciones particulares para los Sectores 228
Artículo 418. Edificación 228
Artículo 419. Parcelaciones 228
Artículo 420. Cesiones y Obligaciones de Urbanización 229
Artículo 421. Cumplimiento de la Legislación Sectorial 229
CAPÍTULO 4. Planeamiento Incorporado
Artículo 422. Ámbitos y sectores con situaciones jurídicas particulares 229

TÍTULO XI. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
CAPÍTULO 1. Definición y Subdivisión del Suelo No Urbanizable de Protección
Artículo 423. Ámbito general de aplicación 230
Artículo 424. Definición 230
Artículo 425. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección 231
Artículo 426. Normas concurrentes 232
CAPÍTULO 2. Régimen General del Suelo No Urbanizable de Protección
Artículo 427. Régimen regulatorio 232
Artículo 428. Actuaciones 233
Artículo 429. Dotación mínima de las parcelas 236
Artículo 430. Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación 236
Artículo 431. Actuaciones sobre edificaciones existentes 238
Artículo 432. Otras condiciones 239
CAPÍTULO 3. Régimen Específico para cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección
Artículo 433. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Carreteras 240
Artículo 434. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias 240
Artículo 435. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Cauces y Riberas 241
Artículo 436. Suelo No Urbanizable de Protección Especial Cultural 242
Artículo 437. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Montes 242
Artículo 438. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de la ZEC del Río Guadalix 243
Artículo 439. Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Paisajístico 243
Artículo 440. Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Agrícola 244
Artículo 441. Suelos afectados por el PORN del Embalse de Pedrezuela 245

TÍTULO XII. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
CAPÍTULO 1. Introducción. Objeto y justificación
Artículo 442. Introducción 246
Artículo 443. Objeto 246
Artículo 444. Definición del concepto de discriminación 247
Artículo 445. Justificación 247
Artículo 446. Eficacia y vinculación normativa 247
CAPÍTULO 2. Estructura legal y marco normativo de aplicación
Artículo 447. Marco normativo general sobre igualdad 248
Artículo 448. Marco básico para la incorporación de la perspectiva de género al Planeamiento 249
Artículo 449. Requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo 250
CAPÍTULO 3. Consideraciones de Impacto de Género en el Plan General
Artículo 450. Aspectos básicos 251
Artículo 451. Tipos de acciones previstas 251
Artículo 452. Equipamientos tradicionales y nuevos equipamientos 253
Artículo 453. Vivienda 253
Artículo 454. Transporte 254
Artículo 455. Seguridad en el espacio público 254
CAPÍTULO 4. Análisis de impactos
Artículo 456. Impacto por razón de género 255
Artículo 457. Análisis de impacto en la infancia y la adolescencia 260
Artículo 458. Análisis de impacto por razón de orientación sexual 262
Artículo 459. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal 263

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1. PRELIMINARES

Artículo 1. Objeto

Se redactan las presentes Normas Urbanísticas al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo, tal como establece la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid (LCSM) en el término municipal de Pedrezuela.

Estas Normas Urbanísticas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

Artículo 2. Naturaleza Jurídica

El Plan General constituye el instrumento de ordenación integral del municipio de Pedrezuela, otorga los derechos urbanísticos, establece el régimen jurídico de las distintas clases y categorías de suelo, delimita, por sí mismo o a través de los instrumentos que lo desarrollan, las facultades urbanísticas inherentes al derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes vinculados a la efectividad del derecho y del ejercicio de dichas facultades.

Este Plan General sustituye a las Normas Urbanísticas Municipales de 1986, aprobadas el 14 de julio de 1986, mediante Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, hasta ahora vigentes, ya que el anterior Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 26 de marzo de 2015 por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid fue derogado definitivamente por la sentencia número 72/2017, de 3 de febrero, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que deviene en firme por la sentencia de 27 de septiembre en 2018 del Tribunal Supremo.

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación autonómica urbanística y medioambiental y concretamente en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. Asimismo, será de aplicación el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, así como cualquier otra norma de carácter sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística.

Artículo 3. Adaptación del Planeamiento a la legislación vigente

El presente Plan General define una nueva ordenación urbanística del territorio del término municipal y a su vez trata de dar cumplimiento al mandato recogido en la Disposición Transitoria Tercera de la L.S.C.M., en cuanto a obligatoriedad de adaptar el planeamiento a lo dispuesto en dicha Ley.

Artículo 4. Características y efectos de la aprobación del Plan General

El Plan General tiene las siguientes características:

a) Es una ordenación integral del territorio del término municipal.

b) Es original, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afectara, deberá acomodarse a sus determinaciones.

c) Es inmediatamente ejecutivo, tras la publicación en el BOCM de su aprobación definitiva y del contenido del mismo exigido por la legislación vigente.

Artículo 5. Documentación del Plan General y criterios de vinculación

1. El Plan General consta de la siguiente documentación:

- BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
  - -Volumen 1.- Memoria de Información
  - -Volumen 2.- Planos de Información
- BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
  - -Volumen 1.- Documento Inicial Estratégico
  - -Volumen 2.- Estudios Complementarios
- BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
  - -Volumen 1.- Memoria de Ordenación
  - -Volumen 2.- Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
  - -Volumen 3.- Normativa Urbanística
  - -Volumen 4.- Fichas de Ordenación y Gestión
  - -Volumen 5.- Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable
  - -Volumen 6.- Planos de Ordenación
  - -Volumen 7.- Planos de Infraestructuras
- BLOQUE IV. DOCUMENTACIÓN DE TRAMITACIÓN
  - -Volumen 1.- Memoria de Participación Ciudadana

2. Tienen carácter vinculante:
   - Los Planos de Ordenación.
   - La Memoria de Ordenación.
   - Las Normas Urbanísticas y las Fichas de Ordenación y Gestión.
3. El resto de los documentos integrantes del Plan General tienen, a efectos jurídicos, valor de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

Artículo 6. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas

1. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen la ordenación integral del territorio municipal, y su contenido contempla las exigencias requeridas por la legislación vigente, principalmente la LSCM, diferenciando las determinaciones de carácter estructurante de las que no lo son.

2. La regulación se efectúa conforme se detalla a continuación:

- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
    - Preliminares
    - Vigencia y ámbito de aplicación
    - Criterios de interpretación
    - Criterios de Revisión y Modificación del Plan General
    - Definición de conceptos urbanísticos
- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
    - Determinaciones generales
    - Clasificación del suelo del Término Municipal
    - Régimen urbanístico de la propiedad del suelo
    - Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales
    - Reserva de Viviendas de Protección Pública
- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
    - Disposiciones generales
    - Instrumentos de actuación y clases
    - Proyectos de edificación
- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO
    - Disposiciones generales
    - Información urbanística
    - Tipos de licencias urbanísticas y régimen de aplicación
    - Incumplimiento e infracciones urbanísticas
    - Deber de conservación
    - Régimen de Fuera de Ordenación y desarrollo normativo
- NORMAS GENERALES DE USO
    - Definición y estructura de los usos
    - Clasificación de los usos
    - Regulación de los usos
- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
    - Disposiciones generales
    - Parámetros que definen la edificación
    - Condiciones generales para la realización de los edificios
    - Condiciones generales higiénico-sanitarias
- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
    - Condiciones generales para la ejecución y conservación de la urbanización
    - Condiciones técnicas de los elementos de urbanización

- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
    - Alcance, contenido y responsabilidades
    - Protección del medio ambiente
    - La protección del patrimonio edificado y la escena urbana
    - La protección arqueológica
    - Otras protecciones
    - Programa de vigilancia ambiental
- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO
    - Definición y subdivisión del suelo urbano
    - Condiciones generales para el desarrollo del suelo urbano
    - Zonificación y ordenanzas particulares en suelo urbano consolidado
    - Condiciones particulares para el desarrollo del suelo urbano no consolidado
- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE
    - Definición y subdivisión del suelo urbanizable
    - Condiciones generales para el desarrollo del suelo urbanizable
    - Normas particulares para cada sector de suelo urbanizable
    - Planeamiento incorporado
- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
    - Definición y subdivisión del suelo no urbanizable de protección
    - Régimen general del suelo no urbanizable de protección
    - Régimen específico para cada categoría de suelo no urbanizable de protección
- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
    - Introducción. Objeto y justificación
    - Estructura legal y marco normativo de aplicación
    - Consideraciones de impacto de género en el Plan General
    - Análisis de impactos

Artículo 7. Normativa complementaria

Además de lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

De carácter básico, serán de aplicación a la fecha de redacción del presente P.G.O.U., la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (incluyendo todas sus modificaciones posteriores), el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente. Asimismo, se consideran de carácter básico el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se recogen en las presentes Normas Urbanísticas referencias a normativa supramunicipal y ordenanzas municipales, para mayor facilidad en la aplicación del documento de PGOU. Cualquier modificación o nueva disposición que se redacte sobre la citada normativa prevalecerá sobre la recogida en el presente

documento, sin necesidad de modificar éste. En este sentido podrán reeditarse las presentes Normas Urbanísticas de forma periódica o puntual, a fin de mantenerla actualizada, en cuanto a la normativa supramunicipal y de rango de ordenanza municipal de aplicación que contiene.

Artículo 8. Ordenanzas complementarias

1. El Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas Complementarias con el objeto de regular aquellas determinaciones de carácter no estructurante en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, que permitan completar, aclarar, interpretar o subsanar errores de las mismas, así como normas de policía y buen gobierno de las diferentes áreas urbanas, en aplicación de las facultades que le confiere la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
2. Son de aplicación aquellas que, estando vigentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las presentes Normas no contradigan las determinaciones establecidas por éstas. En el caso de conflicto, prevalecerán las presentes Normas Urbanísticas sobre las Ordenanzas preexistentes.
3. Será de aplicación el artículo 32 de la LSCM en cuanto a la redacción de las Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación del régimen local y, previa puesta en conocimiento a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 2. VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 9. Vigencia del Plan General tras la Aprobación Definitiva

El Plan General de Ordenación Urbana, y consecuentemente las presentes Normas Urbanísticas, entrarán en vigor a partir de la fecha de publicación en el BOCM, tanto del Acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno, como del contenido del Plan exigible por la legislación vigente.

Producida la aprobación definitiva del Plan General, será de aplicación obligatoria e inmediata desde el día de la publicación del acuerdo de aprobación, en la forma señalada en el artículo 66 de la LSCM, vinculando tanto a Administraciones Públicas como a particulares, extendiéndose el ámbito de aplicación a la totalidad del término municipal.

La vigencia tanto del Plan General como de estas Normas Urbanísticas será indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas o del Plan General de Ordenación Urbana en que se integran, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales, o de la suspensión, total o parcial, de su vigencia.

Artículo 10. Efectos de la aprobación

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Artículo 11. Publicidad

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar y recibir por escrito información del régimen aplicable a una finca.

La instrumentación formal de las peticiones de información será determinada mediante Ordenanza específica municipal, siendo recomendable la creación de una página Web, a efectos de facilitar el acceso público a la información.

Artículo 12. Obligatoriedad

El Plan General y los Planes y proyectos que lo desarrollen obligarán y vincularán por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 13. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública

La ejecutividad del Plan General implica que quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y a la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones correspondientes que el Plan General incluya, tanto en Unidades de Ejecución como en Actuaciones Específicas a desarrollar por el Sistema de Expropiación, para el establecimiento de redes públicas, así como de todos los terrenos de influencia de las obras o acciones previstas.

Artículo 14. Ámbito de aplicación del Plan General

El presente Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación en la totalidad del término municipal de Pedrezuela.

CAPÍTULO 3. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

Artículo 15. Competencias para la interpretación

La interpretación del planeamiento general corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Pedrezuela, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Madrid conforme a las leyes vigentes, de las de los organismos con competencias sectoriales dentro del marco de su ámbito competencial y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Artículo 16. Normas de interpretación

1. Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán en base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes,

tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si hubiese contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

   Serán admisibles, sin suponer modificación del PGOU, pequeñas variaciones de medición de superficies reales de suelo, derivadas de levantamientos topográficos de mayor exactitud, llevados a cabo en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano para su desarrollo. Dichas modificaciones de superficie se limitarán a los siguientes porcentajes:

   - Suelo urbano= ±5%
   - Suelo urbanizable sectorizado = ±3%

3. Si existiesen contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria de Información (de carácter más informativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas. En caso de discrepancias entre los distintos documentos del Plan General, la jerarquía vinculante para la interpretación será la siguiente:

   1º- Memoria de Ordenación

   2º- Normativa Urbanística

   3º- Planos de Ordenación

   4º- Fichas de Ordenación y Gestión

   5º- Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica

   6º- Documentación ambiental

   7º- Memoria Informativa

   8º- Planos de Información

   Las determinaciones del Catálogo prevalecerán sobre las demás del Plan General.

   En todo caso, respecto a determinaciones y condiciones de ordenación se considera que prevalece la documentación escrita sobre la gráfica.

   En cuanto a las determinaciones del suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado se entenderán como vinculantes las redes públicas de cesión (zonas verdes, viarios y equipamientos) consignadas en las fichas de Sectores y Ámbitos de Actuación, así como su localización gráfica señalada en Planos, sin perjuicio de las posibles variaciones de superficie admisibles derivadas de levantamientos topográficos de mayor precisión.

4. Con carácter general, en cualquier supuesto de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones del P.G.O.U., prevalecerá aquella interpretación de la que resulte mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario. Dicha interpretación será objeto de Informe previo a cargo de los Servicios

Técnicos y Jurídicos Municipales. Todo ello en virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos. En el caso de que resulte preciso, corresponderá al Ayuntamiento la redacción y aprobación de las Ordenanzas complementarias pertinentes.

5. En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerán las clasificaciones legalmente aprobadas de las vías pecuarias sobre las recogidas en los planos del Plan General. Si existieran discrepancias respecto a los deslindes legalmente aprobados, la parcela desafectada se acogerá a la ordenanza de aplicación del resto de parcela no afectada o de la parcela colindante, siendo competencia del Ayuntamiento su concreción.

CAPÍTULO 4. CRITERIOS DE REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 17. Modificación o Revisión a causa del planeamiento de nivel superior

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

Artículo 18. Supuestos Generales de Revisión

En cumplimiento del Art. 68/1 de la L.S.C.M., procederá la revisión del presente Plan General, siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del territorio municipal.

Además de los supuestos contemplados en el artículo 68 de la Ley del Suelo de Madrid, se recomienda proceder a la revisión del presente instrumento de planeamiento general en el supuesto de concurrencia de efectos que motiven la alteración sustancial de las bases de diagnóstico presentes en el momento de redactarse el presente documento, tales como alteraciones significativas de las tendencias poblacionales o de las necesidades productivas.

Artículo 19. Iniciación de la Revisión

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General en base a los supuestos de la legislación vigente, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 68/4 y 70 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 20. Alteración de las condiciones de prioridad temporal del desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

La alteración del orden de prioridad y condiciones temporales de la incorporación del suelo urbanizable al desarrollo urbano, no implicará Modificación del P.G.O.U., aun cuando sea precisa la justificación razonada de dicha alteración.

Artículo 21. Modificaciones del Plan General

Se considerarán modificaciones del Plan General las variaciones o alteraciones de su contenido no subsumibles en los supuestos de revisión señalados en el Art. 68 de la L.S.C.M.

La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial del modelo urbano y territorial definido por el presente Plan General, podrá ser objeto de modificación. En el caso de suponer un cambio sustancial de éste, habrá que estar a lo establecido para la revisión del Plan General.

Este proceso habrá de sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación aplicable, de forma especial, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid y al Decreto 92/2008, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 22. Suspensión del Plan General

Cuando concurran circunstancias especiales, debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y previos los trámites oportunos, el consejero competente en materia de ordenación urbanística podrá suspender la vigencia del presente Plan General, o de los Planes y proyectos que lo desarrollan, en la forma, plazos y efectos señalados en la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por los motivos recogidos en el artículo 70 de dicha Ley, a los efectos de proceder a su revisión o modificación.

Asimismo, a los efectos de formación y tramitación de todo tipo de planeamiento y sus modificaciones o revisiones, la suspensión de actos de edificación, usos del suelo, etc., se llevará a cabo según lo dispuesto en el citado texto legal.

Artículo 23. Vigencia del planeamiento anterior

Con la aprobación definitiva de este Plan se derogan las Normas Subsidiarias de Pedrezuela de 1986, así como sus modificaciones.

Expresamente quedan derogadas todas las determinaciones del Planeamiento anterior contradictorias con las del presente documento de Plan General o que no hayan sido incorporadas al mismo.

Artículo 24. Modificación de instrumentos de planeamiento incorporados o en desarrollo del Plan General

Las alteraciones de la Ordenación Pormenorizada de un ámbito de planeamiento incorporado (PR) o de los que desarrollen el presente Plan General, que justificadamente y para su mejora se lleven a cabo, podrán sustentarse en la figura de planeamiento que en cada caso proceda (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle), sin necesidad de tramitar una Modificación del Plan General.

La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y para los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado podrá modificarse mediante la redacción de un Plan Parcial.

CAPÍTULO 5. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS

Artículo 25. Terminología

A los efectos de este Plan General cuantas veces se empleen los términos que en estas Normas Urbanísticas se definen, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las mismas.

Los términos establecidos por dichas definiciones son de utilización obligada en todo el planeamiento de desarrollo del Plan General.

Sin perjuicio de lo anterior, los planes que desarrollen este Plan General podrán, en la medida en que ello resulte necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.

Artículo 26. Definiciones

Se relaciona a continuación por orden alfabético una serie de definiciones de conceptos urbanísticos, a los efectos de la presente Normativa Urbanística.

Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

Administración actuante: la Administración pública que inicia y tramita el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Alineación oficial: la señalada en los planos de ordenación del presente Plan General.

Altura de cornisa: distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del alero, si existe, o si no, del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura de coronación: altura medida desde la rasante hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

Altura de cumbrera: es la que se mide desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta del edificio. Se medirá desde la rasante natural en cada punto y en cada fachada.

Altura de la edificación: Se entiende por altura de una edificación en un punto determinado la distancia vertical, medida en metros, entre la cota de referencia definida en el presente Plan y la cara inferior del último forjado o alero de cubierta del edificio, y medida ésta por el exterior del mismo. Se mide en cada punto y en cada fachada.

Altura de planta: distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de planta: distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

Altura máxima edificable: máxima altura que puede llegar a alcanzar una edificación con respecto a la cota de referencia.

Altura mínima: la altura mínima de las nuevas edificaciones será una planta menos que la altura máxima establecida para cada zona de calificación, salvo determinación en contrario contenida en las ordenanzas.

Altura total: altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.

Ámbito de Actuación: ámbito de suelo urbano no consolidado que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Ancho de vía: la distancia más corta entre las alineaciones que definen la vía pública.

Aprovechamiento asignado: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso concreto, que asigna o permite el planeamiento urbanístico a una parcela, que resulta de aplicar el aprovechamiento unitario del ámbito, unidad o sector a la parcela de que se trate.

Aprovechamiento patrimonializable: aquel aprovechamiento asignado susceptible de apropiación por el propietario de la parcela.

Aprovechamiento real: aprovechamiento que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de la parcela.

Aprovechamiento unitario de reparto: será el coeficiente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

Aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable: valor número fijado discrecionalmente por el instrumento de planeamiento general con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Aprovechamiento urbanístico total del sector: será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

Área de movimiento: es el área en que puede emplazarse libremente la edificación en el interior de un solar.

Banderines: Carteles normales al plano de fachada.

Cerramiento de parcela: cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.

Constructor: persona física o jurídica, pública o privada, que ejerce la actividad empresarial de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Cuerpos volados: partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Chaflán: Es el truncado de la intersección o esquina de dos alineaciones oficiales de fachadas. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

Determinaciones: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística.

Dotaciones urbanísticas: conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden infraestructuras, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos.

Edificación Abierta: Es la edificación en bloques aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H y aislados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados. Puede albergar una o varias viviendas en régimen de división horizontal. El éste último caso, las viviendas contarán con accesos comunes a la parcela, acceso a las viviendas a través de, portales comunes cubiertos y cerrados, garaje común o ubicado en zonas comunes.

Edificación Agrupada: Construcción en la que sus caras están unidas al linde parcelario lateral o posterior, formando construcciones agrupadas o en hilera, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial.

Edificación Aislada: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

Edificación Alineada (en Manzana Cerrada): Es la que ocupa todo el frente a la alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana. Se incluye dentro de la tipología de manzana cerrada a las viviendas tradicionales entre medianerías propias del casco antiguo.

Edificación Exenta: Es la que dispone su fachada sobre la alineación oficial, pero está separada de las edificaciones colindantes.

Edificación Pareada: Construcción que posee una de sus caras unidas al linde parcelario lateral o posterior, formando construcciones pareadas, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial.

Elementos salientes: elementos constructivos de carácter fijo e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados. Se incluyen como elementos salientes los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificados por necesidades constructivas o funcionales. No se incluyen los elementos salientes de carácter no permanente tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

Entreplanta: Es la planta, que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplantas siempre que la superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable total admisible. La altura libre del piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Equipamientos Sociales: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo, podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. Los equipamientos sociales pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de Redes Públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Espacio Libre de Parcela: Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

Espacios libres: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques municipales urbanos, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Los Espacios Libres pueden ser de titularidad pública o privada, pero a efectos de los deberes de cesión y urbanización sólo los espacios libres de titularidad pública tienen carácter de Redes Públicas.

Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

Fondo edificable: distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

Índice o coeficiente de edificabilidad: coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie ($m^2e/_{m^2s}$).

Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

Linderos o lindes: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero; si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.

Lindero frontal o frente de parcela: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas, coincide con la alineación.

Línea límite de edificación: línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

Núcleo de población: agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Manzana: la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por una o varias vías públicas.

Ocupación de parcela: superficie generada por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad de la superficie construida en la parcela, compute o no a efectos de edificabilidad máxima, excluyendo consecuentemente a efectos de su cómputo los cuerpos volados sobre espacio público, pero no los volados sobre espacio privado.

Ordenación estructurante: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal, definiendo el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Ordenación pormenorizada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación estructurante y que tienen el grado de precisión suficiente para la legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Parcela: unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Parcela resultante: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.

Parcelación urbanística: parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

Patio de manzana: Se entiende como patio de manzana los espacios no edificables por encima de la planta baja que surgen por la limitación de fondos edificables en áreas de ordenanza circunscritas por alineaciones, de modo que aun siendo de uso y acceso privativo de cada uno de los predios sobre los que se asienta, presta función al conjunto de las edificaciones que abren a él.

Patio de parcela: Se entiende por patio de parcela los espacios no edificables por encima de la planta de baja que se disponen en el interior de la propia parcela al objeto de proporcionar luz y ventilación a los distintos locales o espacios edificados, de uso y acceso privativo del predio sobre el que se ubica, y que no presta función más que a su propia parcela.

Planta baja: Es la planta cuyo piso acabado de suelo no podrá sobrepasar 1,50 m sobre la rasante del terreno o acera.

Planta piso: Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Planta ático: Es la última planta de un edificio, en la que su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de la fachada del edificio, quedando dentro de los planos inclinados con pendiente de 45º sexagesimales, trazados

de forma similar a lo indicado para las cubiertas en el artículo correspondiente de las presente Normas.

Planta bajo cubierta: Bajo cubierta, es una planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara interior de los elementos constructivos de una cubierta inclinada (o en su caso, forjado horizontal o falso techo).

Pendiente de cubierta: ángulo que forma el plano de cubierta con la horizontal.

Propietarios: exclusivamente a efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en la presente Normativa Urbanística se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no matriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

Rasante: Es la línea que determina el perfil longitudinal de las calles. En Suelo Urbano Consolidado, en tanto no se indique lo contrario, se consideran rasantes oficiales las existentes.

Retranqueo: separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos, sin contar los aleros o cuerpos volados permitidos. La franja de terreno resultante ha de que quedar libre de edificaciones, sin perjuicio de las excepciones que se puedan contemplar para cada zona de ordenanza. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

Sector: ámbito de suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Semisótano: se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano inferior del forjado de techo por encima de la cota de la rasante, sin que dicho plano sobrepase la cota de ciento treinta (130) centímetros sobre rasante.

Separación entre edificaciones: la distancia más corta entre dos edificaciones.

Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Redes Supramunicipales: conjunto de dotaciones urbanísticas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominante de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

Redes Generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

Redes locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

Sólido capaz: Es el poliedro resultante de aplicar sobre una parcela los parámetros especificados en la ordenanza correspondiente como valores máximos. Dentro de éste se ubicará el aprovechamiento urbanístico de la finca de que se trate.

Soportales: espacios resultantes del retranqueo de las plantas bajas de los edificios sobre la alineación oficial y paralelo a ella, avanzando de nuevo a esta alineación las plantas superiores de piso, o incluso de sótano.

Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un setenta por ciento (70%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de la rasante del terreno o calle.

Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de redes públicas.

Superficie edificable: es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que este Plan General señale como computables.

Superficie útil: es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro interior de los cerramientos, que este Plan General señale como computables.

Tipología edificatoria: los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso. Se contemplan las siguientes tipologías edificatorias: Edificación Alineada a Vial entre medianeras, Edificación Aislada y Edificación Agrupada (Pareada y Adosada o en Hilera).

Urbanización: conjunto de las redes generales y locales previstas en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

Urbanizador: persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

Uso alternativo: Es aquel que puede sustituir al característico parcial o totalmente, previa justificación de su conveniencia mediante un Estudio de Implantación de Uso Alternativo, que analice la incidencia del uso o actividad pretendida sobre su entorno (tipologías, tráfico generado, interés público y social, medidas correctoras a adoptar, etc.). En caso de sustitución parcial del uso principal, el uso alternativo como coadyuvante de aquel, estará entre los posibles usos que no causen afección negativa alguna al uso principal, que permanezca restante después de dicha sustitución parcial del mismo. Al poder ser la sustitución parcial o total, el uso alternativo puede exceder del tercio de la edificabilidad total, que como límite corresponde a los usos compatibles.

Uso compatible: Es el que puede acompañar al uso característico en una misma parcela, en proporción máxima de 1/3 de la edificabilidad total permitida, salvo que la normativa zonal específica permita otra superior y siempre que no altere el carácter principal de la misma. Obviamente, para que aparezca el uso compatible ha de existir el uso característico de que se trate en esa misma parcela en una proporción mínima de los 2/3 de la edificabilidad total permitida.

Uso del suelo: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.

Uso predominante, principal o característico: Es el que se establece como predominante en una parcela, en proporción mínima de 2/3 de su edificabilidad total permitida, salvo que la normativa específica de zona indique otra proporción. Este uso define el carácter principal de la parcela. En ámbitos de SUNC y Sectores de SUZS se considerará uso principal aquel que supere el 50% de la edificabilidad máxima computable como lucrativa.

Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso característico y no puede por tanto establecerse en la misma parcela o norma zonal. Las ordenanzas establecen estos usos por exclusión, al definirlos como los "no indicados" expresamente como principales, compatibles o alternativos.

Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de redes públicas.

Vivienda: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

Volumen de la edificación: volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

Zonas: recinto espacial caracterizado porque sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que puedan existir en su interior sean de aplicación las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

Zonas verdes: superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Artículo 27. Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana establece de forma completa las determinaciones de carácter estructurante para la totalidad del territorio ocupado por el término municipal de Pedrezuela.
2. Se consideran determinaciones de carácter estructurante aquellas definidas como tal por la legislación autonómica vigente y, en cualquier caso, las que siguen:
   a. El establecimiento de la clasificación y, en su caso, la categoría del suelo.
   b. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
   c. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento, para cada uno, de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
   d. El régimen de usos del Suelo No Urbanizable de protección.

Artículo 28. Determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística

Las determinaciones pormenorizadas, que desarrollarán las de carácter estructurante, con un grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Son las recogidas por la legislación autonómica vigente y, en cualquier caso:

1. La definición detallada de la conformación espacial de las áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores y de alineaciones y rasantes.
2. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
3. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones, instalaciones y urbanizaciones.
4. El régimen normativo de los usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones para ser autorizadas.
5. La definición de los elementos de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
6. Delimitación de las unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
7. Todas aquellas que no estén calificadas por el Plan General como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Artículo 29. Relación de siglas y abreviaturas

Se indica a continuación una relación de siglas, que corresponden, por una parte, a la legislación urbanística vigente y por otra a abreviaturas de manejo usual en la redacción del planeamiento y que se utilizarán en la Documentación gráfica y escrita.

SIGLA	SIGNIFICADO
A.A.	Actuación Aislada
AP.U	Aprovechamiento Unitario
A.H.	Área Homogénea
AR	Área de Reparto
CM	Comunidad Autónoma de Madrid
RD 131/97	Decreto 131/1997 de 16 de Octubre (Infraestructuras Eléctricas)
RD170/98	Decreto 170/1998 de 1 de Octubre (Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales)
RD1367/2007	Decreto 1367/2007 de 19 de Octubre (Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas)

EAE	Estudio Ambiental Estratégico
ED	Estudio de Detalle
e	Índice de Edificabilidad
L10/93	Ley 10/1993 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la C.M.
L 16/95	Ley 16/1995 de 4 de Mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza
L 3/95	Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias (Estatal)
L8/98	Ley 8/1998 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid
LSCM	Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
L 2/2002	Ley 2/2002 de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid
L 21/2013	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
RDL 1/2016	Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación
PORN	Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Embalse de Pedrezuela
PPO	Plan Parcial de Ordenación Urbana
PE	Plan Especial
RD140/2003	Real Decreto 140/2003 (criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano)
R. PB	Red Pública
RSM	Red Pública Supramunicipal
RG	Red Pública General
RL	Red Pública Local
PG 94	Plan General de Ordenación Urbana que se revisa
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana revisado y adaptado
S	Sector
SU	Suelo Urbano
SUC	Suelo Urbano Consolidado
SUNC	Suelo Urbano no Consolidado
SUR-S	Suelo Urbanizable Sectorizado
SNUP	Suelo no Urbanizable de Protección
RDL1/2001	Texto Refundido Ley de Aguas (Real Decreto Ley 1/2001 de 20 de Julio)
UE	Unidad de Ejecución
VVPP	Vías Pecuarias
ZEC	Zona de Especial Conservación del Río Guadalix

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 30. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites establecidos por el presente P.G.O.U., con arreglo a la clasificación y calificación urbanística del suelo.
2. En este sentido, el Plan General regula el régimen del suelo mediante las determinaciones de los aspectos que se detallan a continuación:
   a. Las clases de suelo en las que se divide el territorio municipal y, en su caso, las categorías.
   b. Deberes y derechos de la propiedad.
   c. Los ámbitos urbanísticos para efectuar su desarrollo.
   d. Sistemas de Redes Públicas.
   e. La calificación urbanística del suelo.
   f. El contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el Plan.
   g. Los requisitos generales para la ejecución urbanística. Procesos de gestión para equidistribución y urbanización.
   h. Los procedimientos de reajuste de los aprovechamientos mediante reparcelación.
   i. Las condiciones para los usos provisionales.
   j. El régimen de situaciones preexistentes.
   k. Infracciones urbanísticas.
   l. La conservación y mantenimiento urbanos.
3. La ordenación de los terrenos y construcciones que se establecen no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en caso de vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos establecidos en las leyes vigentes (Artículo 10.1 L.S.C.M.).
4. Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General prevén la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con el respeto del justo reparto de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. La participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y la obtención de redes públicas y su ejecución se producirá de acuerdo con lo dispuesto en la L.S.C.M. en su Capítulo 3º del Título III (Art. 82 a 97 ambos inclusive), así como, en su caso, de acuerdo con las estipulaciones fijadas en Convenios Urbanísticos suscritos y perfeccionados, según lo dispuesto en los Artículos 243 y siguientes, hasta el 248 inclusive, del citado texto legal (L.S.C.M.), con la salvedad respecto al 245 cuyo contenido fue modificado por la Ley 3/2007 de 26 de julio de la Comunidad de Madrid.

Artículo 31. Derechos generales de la propiedad del suelo.

Con independencia de la clase de suelo de que se trate, forma parte del contenido urbanístico de la propiedad del mismo su uso, disfrute y explotación normales no incompatibles con la legislación que sea de aplicación y en particular con la ordenación urbanística prevista en el PGOU (Art. 11 L.S.C.M).

Artículo 32. Deberes generales de la propiedad del suelo.

Con independencia de la clasificación del suelo, los deberes, que forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del mismo, son los que expresamente señala el Art. 12 de la vigente L.S.C.M y que se indican a continuación:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, levantando, en su caso, las cargas impuestas por ésta.

b) Conservar y mantener el suelo natural y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para minimizar riesgos de erosión o incendio, o que afecten a la seguridad o salud pública, o que puedan producir daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental. Este deber incluye, asimismo, el de usar y explotar el suelo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar emisiones ilegítimas en bienes de terceros.

c) Realizar las reforestaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, minimizar los procesos erosivos, impedir la contaminación indebida del suelo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y en los planes y programas aprobados conforme a la misma.

d) Respetar las limitaciones que deriven de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de restauración o mejora ambiental que sean necesarios.

g) Respetar las limitaciones que para la utilización urbanística del suelo supone la determinación de superficies mínimas y características de unidades aptas para la edificación.

h) Conservar las edificaciones, las construcciones y las instalaciones existentes de modo que cumplan en todo momento los requerimientos mínimos exigibles para la autorización de su uso, procediendo a las obras y los trabajos de mantenimiento, reparación, saneamiento y, en

su caso, rehabilitación. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

i) Solicitar y obtener en la forma dispuesta en la LSCM las autorizaciones administrativas preceptivas para cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

Artículo 33. Condición de solar

1. Tienen la condición de solar las superficies de Suelo Urbano Consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su edificación o construcción conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y requisitos fijados por la LSCM, y que cuenten con:

   a. Acceso por vía urbana municipal que cumpla las siguientes condiciones:

      1ª Deberán contar con aceras encintadas y calzadas y soladas pavimentadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

      2ª La vía pública a la que den frente deberá figurar como tal por algún instrumento de planeamiento urbanístico.

   b. Cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico.

3. Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, y el Ayuntamiento de Pedrezuela las haya recibido.

Artículo 34. Parcelaciones y Divisiones del suelo con motivo de la Ordenación Urbanística

1. Por razón de la ordenación del territorio, el suelo del municipio de Pedrezuela podrá ser dividido en:

   a. En Suelo Urbano, *Áreas homogéneas*. Dentro podrán delimitarse los ámbitos en:

      1º Ámbitos de actuación aislada, para el suelo urbano consolidado.

      2º Ámbitos de actuación integrada, para el suelo urbano no consolidado.

   b. En Suelo Urbanizable, *Sectores*, cuya ordenación pormenorizada se establecerá en el propio Plan General o bien en el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, según el caso.

2. Todo acto de parcelación precisará licencia urbanística previa, para lo que se regirá por lo establecido en las presentes Normas, así como el título IV de la LSCM.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Artículo 35. Clases y categorías de suelo

1. El presente Plan General efectúa una división de la totalidad del territorio municipal en función de la situación jurídica existente del suelo y los objetivos perseguidos por el planificador en aplicación del artículo 3 de LSCM. Asimismo, atiende al grado de incorporación del suelo al proceso urbanístico y a la situación de hecho de la edificación y urbanización existentes. En función de todo ello, establece la clasificación de todo el suelo ocupado por su término municipal, dividiendo su superficie en las siguientes clases y categorías primarias:

   a. Suelo Urbano, en las categorías de Consolidado y No Consolidado.

   b. Suelo Urbanizable en su categoría de Sectorizado y No Sectorizado.

   c. Suelo No Urbanizable de Protección, en diversas categorías descritas en los artículos siguientes:

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO		
CLASES	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA
SUELO URBANO (SU)	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	
SUELO URBANIZABLE (SUR)	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S)	
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUR-NS)	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E)	SNUP-E de Carreteras
		SNUP-E de Ferrocarriles
		SNUP-E de Vías Pecuarias
		SNUP-E de Cauces y Riberas
		SNUP-E Cultural
		SNUP-E Montes
		SNUP-E ZEC Río Guadalix
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)	SNUP-P Paisajístico
		SNUP-P Agrícola

2. La clasificación y categorización del suelo ha sido efectuada conforme a las definiciones contenidas en la LSCM. En concreto, al establecer la clasificación, el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela:

a. Ha respetado los objetivos de la actividad urbanística pública y los demás criterios señalados en la normativa urbanística, en particular en los instrumentos de ordenación del territorio.

b. Ha considerado las características de hecho y las aptitudes potenciales de cada terreno, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal.

c. Ha tenido en cuenta sus propios objetivos y propuestas de ordenación.

3. Las Redes Públicas, que estructuran el territorio, dotándolo de toda clase de elementos dotacionales a nivel local, general y supramunicipal, no constituyen una cuarta clase de suelo, sino que siempre pertenecen a alguna de las tres clases citadas.

Artículo 36. Clasificación del Suelo Urbano

1. Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano del municipio a la entrada en vigor del PGOU y aquellas otras que, por ejecución del planeamiento, puedan llegar a adquirir tal condición. Los requisitos necesarios para que un suelo sea urbano quedan especificados en el Art. 14 de la vigente L.S.C.M.

2. El presente Plan General de Pedrezuela clasifica como Suelo Urbano el conjunto de terrenos integrados de forma legal y efectiva en la malla urbana de un núcleo de población de acuerdo con los requisitos exigidos por la normativa urbanística vigente, por ser un suelo ya transformado y urbanizado, y que, por tanto, cuentan con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como aquellos que, integrados en la malla, se encuentren consolidados por la edificación, siempre y cuando la urbanización se haya efectuado en ejecución del planeamiento y de acuerdo con sus determinaciones.

3. El Suelo Urbano se divide en Áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano.

4. No han sido clasificados como Suelo Urbano:

a. Los terrenos que no forman parte de un núcleo de población.

b. Los terrenos que no cumplen ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplen todas o algunas de las parcelas colindantes, o los hayan cumplido en el pasado.

c. Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamenta en la existencia o en la previsión de infraestructuras, redes públicas u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas.

Artículo 37. Categorías de Suelo Urbano

1. En el presente Plan General se contemplan dos categorías en esta clase de suelo; *Suelo Urbano Consolidado* y *Suelo Urbano No Consolidado*.

a. El Suelo Urbano Consolidado (SUC) clasificado por el presente Plan General se encuentra constituido por todos los solares y por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001. En suelo urbano consolidado las actuaciones edificatorias pueden llevarse a cabo mediante licencia directa en el caso de "solares". Si la parcela carece de algún requisito para ostentar tal condición, la licencia incluirá la obligación de completar la urbanización a su cargo, de forma simultánea a la edificación. La fijación de las alineaciones oficiales determinadas por el P.G.O.U. y señaladas, en su caso, con total exactitud "in situ", por los servicios técnicos municipales es de previo y obligado cumplimiento a la tramitación de licencias de obras y comportará la "cesión gratuita de viales" y su urbanización completa a cargo del promotor (Art. 19.1 L.S.C.M.).

b. El Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) clasificado por el presente Plan General se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la que precise de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas. El suelo urbano no consolidado se desarrollará mediante Planes Parciales, que abarcarán actuaciones integradas de ejecución del planeamiento. Los Ámbitos de Actuación en SUNC, delimitadas al efecto, constituirán su propia Área de Reparto (AR), en cuanto a distribución interna de beneficios y cargas, e incluirán las Redes Públicas a nivel general y local al servicio del ámbito. Los suelos aportados por la propiedad privada y, aquellos ya obtenidos por la Administración mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, afectos a dotaciones y servicios públicos, obtendrán su aprovechamiento compensatorio en terrenos urbanizados, donde pueda materializarse el 90% de la edificabilidad lucrativa correspondiente al ámbito. (Disposición Transitoria 6ª de la L.S.C.M. con inciso final, introducido por la Ley 2/2005 de 12 de abril de Modificación de la L.S.C.M.).

2. El Suelo Urbano No Consolidado se ha incluido en seis ámbitos de actuación, cinco de ellos con uso global residencial en el núcleo de Pedrezuela (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05) y uno más en la Atalaya Real, con uso global dotacional (SUNC-06). Desde el Plan General se ha establecido la ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado previstos. Los Ámbitos de Actuación en SUNC, cuyo aprovechamiento (Art. 42.6.f.1ª de la L.S.C.M.) deberá ser el del Área Homogénea en que estén incluidos, podrán ser continuos o discontinuos (Art. 37.3 L.S.C.M.).

3. El Plan General ha diferenciado dentro del Suelo Urbano cuatro (4) Áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional. Sobre estas divisiones se ha establecido una ordenación pormenorizada cuyas condiciones particulares se recogen en el título correspondiente de las presentes Normas.

Artículo 38. Clasificación del Suelo Urbanizable

1. Han sido clasificados como Suelo Urbanizable aquellos terrenos que no han tenido la consideración de urbanos o no urbanizables de protección y que, por tanto, podrán ser objeto de transformación mediante los instrumentos previstos por la LSCM, en las condiciones y términos fijados por el Plan General, y de conformidad con las Normas que reglamentariamente se establezcan.
2. La totalidad del Suelo Urbanizable se encuentra justificada en la Memoria de Ordenación, encontrándose grafiada en los Planos de Clasificación y Ordenación.

   Comprende las áreas soporte del futuro crecimiento urbano propuesto por el P.G.O.U. El suelo se define por exclusión, al entenderse que carece de condiciones para ser clasificado como urbano, o como no urbanizable de protección.

Artículo 39. Categorías de Suelo Urbanizable

1. El Plan General sectoriza parte del suelo urbanizable previsto. Por tanto, se contemplan dos categorías de Suelo Urbanizable: Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S) y Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS).
2. El Suelo Urbanizable Sectorizado está constituido por aquellos terrenos en los que el Plan ha previsto que deben ser objeto de transformación en respuesta a las necesidades del municipio, para lo que ha definido los límites de los Sectores y ha establecido las condiciones para su desarrollo, para su ordenación mediante Plan Parcial como planeamiento de desarrollo.
3. El Plan General ha delimitado 9 sectores, con características adecuadas para su desarrollo unitario, estableciendo para 8 de ellos (del SUR-S01 al SUR-S08) el uso global residencial y para el restante (SUR-S09) el uso industrial.
4. El Plan General justifica la viabilidad del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable previstos en función de la capacidad económica y de gestión públicas y privadas existentes en el municipio, así como de la sostenibilidad del modelo territorial propuesto. Todos los sectores en que queda dividido el suelo urbanizable sectorizado, junto con las Redes Públicas interiores y exteriores de nueva creación, adscritas a los sectores en sus tres niveles (supramunicipal, municipal y local) constituyen una única Área de Reparto, en la cual se produce la distribución equitativa de cargas y beneficios. De igual modo que en los Ámbitos de Actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado, los suelos aportados por la propiedad privada y en su caso, aquellos ya obtenidos por la Administración mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, obtendrán su aprovechamiento compensatorio en terrenos urbanizados, donde pueda materializarse el 90% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Área de Reparto (D. T. 6ª de la L.S.C.M. y su Modificación).
5. El Plan General incluye la ordenación pormenorizada para todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado previstos. En todo caso, la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General en cada sector de suelo urbanizable podrá ser modificada mediante la aprobación de un Plan Parcial.
6. El Suelo Urbanizable No Sectorizado que define el Plan General es aquel en el que no se define una condición de desarrollo específica.

Artículo 40. Clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección

1. Comprende los terrenos del término municipal en que concurran alguna de las circunstancias resumidas siguientes (Art. 16 de la L.S.C.M):

   a) Que estén sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con:

      - La Legislación Sectorial (valores paisajísticos históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, riesgos naturales acreditados, etc.).
      - Su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

   b) Que el PGOU considere deben ser protegidos en razón a la existencia de los valores antedichos.

2. La clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección se encuentra justificada en la Memoria de Ordenación, su superficie se encuentra grafiada en los Planos de Clasificación y su regulación específica aparece recogida en el título XI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 41. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección

1. El Plan General distingue las siguientes categorías y subcategorías dentro del Suelo No Urbanizable de Protección:

CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E)	SNUP-E de Carreteras
	SNUP-E de Vías Pecuarias
	SNUP-E de Cauces y Riberas
	SNUP-E Cultural
	SNUP-E Montes
	SNUP-E ZEC Río Guadalix.
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)	SNUP-P Paisajístico
	SNUP-P Agrícola

2. Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), el Plan General establece las siguientes subcategorías:

   a). SNUP-E de Carreteras: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Pedrezuela. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid y en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

b). SNUP-E de Vías Pecuarias: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

c). SNUP-E de Cauces y Riberas: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

d). SNUP-E Cultural: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos que se encuentran en suelo No Urbanizable. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

e). SNUP-E de Montes: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de montes existentes en el término municipal. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

f). SNUP-E ZEC Río Guadalix: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la delimitación del ZEC del Río Guadalix y su entorno. Dentro de esta subcategoría. No existe división en diferentes grados de protección, según lo que establece el Plan de Gestión del Espacio Protegido Red Natura 2000: ZEC "Cuenca del Río Guadalix":

- Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona Especial de Conservación de la Cuenca del Río Guadalix. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión, que es el Plan de Gestión del ZEC "Cuenca del río Guadalix", aprobado por el Decreto 106/2014, de 03 de septiembre.

3. Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P), el Plan General añade establece las siguientes subcategorías:

a). SNUP-P Paisajístico: Incluye aquellos terrenos del suelo no urbanizable de protección que, sin estar afectados por ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación, ostentan valores forestales y paisajísticos que el Plan General ha considerado necesario preservar. Su regulación será la definida en la Normativa Urbanística del presente Plan General.

b). SNUP-P Agrícola: Incluye aquellos terrenos del suelo no urbanizable de protección que, sin estar afectados por ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación, ostentan valores agro-ganaderos que el Plan General ha considerado necesario preservar. Su regulación será la definida en la Normativa Urbanística del presente Plan General.

4. En atención a las circunstancias propias, aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección que cuenten con más de una categoría deben aplicarse de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

Artículo 42. La Calificación urbanística del Suelo

1. Se entiende por calificación urbanística del suelo la división del suelo en zonas a las que se aplican determinadas condiciones homogéneas, mediante la asignación de usos globales y pormenorizados, así como el régimen edificatorio según la clase de suelo.
2. En suelo no urbanizable de protección cualquier proyecto de edificación o uso de suelo requerirá la previa calificación urbanística, en la forma y procedimiento recogido en los artículos 147 y siguientes de la LSCM, sin perjuicio de la licencia urbanística y autorizaciones que pudieran requerirse conforme a la normativa aplicable.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 43. Aspectos generales

1. Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la legislación urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social. Estas determinaciones vienen complementadas por las presentes Normas Urbanísticas, variando en función de la clase de suelo y la categoría que se otorgue a cada ámbito.
2. Asimismo, los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles deben cumplir:
   a. Los deberes urbanísticos generales de la propiedad del suelo, establecidos para todo el territorio de la Comunidad de Madrid y descritos en el artículo 12 de la LSCM.
   b. Los deberes urbanísticos específicos para cada clase y categoría de suelo.
   c. Los deberes, limitaciones y prescripciones establecidos en la legislación aplicable.
   d. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, de planeamiento y gestión urbanística aplicable en cada caso.

Artículo 44. Régimen en Suelo Urbano Consolidado

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano Consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:
   a. Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en

las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación. Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.

b. Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.

c. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.

2. En Suelo Urbano Consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso. La cesión de la superficie correspondiente destinada a viales se derivará de la fijación exacta de la alineación oficial, en su caso, realizada “in situ”, por los servicios técnicos municipales.

3. Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

4. Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación, y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 45. Régimen en Suelo Urbano No Consolidado

1. Para proceder a su desarrollo efectivo, el Suelo Urbano No Consolidado debe disponer de ordenación pormenorizada, integrada directamente en el PGOU, o mediante Plan Parcial, redactado y tramitado con posterioridad a la entrada en vigor del P.G.O.U.

   La ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana para los sectores de SUNC podrá ser modificada mediante la aprobación de un Plan Parcial.

2. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano No Consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

   a. Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.

   b. Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.

   c. Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados por la legislación vigente, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

3. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

   a. Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.

   b. Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

   c. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Pedrezuela, en solares, en la forma y cuantía dispuesta por la normativa de aplicación, de las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.

   d. Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

   e. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

4. En el Suelo Urbano No Consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo:

   a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones

públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.

b. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario.

   La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.

c. Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

5. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado conllevará:

   a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.

   b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.

   c. La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Pedrezuela.

   d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.

   e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

6. Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la Ley 9/2001. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el Suelo Urbano Consolidado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.3 de la L.S.C.M.

Artículo 46. Régimen del Suelo Urbanizable

1. En el suelo urbanizable sectorizado será de aplicación el mismo régimen que se establece para el suelo urbano no consolidado en el artículo 20 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, distinguiendo según esté establecida o no la ordenación pormenorizada. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos, sujeto, en cualquier caso, al desarrollo de planeamiento parcial para su desarrollo y la reparcelación, buscando determinar la equidistribución de beneficios y cargas y garantizar las cesiones de suelo público, así como la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo. La adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de terrenos del Sector, donde materializar el aprovechamiento lucrativo apropiable derivado de la equidistribución externa e interna (a nivel respectivamente del Área de Reparto global y de la específica de cada Sector), se establecerá en función de los terrenos y derechos aportados por aquellos, así como teniendo en cuenta su intervención en la ejecución de la urbanización, que, en todo caso, incluirá la de las Redes Públicas de cesión adscritas al Sector. Obviamente, aquellos suelos de uso y dominio público existentes (vías pecuarias, cauces (DPH) etc.) no generarán aprovechamiento alguno.
2. En los casos de actuaciones en suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá autorizar la simultaneidad de la edificación de terrenos que todavía no tengan la condición de solar, con la ejecución de las obras de urbanización. La garantía a prestar por quien solicite la aplicación de dicho régimen será fijada de forma que alcance a cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
3. Mientras no se produzca el cambio de categoría a que se refiere el artículo siguiente, en el suelo urbanizable no sectorizado será de aplicación el régimen del suelo no urbanizable de protección en todo lo no previsto en el capítulo IV del Título I de la LSCM.
4. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado en el artículo 18 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, incluyendo la cesión de Redes Públicas en sus niveles supramunicipal, general y local.
5. Siempre que se hubieran cumplido los deberes del número anterior, los terrenos de esta clase de suelo pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado, desde la recepción de las correspondientes obras de urbanización, en los términos del artículo 135 de la L.S.C.M.
6. En los Suelos Urbanizables No Sectorizados se exigirá que, previamente a su desarrollo, se realice un proceso de definición de las características urbanas futuras mediante un Plan de Sectorización, por ello, mientras no se inicie este proceso, tal como se indica en el apartado 3 anterior, mantendrán un carácter de Suelo No Urbanizable de Protección.

Artículo 47. Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección

1. El Plan General ha establecido una división del Suelo No Urbanizable de Protección en diversas categorías, desglosando los suelos en función de los diversos regímenes de protección establecidos por las legislaciones sectoriales que les afectan. Además de los suelos con afecciones sectoriales, el

Plan General ha incluido también en suelo no urbanizable algunos suelos no sometidos a legislaciones sectoriales, pero que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento, como es el caso del SNUP-P Paisajístico, o el suelo del SNUP-P Agrícola, para los cuales se han establecido también unas categorías específicas.

2. El régimen urbanístico de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de protección sometido a afecciones sectoriales es diferente para cada tipo de suelo y será el establecido en la legislación sectorial de aplicación a cada caso, a la cual remite el presente Plan General. Estas categorías de suelo no urbanizable de protección son las designadas con las siglas SNUP-E (Suelo No Urbanizable de Protección Especial), que incluyen a su vez varias subcategorías.

3. El régimen urbanístico de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de protección no sometido a afecciones sectoriales será el definido en el título XI de la presente Normativa Urbanística, y de forma subsidiaria, el recogido en la Ley 9/2001. Será de aplicación en las categorías de suelo no urbanizable de protección SNUP-P Paisajístico y en la SNUP-P Agrícola.

4. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medioambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

5. De forma excepcional y a través del procedimiento de calificación urbanística previa, previsto en la L.S.C.M, podrán autorizarse actuaciones específicas previstas en la legislación sectorial y permitidas por el P.G.O.U. o el planeamiento regional territorial.

6. Además, en esta clase de suelo podrán realizarse las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o municipales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría, los que se legitimen mediante calificación urbanística, o proyecto de actuación especial, así como los Actos promovidos por las Administraciones Públicas señalados en el Art. 161 L.S.C.M.

7. Asimismo, previa calificación urbanística, el PGOU permite los siguientes usos, actividades y construcciones, que, señaladas en el Art. 29 de la L.S.C.M, modificado por el Art. 14 de la Ley 3/2007 de 26 de julio y 10 de la Ley 7/2007 de 21 de diciembre, ambas de la Comunidad de Madrid, se resumen a continuación:

   a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, con el complementario de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de la explotación e instalación.

   b) Las de carácter extractivo.

   c) Las instalaciones públicas destinadas a actividades científicas, docentes, etc., relacionadas con los espacios naturales.

   d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo la comercialización de productos agropecuarios, así como la celebración de actos sociales de especial singularidad y

otros señalados en la Ley 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público.

e) Los establecimientos de "turismo rural" en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, así como la "vivienda rural sostenible".

f) La rehabilitación de edificios de valor arquitectónico, aun cuando pudieran encontrarse en situación de "fuera de ordenación", incluyendo las ampliaciones necesarias, justificadas a efectos de habitabilidad.

8. Asimismo el Ayuntamiento podrá autorizar las instalaciones deportivas en suelos rurales destinados a usos agrícolas.

9. Con carácter general en esta clase de suelo serán admisibles los usos e instalaciones que se establezcan en eventuales modificaciones de la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, sin necesidad de modificar el P.G.O.U.

10. Los derechos y deberes de la propiedad en suelo no urbanizable de protección (SNUP) son los siguientes:

1) Derechos:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

b) La realización de obras, edificaciones y desarrollo de usos y actividades legitimados mediante calificación urbanística.

2) Deberes:

a) Los establecidos por la legislación sectorial y aquellas que el Planeamiento fija específicamente para llevar a cabo las intervenciones y usos permitidos.

b) Las que voluntariamente pueda asumir la propiedad de los terrenos para la realización de usos e intervenciones compatibles con el régimen de protección de los mismos.

CAPÍTULO 4. REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES

Sección 1ª. Aspectos Generales

Artículo 48. Régimen del suelo de las Redes Públicas

1. Constituyen las Redes Públicas el conjunto de elementos de las redes de infraestructura, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.
2. Los terrenos destinados a Redes Públicas contarán con la clasificación del suelo y categoría del ámbito en el que se encuentren ubicados, sin perjuicio de su adscripción en los casos expresamente recogidos en las fichas de ordenación, para su obtención o programación.
3. El conjunto y tipos de Redes Públicas son los definidos en la Memoria Vinculante e identificados en el plano de PO-02 "Estructura Orgánica y Redes Públicas" del presente Plan General.
4. Los terrenos destinados a Redes Públicas pertenecen a la clase de suelo a la que se adscriben para su obtención, distinguiéndose:
    a. Redes Obtenidas: son aquellas que se encuentran complemente ejecutadas conforme planeamiento urbanístico. Su clasificación podrá ser Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable de Protección.
    b. Redes Adscritas: son aquellas pendientes de obtención, asignadas a un ámbito en Suelo Urbano o a un sector de Suelo Urbanizable (o al Ayuntamiento, en su caso), cuya obtención se encuentra vinculada al desarrollo del ámbito de adscripción. En virtud de las determinaciones del Plan General, se adscriben al SUNC o al SUR Sectorizado.
5. Los propietarios de suelos que el PGOU destine a formar parte del sistema de Redes Públicas del término municipal, ya sean existentes o de nueva creación, ejercerán los derechos y atenderán a las obligaciones correspondientes a la clase de suelo (urbano, urbanizable o no urbanizable de protección) en que la Red Pública de que se trate quede integrada.

Artículo 49. Redes públicas de nueva creación

1. Si la Red Pública fuese de nueva creación y el suelo correspondiente queda adscrito a un ámbito en suelo urbano o a un sector delimitado de suelo urbanizable, será cedida a la Administración pública, que corresponda, urbanizada y libre de cargas, obteniendo su compensación, dentro del Área de Reparto, coincidente con el ámbito de suelo urbano, o bien en la formada por todo el suelo urbanizable sectorizado y el conjunto de Redes Públicas adscritas al mismo.
2. Si la Red Pública no está adscrita a un ámbito en suelo urbano o a un sector de suelo urbanizable, su obtención, con carácter general, se llevará a cabo por Expropiación.
3. Si la Red Pública adscrita de nueva creación es de carácter general o supramunicipal, su cesión se efectuará según las condiciones expresadas respectivamente en el Art. 91.3 y 4 de la L.S.C.M.

Artículo 50. Niveles jerárquicos de las Redes Públicas

1. El Plan General distingue los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos por la LSCM:
   a. Redes Públicas Supramunicipales
   b. Redes Públicas Generales
   c. Redes Públicas Locales
2. Las diferentes Redes Públicas son las definidas en los Planos de Ordenación (Plano de Estructura Orgánica y Redes Públicas), justificadas en la Memoria de Ordenación y recogidas en las fichas de Ordenación, teniendo carácter de determinación estructurante:
   a. Las reservas y dimensiones de las redes públicas supramunicipales y generales.
   b. Las condiciones básicas de ordenación de las redes supramunicipales y generales.
3. Tendrán, asimismo, la consideración de determinaciones estructurantes las instrucciones dadas por el Plan General al planeamiento de desarrollo para la localización y fijación de características de los elementos locales que resulten precisas para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.

Artículo 51. Tipos de Redes Públicas

A los efectos de lo dispuesto en el presente Plan General, y en atención a sus características funcionales, se distinguen los siguientes sistemas de redes públicas, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. Redes de infraestructuras, que comprenden, a su vez:
   1º. Red de infraestructuras de comunicaciones:
      – Viarias
      – Vías Pecuarias
      – Telecomunicaciones
   2º. Red de infraestructuras sociales:
      – Abastecimiento
      – Saneamiento y Depuración
   3º. Red de infraestructuras energéticas:
      – Eléctricas
      – Gasísticas
2. Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:
   1º. Red de zonas verdes y espacios libres:
      – Espacios protegidos regionales
      – Parques municipales

- Jardines
- Plazas

2º. Red de equipamientos sociales:

- Educativos
- Culturales
- Sanitarios
- Asistenciales
- Deportivos
- Recreativos
- Administrativos
- Interés social

3. Redes de servicios, que comprenden, a su vez:

1º. Red de servicios urbanos:

- Suministro de agua
- Alcantarillado
- Suministro de energía eléctrica
- Alumbrado público
- Telecomunicaciones
- Acceso rodado
- Aparcamientos

2º. Red de viviendas públicas o de integración social

Sección 2ª. Redes de Infraestructuras

Artículo 52. Régimen de las infraestructuras de Carreteras.

1. Todas las carreteras de titularidad pública no municipal existentes en el ámbito de aplicación del presente Plan General de Pedrezuela en la fecha de aprobación de las mismas, se encuentran sometidas a lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado.

   En la superficie incluida dentro del área de afección de las carreteras, se estará al régimen descrito en dichas Leyes.

2. En consonancia con la legislación sectorial, se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad en los ámbitos de afección de las vías públicas de titularidad supramunicipal, a las que resulta de aplicación la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y el Reglamento de la Ley de Carreteras de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo:

a. Zona de Dominio Público. Constituida por los terrenos ocupados por las carreteras de la Comunidad de Madrid y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros a cada lado de la vía en todas las carreteras existentes en el municipio de Pedrezuela, ramales de enlace, vías de giro de intersecciones y calzadas de servicio, en la fecha de aprobación del presente Plan, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, con las matizaciones señaladas en el artículo 30 de la mencionada Ley y 73 y siguientes de su Reglamento.

   Esta zona sólo podrá ocuparse, o realizar obras o instalaciones, previa autorización de la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija y sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 29 y siguientes de la Ley 3/1991.

b. Zona de Protección. Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 25 metros en las carreteras integradas en la red principal y 15 metros en el resto de las redes existentes en el municipio de Pedrezuela a la fecha de la aprobación del presente Plan, medidos desde la arista exterior de la explanación.

   En esta zona no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, reconstrucción, ampliación, sustitución, reedificación o rehabilitación de las existentes, ni instalación fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel de terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento en condiciones de seguridad de las construcciones existentes así como aquellas que figuran recogidas en la normativa sectorial de aplicación con las limitaciones e ella recogidas.

2. Asimismo, se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad en los ámbitos de afección de las vías públicas de titularidad supramunicipal, a las que resulta de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado:

   a. Zona de Dominio Público. Constituida por los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista, con las matizaciones señaladas en los artículos 29 y 30 de la mencionada Ley.

      En la Zona de Dominio Público sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

b. Zona de Servidumbre. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

   En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

c. Zona de Afección. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

   Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

d. Zona de Limitación a la Edificabilidad. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

   La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Artículo 53. Régimen de las infraestructuras de vías pecuarias

1. La superficie de las vías pecuarias grafiada en los planos de ordenación del presente Plan General se califica como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias, Espacios Libres Protegidos.
2. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo 54. Régimen de las infraestructuras ferroviarias

Ninguna línea ferroviaria pasa por el municipio de Pedrezuela, siendo las más cercanas las que pasan por San Sebastián de los Reyes (cercanías C-1) y Colmenar Viejo (cercanías C-7).

Aunque el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha redactado un estudio informativo de una nueva infraestructura ferroviaria hasta las localidades de San Agustín del Guadalix y Algete, prolongándose así la red de Cercanías, el municipio de Pedrezuela no se vería afectado por esta ampliación.

Artículo 55. Régimen de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Las infraestructuras de abastecimiento de agua potable comprenden las captaciones, depósitos, estaciones de tratamiento, red de distribución y la red de riego y protección contra incendios.

Las condiciones para la planificación y ejecución de las infraestructuras de abastecimiento cumplirán lo dispuesto en las Normas Generales de Urbanización (Título VII de la presente Normativa Urbanística) así como lo establecido en la normativa vigente en la materia.

Artículo 56. Régimen de la red de infraestructura de Saneamiento y depuración

Las infraestructuras de abastecimiento de agua potable comprenden las conducciones, colectores, sumideros de aguas pluviales y estaciones depuradoras de aguas residuales.

Las condiciones para la planificación y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración cumplirán lo dispuesto en las Normas Generales de Urbanización (Título VII de la presente Normativa Urbanística) así como lo establecido en la normativa vigente en la materia.

Sección 3ª. Redes de Equipamientos

Artículo 57. Régimen de Zonas Verdes y Espacios Libres

1. El sistema de espacios libres está formado por los espacios e instalaciones destinados a parques, jardines, áreas de ocio expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, espacios regionales protegidos, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos sociales.
2. En su diseño, ejecución y mantenimiento se dará cumplimiento a lo dispuesto en cuanta normativa resultare de aplicación, y de forma especial, a la vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 58. Equipamientos Sociales

1. El sistema de equipamientos está formado por las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos de la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, deportivo, recreativo, administrativo y demás usos de interés social.
2. Pueden ser de titularidad pública o privada, pero sólo los de titularidad pública tienen el carácter de Red Pública.

Sección 4ª. Redes de Servicios

Artículo 59. Régimen de Servicios Urbanos

El presente Plan General de Pedrezuela afecta al despliegue de infraestructuras urbanísticas para la prestación de servicios públicos por operadores particulares en su ámbito territorial, y en su ámbito sustantivo, recoge las disposiciones necesarias para impulsar y facilitar su despliegue:

1. A los efectos de verificar el cumplimiento de las determinaciones vigentes cuya vigilancia sea competencia municipal, y para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios públicos y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos donde ubicarlos, previamente a la obtención de cualquier permiso administrativo para la intervención sobre el dominio público, las empresas prestatarias de servicios que utilicen de cualquier modo el espacio público de titularidad municipal deberán depositar en el Ayuntamiento de Pedrezuela documentación gráfica fiel y actualizada en formato digital vectorial con definición adecuada al menos para escala 1/1.000 superpuesta a la cartografía oficial utilizada por el Ayuntamiento, representando la totalidad de las redes de conexión o de distribución y de los elementos de prestación de servicio de dicha red en la totalidad del término municipal.
2. En cumplimiento de la disposición contenida en el artículo 34.4 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones, en tanto la disposición resulte aplicable, los operadores de telecomunicaciones podrán sustituir el depósito indicado en el apartado anterior por la comunicación de la Administración en la que dicha información se encuentra ya depositada.
3. Con carácter general se prohíbe en suelo urbano y urbanizable el despliegue de nuevas redes de suministro o tendidos aéreos o apoyados sobre las fachadas de los edificios, salvo elementos puntuales de los sistemas tales como cajas de conexión, antenas u otros que de forma justificada por sus características funcionales deban encontrarse a la vista desde espacio público.
4. En el caso de que cuenten con un Plan de Despliegue o de Instalación aprobado por el Ayuntamiento, y así se contemple en dicho Plan, los operadores de telecomunicaciones, al amparo de lo dispuesto en el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de General de Telecomunicaciones, en tanto la disposición resulte aplicable, podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos

previamente instalados, y solamente en los supuestos en que los planes de despliegue o instalación hayan sido aprobados o informados favorablemente por el Ayuntamiento de Pedrezuela.

En el plan de despliegue o instalación, el operador deberá prever los supuestos en los que se van a efectuar despliegues aéreos o por fachadas de cables y equipos. Este plan se entenderá aprobado si, transcurridos dos meses desde su presentación, el Ayuntamiento no hubiese dictado resolución expresa.

Artículo 60. Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos

1. La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:
   a. El vuelo sobre el predio sirviente.
   b. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
   c. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuese necesario, en una franja de terreno de 1'00 metro a cada lado del eje de toda la línea, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
   d. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo anterior.
2. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.
3. Todo lo anterior de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
4. El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.
5. Por otra parte, el primer apartado del artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, señala que "la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, que se ubiquen o discurran en cualquier clase y categoría de suelo, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio y urbanístico, el cual deberá precisar las posibles instalaciones y calificar adecuadamente los terrenos, estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes".
6. Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento de Pedrezuela para efectuar nuevas instalaciones de suministro en su término municipal, y deberán ajustarse a las prescripciones técnicas y estéticas que se le señalen. Previamente al otorgamiento de la licencia, los

servicios técnicos municipales constatarán el depósito en el Ayuntamiento de la información digitalizada completa de la traza y elementos más significativos de las redes.

Sea cual sea la clase de suelo por la que se prevé que discurren las nuevas redes, debe presentarse previamente a su instalación proyecto técnico en el que se refleje el recorrido de la misma, señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres.

7. Las obras de urbanización de nuevos desarrollos deberán incluir el soterramiento o, en su caso, el desvío a Suelo No Urbanizable de las líneas de alta y media tensión. Se prohíbe el paso de líneas aéreas de alta tensión por zonas de Suelo Urbano.

8. Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal. No se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública.

9. En Suelo Urbano Consolidado, se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas, y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC o PP diámetro 125 milímetros como reserva para enterrar las líneas.

10. Los elementos auxiliares que deban ir en las fachadas de las edificaciones, quedarán integrados en el diseño de las fachadas, cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.

11. Las redes de distribución de alumbrado público serán siempre subterráneas. Las que existen en la actualidad se irán adaptando paulatinamente a las directrices fijadas por este Plan General a medida que se produzca su renovación.

    Los criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:

    - Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.
    - Calles locales secundarias o interiores: función de seguridad vial y peatonal; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
    - Sendas peatonales, carriles bici y zonas verdes: función de seguridad peatonal y tránsito de bicicletas; ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.). En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

    En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.

12. Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.

13. El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático, célula y reloj astronómico y, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

    Se instalará un sistema de control de alumbrado en el caso de que lo exija el ayuntamiento en el desarrollo de la ordenanza correspondiente.

Artículo 61. Recogida y tratamiento de residuos

1. Se deberá garantizar la recogida de residuos, prohibiéndose en todo el ámbito del término municipal los vertidos incontrolados de cualquier tipo de residuos, sólidos o líquidos, así como su combustión.

2. En cuanto a la gestión sostenible de los residuos generados, se seguirán con carácter general las siguientes determinaciones:

    a. Se deberá reducir el uso de recursos y producción de residuos en las obras de construcción mediante la selección de materiales de alto grado de aislamiento térmico, más duraderos y menos contaminantes en relación con la energía intrínseca que incorporan como coste energético de producción, coste ambiental de producción, durabilidad, capacidad de ser reciclados, origen de las materias primas, impacto ambiental en origen, etc.

    b. Se deberá prever la gestión de los residuos de construcción y demolición, evitando la proliferación de puntos incontrolados de vertido en las afueras de los núcleos urbanos del municipio y restaurando aquellos que aparezcan.

    c. Los residuos domiciliarios y asimilables a urbano producidos en el municipio serán gestionados por el Ayuntamiento de Pedrezuela, a través de la mancomunidad del Norte. El Ayuntamiento de Pedrezuela se encarga de la recogida y transporte de los residuos hasta la Estación de Transferencia de El Molar, para posteriormente transportarlos hasta la Planta de Clasificación de envases ligeros y el Vertedero sanitariamente controlado de Colmenar Viejo.

Artículo 62. Servicios de Telecomunicaciones

En cuanto al servicio de telecomunicaciones, se estará a lo establecido por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones y demás normativa de aplicación.

CAPÍTULO 5. RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 63. Condiciones para las viviendas de protección pública

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha reservado en los Sectores previstos en suelo urbanizable sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial para destinarla a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. Asimismo, el Plan General ha previsto también la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en varios ámbitos de actuación previstos en suelo urbano no consolidado, tal como figura en las fichas correspondientes.
3. Dichas viviendas se adecuarán a la Normativa en materia de vivienda protegida en vigor en el momento de su construcción, además de las que puedan contener, en su caso, el planeamiento de desarrollo que les afecte.

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 64. Ejecución de las determinaciones del Plan General

La dirección y control del proceso de la acción urbanística corresponde a los entes públicos en sus niveles Local, Autonómico y Estatal, sin perjuicio de respetar y colaborar con la iniciativa privada en la medida más amplia posible, aun cuando ésta no ostente la propiedad del suelo.

Artículo 65. Prioridad en el desarrollo

A efectos de la gestión urbanística, los propietarios de al menos el 50% de los terrenos incluidos en un Ámbito de Actuación de suelo urbano no consolidado, o en un Sector delimitado de suelo urbanizable, podrán iniciar la gestión del suelo, mediante el sistema de compensación, desde el momento de la aprobación definitiva del Plan General.

Se establece un orden de prioridad de desarrollo de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado y los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, en función de las necesidades de colmatación del núcleo existente y del horizonte de crecimiento previsto. Este orden se justifica en la Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica, y divide los ámbitos en dos niveles de prioridad.

En un primer orden de prioridad se ubican todos los Ámbitos de Actuación en SUNC y los Sectores SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08. Para estos ámbitos, el planeamiento plantea un periodo de desarrollo de planeamiento y gestión de 4 años.

En un segundo orden de prioridad se ubican el resto de Sectores: SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05 y SUR-S09. Para estos ámbitos, el planeamiento plantea un periodo de desarrollo de planeamiento y gestión de 8 años.

Se establece así el señalamiento de condiciones y plazos, cuyo incumplimiento habilita a la Administración para el cambio del sistema de iniciativa privada, por alguno de iniciativa pública (Cooperación, Expropiación o Ejecución Forzosa). (Art. 103 L.S.C.M., 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).

En relación con la incorporación efectiva al desarrollo urbano de sectores de suelo urbanizable, ésta quedará condicionada a la previa y adecuada resolución del abastecimiento de agua y vertido y depuración de aguas residuales, de acuerdo con lo que al respecto indique el Canal de Isabel II.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y CLASES

Artículo 66. Clases de Instrumentos

Para la realización y desarrollo del Plan General, según lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos Generales (Planes de Sectorización y modificaciones de Planeamiento General).
- Instrumentos de Desarrollo de la Ordenación (PP, PE, ED, Ordenanzas Municipales).
- Instrumentos de Gestión (Proyecto Reparcelación, Proyecto Parcelación).
- Instrumentos de Ejecución (Proyecto Urbanización, Proyecto de Obras de Infraestructuras).

Sección 1ª. Instrumentos Generales

Artículo 67. Planes de Sectorización

Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela contempla la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado, ya que todo el suelo urbanizable previsto se ha dividido entre áreas de suelo Urbanizable incluido en Sectores y otras zonas que se constituyen como áreas de suelo no sectorizado.

Artículo 68. Modificaciones de Planeamiento General

Las Modificaciones del Plan General deberán cumplir lo dispuesto en la Sección 4ª "Modificación y revisión de los Planes" del Capítulo V del Título II de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Sección 2ª. Instrumentos de Desarrollo de la Ordenación

Artículo 69. Clases de instrumentos de desarrollo de la ordenación

1. El Ayuntamiento de Pedrezuela, las Administraciones y Organismos Públicos y los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de cualquiera de los instrumentos de planeamiento contemplados en el marco legal vigente que resulten precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, en los términos previstos en la LSCM.
2. Los instrumentos que desarrollarán el Plan General serán:

a. Los Estudios de Detalle, en Suelo Urbano Consolidado, cuya misión será el establecimiento de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de este Plan y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

b. Los Planes Parciales, en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, que establecerán, modificarán o completarán la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores definidos por el Plan General.

c. Los Planes Especiales en el desarrollo de lo previsto en el artículo 50 de la LSCM y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

3. El contenido, tramitación y aprobación de estos instrumentos de planeamiento será el establecido en la legislación vigente. En especial, se estará a lo recogido en el Capítulo V de la LSCM.

4. Según posean, o no, capacidad para calificar el suelo, los instrumentos de desarrollo del P.G.O.U. son de dos clases:

a) Figuras de planeamiento.

b) Figuras complementarias.

Artículo 70. Planes Parciales

Los Planes Parciales desarrollan el P.G.O.U., estableciendo la ordenación pormenorizada en Ámbitos de Actuación en SUNC, o en Sectores delimitados de SUR-S. Se calificarán de "Reforma Interior" cuando en SUNC tengan por objeto la reurbanización, renovación o mejora urbanas (Art. 47 L.S.C.M.).

Su contenido se ajustará a lo indicado en el Art. 48 de la L.S.C.M y ordenarán aquellas Redes Públicas interiores, adyacentes o exteriores, en su caso, al Sector o Ámbito de Actuación, de nivel supramunicipal, general y local en el caso de Sectores en SUR-S y solo generales y locales si se trata de ámbitos de actuación en SUNC, a menos que la Administración a que correspondan decida acometer la ordenación específica de las redes supramunicipales o generales mediante un Plan Especial.

Su documentación mínima será la requerida por el Art. 49 de la L.S.C.M. y su aprobación se sujetará a lo indicado en el Art. 59 del citado Texto Legal.

Artículo 71. Planes Especiales

Sus determinaciones serán las propias del Plan Parcial que correspondiese a su fin específico y se redactarán con los objetivos siguientes:

a) Definición, ampliación o protección de elementos de las redes públicas y condiciones precisas para la ejecución de las mismas.

b) Conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.

c) Conservación, protección y mejora del medio urbano y rural.

d) Protección de ambientes, espacios, etc., urbanos y naturales.

El Plan Especial podrá modificar la Ordenación Pormenorizada del planeamiento que desarrolle, de forma justificada y en coherencia con la ordenación estructurante.

Todo ello de acuerdo con lo indicado en el Art. 50 de la L.S.C.M.

Respecto a su contenido y documentación, se estará a lo señalado en los Art. 51 y 52 del mencionado Texto Legal. Su aprobación se verificará de forma similar a la de los Planes Parciales.

Artículo 72. Estudios de Detalle

Deberán comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, teniendo por objeto la definición de volúmenes y la fijación exacta de alineaciones y rasantes.

Su función queda especificada en el Art. 53 de la L.S.C.M. No podrán crear nuevos espacios libres o viarios de uso público, ni parcelar el suelo. No podrán alterar el uso del suelo, ni incrementar la edificabilidad ya prevista en el P.G.O.U. o en el Plan Parcial correspondiente.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas y en las Fichas, en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Su Contenido y Documentación serán los precisos para cumplir adecuadamente su función, considerándose como mínimos los requisitos exigidos en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/78 de 23 de junio).

Artículo 73. Ordenanzas Municipales

Según el Art. 32 de la L.S.C.M, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus propias competencias, deberá formular Ordenanzas específicas Municipales de Urbanización, Usos y Actividades, Instalaciones, Edificación y Construcción.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá dictar Ordenanzas reguladoras de tramitación de licencias, condiciones y requisitos de presentación de proyectos, señalamiento “in situ” de alineaciones (“tiras de cuerdas”), expedición de cédulas urbanísticas, y otros aspectos similares.

Artículo 74. Catálogos de Bienes y Espacios protegidos

Si bien esta figura de planeamiento forma parte integrante del PGOU, con la finalidad de completar, precisar o actualizar los mismos, el Ayuntamiento podrá formar catálogos complementarios, que junto con aquellos, quedarán recogidos en el correspondiente Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de Ordenación Urbanística, a efectos de asegurar información suficiente sobre su contenido. (Todo ello según señala el Art. 55 de la L.S.C.M).

A los efectos de las determinaciones de protección de los elementos del patrimonio cultural existentes en el municipio de Pedrezuela, se estará a lo dispuesto en el documento del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se está tramitando de manera simultánea al presente Plan General de Ordenación Urbana.

Sección 3ª. Instrumentos de Gestión

Artículo 75. Concepto de gestión urbanística

1. Fijada la ordenación pormenorizada por el instrumento de desarrollo, el proceso de ejecución del planeamiento comprende las siguientes fases:
   - 1ª. El establecimiento de la modalidad de gestión para la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados por la equidistribución, con las consiguientes cesiones para las redes públicas generales y locales, así como de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del municipio en las plusvalías.
   - 2ª. La realización de las obras de urbanización.
   - 3ª. La edificación de los solares.
   - 4ª. La implantación de los usos permitidos o previstos por el planeamiento.
   - 5ª. La conservación de las obras de urbanización y de edificación.
2. Para ello, se tendrá en cuenta el área de reparto definido en el Suelo Urbanizable y la delimitación de las unidades de ejecución y los sistemas de actuación definidos directamente por el presente Plan.

Artículo 76. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, exigirán, con arreglo a lo previsto en la L.S.C.M., la previa o simultanea delimitación de una, o varias, Unidades de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de ejecución, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas, previstos por el planeamiento, así como de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.

Aquellas acciones puntuales en suelo urbano no incluidas en Ámbitos de Actuación se ejecutarán, por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas. La expropiación podrá ser sustituida, en todo caso, por permuta en terrenos o parcela de aprovechamiento similar al de la finca afectada. Idéntico sistema se seguirá para la ejecución de las Redes Públicas supramunicipales, generales o locales (o la de alguno de sus elementos), si no se encontrasen adscritas para su obtención a un Ámbito de Actuación Urbanística en SUNC o a un Sector de suelo urbanizable delimitado por el P.G.O.U. o definido posteriormente mediante un Plan de Sectorización.

Podrán no precisar de los requisitos exigidos en el párrafo primero del presente artículo:

a) La ejecución de Planes Especiales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la CAM.

b) La ejecución de obras públicas ordinarias o de "dotación de servicios".

c) La ejecución de Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de actuación en Suelo Urbano Consolidado y en sectores de Suelo Urbanizable, cuando se consideren como una única Unidad de Ejecución.

Artículo 77. Delimitación de Unidades de Ejecución

Cuando no estuviese contenida en el presente Plan General, la determinación y delimitación de Unidades de Ejecución, (o incluso la modificación, en su caso, de las ya delimitadas) se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 100 de la L.S.C.M.

Cuando tal determinación esté contenida en los planes de desarrollo, la delimitación de Unidades de Ejecución quedará vinculada a la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial.

La delimitación de Unidades de Ejecución implica:

a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente.

b) La elección del sistema de ejecución.

A su vez, las Unidades de Ejecución cumplirán los siguientes requisitos:

a) Formarán un espacio cerrado continuo o discontinuo.

b) Los terrenos pertenecerán al mismo Ámbito de Actuación o Sector.

c) En caso de que en un mismo Ámbito o Sector exista más de una unidad de ejecución, la diferencia entre sus aprovechamientos unitarios no será superior al 15%.

d) Garantizará su viabilidad técnica y económica y su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles.

Todo ello conforme al Art. 99 de la L.S.C.M.

Artículo 78. Modalidades de gestión urbanística

1. En Suelo Urbano Consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante *Actuaciones Aisladas*, sobre las parcelas existentes:

   a. Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.

   b. Para la ejecución de obras públicas ordinarias.

   c. Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el Plan prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

2. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado, la gestión urbanística se efectúa mediante *Actuaciones Integradas*, sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Ejecución dentro de sectores y ámbitos de actuación, y siempre con posterioridad a la aprobación del instrumento de planeamiento o de ordenación del territorio que establezca la ordenación pormenorizada.

3. Los sistemas de ejecución serán los establecidos por la legislación urbanística vigente y definidos en las Fichas de los sectores y ámbitos de actuación del presente Plan General, incluidas en esta Normativa Urbanística. El desarrollo de la gestión urbanística deberá efectuarse en los términos que establece la legislación autonómica vigente, a través de convenios de gestión, mediante acuerdos de expropiación o de ocupación directa.

   En el caso del Sistema por Expropiación, podrá pactarse la sustitución del pago dinerario por el pago en especie mediante fincas futuras con la obligación de los adjudicatarios de llevar a cabo la obra de urbanización en los términos previstos para el sistema de compensación.

Artículo 79. Sistemas de Ejecución

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas previstos en el artículo 101 de la L.S.C.M: compensación (iniciativa privada), cooperación, expropiación o ejecución forzosa (iniciativa pública).

Tendrá preferencia el sistema de compensación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la iniciativa pública.

Artículo 80. Sistema de Compensación

El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un Ámbito de Actuación o un Sector (o de cada una de las Unidades de Ejecución que, en su caso, hubiesen sido delimitadas) por los mismos propietarios del suelo comprendido en el correspondiente Ámbito, Sector o Unidad de Ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo equilibradamente todas las cargas y beneficios que se deriven de la actuación. En todo caso, se seguirá el procedimiento regulado por los Art. 104 a 108, ambos incluidos, y 114, sustituyéndose la formación de la Junta por Convenio, si la iniciativa se formula por propietario único o existiese conformidad de todos los titulares de los terrenos (Art. 106/2 L.S.C.M.).

Artículo 81. Sistema de Cooperación

En el sistema de Cooperación, los propietarios del suelo, comprendido en el Ámbito de Actuación, Sector o Unidad de Ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la L.S.C.M. vigente (Art. 115 y 116) y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

La aplicación del sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos, salvo que ésta sea innecesaria por existir un solo propietario. Incluso, si existiendo varios propietarios, éstos prestasen su conformidad, las bases del sistema podrán establecerse por Convenio Urbanístico (Art. 115/3 L.S.C.M.).

Artículo 82. Sistema de Expropiación

En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere la totalidad de bienes y derechos incluidos en el Ámbito de Actuación, Sector o Unidad de Ejecución y realiza las obras de urbanización y en su caso de edificación (Art. 117 L.S.C.M.).

Las condiciones a tener en cuenta en lo que respecta a plazos, puesta a disposición del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid de los suelos de cesión obligatoria y gratuita, las reglas sobre el justiprecio y pago en especie, liberación de la expropiación y disposición anticipada de parcelas, se señalan en detalle en los Artículos 117 a 124, ambos inclusive, de la L.S.C.M.

Artículo 83. Sistema de Ejecución Forzosa

En el Sistema de Ejecución Forzosa la Administración Actuante lleva a cabo subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente, iniciada y no culminada a través del sistema de Compensación, por cuenta y cargo de la entidad o persona directamente responsable, sustituyéndola previa resolución motivada. El procedimiento de gestión del sistema y el contenido y efectos de la resolución seguirán las condiciones reguladas en los Art. 125 a 129 (ambos incluidos) de la L.S.C.M.

Artículo 84. Distribución de beneficios y cargas

1. La ejecución urbanística conlleva la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados. El reparto equitativo de los beneficios y cargas se efectuará conforme el sistema de ejecución fijado en las fichas de Ordenación para el ámbito urbanístico que determinen los planos de ordenación, conforme la normativa de aplicación.
2. La equidistribución se produce siempre entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo, materializándose diferenciadamente según cada modalidad de gestión urbanística, de acuerdo a las siguientes condiciones:
   a. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones aisladas, la equidistribución se materializará, si procede, a través de reparcelación.
   b. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, la equidistribución se materializará siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución a través del pertinente sistema de ejecución. En todo caso, si la unidad de ejecución se encontrara incluida en un área de reparto, previamente a la reparcelación interna se deberá proceder a materializar la equidistribución del aprovechamiento por referencia al área de reparto.

Artículo 85. Parcelaciones Urbanísticas

Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos, o urbanizables sectorizados, por el Plan General.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables sectorizados, en tanto no esté aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este P.G.O.U., así como tampoco en los suelos urbanos no consolidados mientras no cuenten con Ordenación Pormenorizada. En este sentido, el presente Plan General incluye las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado y para todos los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado.

La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en los Art. 143 a 146 (ambos inclusive) de la L.S.C.M.

Así mismo, la formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas, se regirá por el Art. 26 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 el suelo no urbanizable de protección se prohíben las parcelaciones urbanísticas. Las parcelaciones rústicas requerirán informe previo (y vinculante en caso de ser desfavorable) de la Consejería competente en materia de Agricultura.

Artículo 86. Proyecto de Reparcelación

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto para su nueva división ajustada al planeamiento, con la finalidad de adjudicar las nuevas parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a las superficies aportadas, y al Ayuntamiento en función del destino público de las parcelas.

Artículo 87. Proyecto de Parcelación

1. Se entiende por Parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva.
2. Se entiende por Parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más independientes con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente, siendo susceptible de constituir núcleo de población; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas, reuniendo las características exigidas por el Plan y la legislación aplicable.
3. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

4. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
5. Todo acto de edificación requerirá la previa autorización de parcelación conforme normativa vigente y de acuerdo con las determinaciones del Plan.
6. Se consideran indivisibles los terrenos que se encuentren en alguna de las condiciones recogidas en el artículo 146 de la LSCM.

Artículo 88. Obtención de las Redes Públicas

1. Las Redes Públicas del término municipal de Pedrezuela están constituidas por el conjunto de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, recogidos como tal en el presente Plan General.
2. Los terrenos reservados por este Plan General para la ejecución de los elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier clase y categoría de suelo pueden ser obtenidos mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 90 y siguientes de la LSCM:
   a. Por cesión gratuita.
   b. Por permuta forzosa o expropiación forzosa u otra actuación de la Administración actuante.
   c. Por ocupación directa.
3. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, la obtención de los terrenos destinados a las redes públicas se ajustará a lo establecido por las determinaciones de ordenación estructurante señaladas para cada sector, y serán puestos a disposición del Ayuntamiento de Pedrezuela, en las condiciones legalmente dispuestas, para que las destine al fin previsto.
4. El instrumento que establezca la ordenación pormenorizada debe señalar el suelo correspondiente a las dotaciones urbanísticas y, salvo situación excepcional debidamente justificada, su regulación será remitida a las determinaciones comunes del Plan.
5. Igualmente, de forma excepcional y debidamente justificada, los instrumentos de ordenación pormenorizada podrán alterar las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre dotaciones urbanísticas señaladas por el presente Plan General.

Artículo 89. Convenios Urbanísticos

Las Administraciones Local y Autonómica podrán suscribir Convenios Urbanísticos con personas públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarios de los terrenos.

El objeto, alcance, contenido, publicidad y regulación en general se contienen, en detalle, en los Artículos 243 a 248 (ambos incluidos) de la L.S.C.M. (Modificada por la Ley 3/2007 de 26 de julio en lo que respecta al Art. 245 sobre Nulidad de Convenios Urbanísticos de Planeamiento).

Sección 4ª. Instrumentos de Ejecución

Artículo 90. Clases de proyectos de ejecución

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

a) Proyectos de Urbanización: cuando la finalidad englobe el diseño y organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada de una unidad de ejecución.

b) Proyectos de Obras de Infraestructuras: cuando la finalidad responda a obras o ámbitos de escasa entidad que, como tal, no requieran documentación o tramitación específica.

c) Proyectos de edificación (descritos en el Capítulo III del presente Título).

d) Proyectos de actividades e instalaciones (descritos en el Capítulo III del presente Título).

Artículo 91. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones, públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en las Leyes y Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad de Madrid.

Los proyectos técnicos, necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deberán venir suscritos por técnicos, que sean competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

Cada proyecto, una vez aprobado y otorgada la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia inicial, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo, que, por su innecesariedad o escasa entidad, no estuvieran contenidos formalmente en el proyecto aprobado, o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

En caso de tratarse de actuaciones no precisadas de proyecto técnico de obras de edificación, se estará a lo dispuesto en el Art. 153 de la L.S.C.M. respecto a Intervención Municipal en el proceso de ejecución de las obras correspondientes.

Artículo 92. Proyecto de Urbanización

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por los Planes de Ordenación Urbanística en actuaciones integradas, así como la de los elementos de las Redes Públicas estructurantes definidas en el P.G.O.U. o en Planes de Sectorización, en su caso (Art. 80 L.S.C.M.).

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidrantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Alumbrado Público.
h) Red de distribución de gas.
i) Canalizaciones de telecomunicación.
j) Galerías de servicios.
k) Parques, jardines y acondicionamiento de éstos y otros espacios libres.
l) Señalizaciones y marcas.
m) Aparcamientos sobre y bajo rasante, en su caso.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases de un sector del suelo urbanizable, o de un Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada, que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura de nuevos viarios o reforma de los existentes.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten y su refuerzo o ampliación en su caso, para lo cual verificarán que éstos últimos tienen la suficiente capacidad.

Con independencia de los Proyectos Generales de Urbanización citados, podrán redactarse y aprobarse, conforme a normativa municipal, Proyectos de Obras ordinarias o de “dotación de servicios”, que no contengan sino las determinaciones necesarias para su objeto parcial específico (por ejemplo, completar pavimentación y servicios en SU y obras similares).

Artículo 93. Condiciones de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada en actuaciones integradas, así como los elementos de las redes públicas de la ordenación estructurante fijadas por el Plan.
2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan una alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de planeamiento.
3. Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de gestión urbanística que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que legalmente se encuentra establecido.

Artículo 94. Contenido de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en los artículos 80.2 y 97 de la LSCM, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

En todo caso, incluirán, preferentemente, los documentos siguientes:

a) Planos a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta urbanizar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado en el que se fije, tanto el plazo final, como los parciales de las distintas fases si las hubiera.

c) En los proyectos generales y en los parciales, que comprendan más de una clase de obras o servicios, cada clase constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Específica de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el día 18 de diciembre de 2003 y publicada en el BOCM núm. 69, de 22 de marzo de 2004, dichos proyectos deberán incluir un Estudio de Incidencia Ambiental que contendrá al menos la información siguiente:

a) Plano de emplazamiento en el que se señale el arbolado existente en la parcela (en el estado preoperacional) y queden indicadas las especies y el diámetro de su tronco a 1,30 m del suelo.

b) Las licencias de obras susceptibles de generar residuos de la construcción y demolición (tierras y escombros) deberán cumplir lo establecido en la Ordenanza de Protección de los Espacios Públicos en Relación con su Limpieza y la Gestión de Residuos o norma que la sustituya.

c) Plano en el que se señale los puntos de evacuación de aguas pluviales y fecales. Para estas últimas, además, Planos de la arqueta o pozo de registro interpuesto, en planta y sección con disposición de las entradas y salidas.

d) Descripción de los tipos, cantidades y composición de los residuos generados, efluentes líquidos vertidos y emisores de contaminantes a la atmósfera o cualquier otro elemento molesto o nocivo derivado de la actuación, tanto si es de carácter temporal, durante la construcción de la obra, como si es permanente por corresponder a la fase de operación o funcionamiento.

e) Estudio y propuesta de medidas preventivas y correctoras, si procede, para la minimización de impactos.

4. La documentación mínima contenida en los mismos estará compuesta por:

   a. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.

   b. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de contratación de las obras y servicios propuestos.

   c. Planos, que incluirán:

      1º. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización, montado sobre los Planos de Ordenación del presente Plan.

      2º. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.

   d. Mediciones y Presupuesto de las obras previstas, que incluirá lista de precios descompuestos. Las obras de urbanización se definirán detalladamente y vendrán valoradas económicamente. En el caso de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.

Artículo 95. Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el mismo procedimiento fijado por la legislación vigente para los Estudios de Detalle, salvo que se tramiten de forma simultánea con el correspondiente planeamiento urbanístico. No obstante, tratándose de Proyectos de Obras Ordinarias o de “dotación de servicios”, que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la correspondiente a la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Transcurrido el plazo de tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante podrá acordar la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del proyecto.

Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas. Las garantías se cancelarán o devolverán, cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Artículo 96. Ejecución de la Urbanización

1. Para la ejecución de la Urbanización se deberá contar con el proyecto de urbanización legalmente aprobado. Para ello, deberá cumplirse con los requisitos establecidos por la legislación vigente en cuanto a licencias y autorizaciones, teniendo en cuenta la normativa sectorial en la materia, la LSCM así como la legislación sobre Régimen Local vigente. Se prestará rigurosa atención a lo requerido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la Gestión de Infraestructuras de Saneamiento en la Comunidad de Madrid.
2. Previo a la licencia de obras de abastecimiento de agua para el consumo humano y saneamiento será requisito condicionante la obtención de la Conformidad Técnica por parte del Canal de Isabel II Gestión, así como el cumplimiento de las condiciones de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe, en cumplimiento de la legislación vigente.

Artículo 97. Recepción y conservación de la Urbanización

1. Ejecutadas las obras de urbanización conforme determinaciones del proyecto de urbanización serán objeto de recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela, lo que podrá efectuarse de oficio o a instancia del responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras. El procedimiento se ajustará a lo establecido por la LSCM así como a las Ordenanzas que pudieran redactarse al respecto.
2. Transcurrido el plazo de tres meses sin pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento y, existiendo ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución de las obras, se entenderán recibidas las obras.
3. Salvo previsión expresa en las fichas de ordenación o en el sistema de ejecución, la conservación de las obras recibidas será efectuada por el Ayuntamiento de Pedrezuela.

Artículo 98. Proyecto de Obras de Infraestructuras

1. Podrán redactarse y aprobarse, conforme a normativa municipal, Proyectos de Obras ordinarias o de "dotación de servicios", que no contengan exclusivamente las determinaciones necesarias para su objeto parcial específico (por ejemplo, completar pavimentación y servicios en SU y obras similares).
2. Los Proyectos de Obras Ordinarias o de "dotación de servicios", que no tienen por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

CAPÍTULO 3. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 99. Proceso de edificación

1. El derecho a edificar podrá ser ejercido cuando se haya cumplido los requisitos exigidos por la legislación vigente, así como la previa autorización de parcelación descrita en el capítulo anterior.
2. Cualquier acto de edificación requerirá:
   a. En suelo urbano consolidado la puesta a disposición del municipio, previamente, de la superficie destinada a vial y las infraestructuras de urbanización pendientes a lo largo del perímetro de la parcela, con las excepciones recogidas en el artículo 19 de la LSCM.
   b. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado deberá contar con la ordenación pormenorizada, haber cumplido con los deberes legales de la propiedad, entre otros la distribución equitativa de beneficios y cargas y la finalización de las obras de urbanización, sin perjuicio de las excepciones recogidas en el artículo 20 de la LSCM en cuanto a la edificación simultánea a la terminación de las obras.
   c. En el suelo no urbanizable protegido no podrán efectuarse más actuaciones edificatorias que las recogidas por la legislación aplicable.
3. La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como su utilización, se llevará a cabo a través de uno de los siguientes proyectos:
   a. Edificación
   b. Actividades
4. Cualquiera de los proyectos enumerados deberá respetar lo establecido por la legislación aplicable, así como las presentes Normas y, en especial, las Normas Generales de Urbanización, Edificación y Uso, así como las Ordenanzas que resultarán de aplicación para el ámbito concreto al que pertenezca.

   En el caso de tratarse de una obra sobre suelo no urbanizable, el proyecto deberá ajustarse a las determinaciones particulares fijadas en las presentes Normas para el Suelo No Urbanizable.

Artículo 100. Ámbito del Proyecto de Edificación

1. Se entiende por proceso de edificación a la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado.
2. Tendrán la consideración de edificación y requerirán proyecto, las siguientes obras:
   a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta y que cumpla con las condiciones de Obra Menor definida en el siguiente artículo.
   b. Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
   c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico - artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Artículo 101. Categorías de Obras

1. El Plan General de Pedrezuela contempla dos categorías de obra; Obra Menor y Obra Mayor.
2. Tendrán la consideración de Obra Menor, por lo tanto, no requerirán proyecto técnico, aquellas obras de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta, que no afecten a la seguridad de las personas, y que no afecten a una superficie de más de 50 m² en caso de obras de nueva planta o de ampliación.
3. El resto de las obras tendrá la consideración de Obra Mayor, y en concreto, siempre tendrán tal consideración las parcelaciones, incluso aunque no tengan la consideración de parcelaciones urbanísticas, la ejecución de muros de contención, las intervenciones en edificios declarados Bienes de Interés Cultural, los grandes movimientos de tierra y la tala masiva de arbolado que no constituya objeto de cultivo.

Artículo 102. Clases de Obras de Edificación

A los efectos de su definición y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

A) Obras en los edificios existentes.

   a) Restauración.

b) Conservación o mantenimiento.

c) Consolidación o reparación.

d) Acondicionamiento.

e) Reestructuración (parcial o total).

f) Obras exteriores (fachadas).

B) Obras de demolición.

C) Obras de nueva edificación.

a) Reconstrucción (reposición).

b) Sustitución.

c) Nueva planta.

d) Ampliación.

Asimismo, se definen en los artículos correspondientes de este Capítulo las condiciones para los Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

Artículo 103. Obras en Edificios existentes

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integren, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual, o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a su estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reproducción o reposición de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación, e incluso sustitución puntual, de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio, o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología, ya incluyan, o no, otras acciones de las anteriormente mencionadas. En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones generales establecidas por estas Normas.

- Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto de edificio, llegando, incluso, al vaciado interior del mismo. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas u otros elementos.

f) Obras exteriores: Son aquellas, que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría, ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas, mamparas o similares) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 104. Obras de Nueva Edificación

1. Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida, u ocupando un terreno no edificado anteriormente. Tienen carácter de obra mayor.

2. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

   a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

   b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido, o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 105. Obras de Demolición

1. Constituyen obras de demolición aquellas que tienen por finalidad la eliminación total o parcial de una edificación.

Artículo 106. Condiciones generales de los Proyectos de Edificación

1. Los Proyectos de Edificación se ajustarán tanto en la forma como en el contenido a lo dispuesto en cuanta normativa sectorial pudiere resultarles de aplicación, y, de forma especial, a lo señalado por el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
2. Además de lo requerido por la normativa sectorial, se establecen las siguientes condiciones generales para los Proyectos de Edificación necesarios para la obtención de Licencia Urbanística en el ámbito de aplicación del Plan General de Pedrezuela:
   a. El Plano de Situación se compondrá sobre los Planos de Ordenación del presente Plan, y contará con una escala mínima de 1:1.000.
   b. El Plano de Emplazamiento, que contará con una escala mínima de 1:200, se compondrá sobre el plano catastral en aquellas zonas en las que dicho documento se encuentre adecuadamente actualizado, y en él figurará la parcela completa, acotada y superficiada, distinguiendo entre superficie libre de parcela y superficie ocupada por la edificación, y las rasantes del terreno.
   c. Cuando resulte precisa su presentación, las Plantas Generales, los Alzados y las Secciones contarán con la escala adecuada para garantizar la correcta comprensión de la información en ellos contenida, señalando una mínima de 1:100, pero recomendándose 1:50.
3. En los Proyectos de Edificación sobre elementos catalogados, en su caso, la documentación anterior se deberá completar, en su caso, con la siguiente:
   a. Breve memoria histórica describiendo las características originarias y la evolución del edificio con un grado de desarrollo y precisión adecuado al valor histórico del mismo y a los datos que puedan obtenerse.
   b. Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle en las partes afectadas por las obras.
   c. Levantamiento a escala mínima 1:50 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en su estado actual en los que se prevea la ejecución de obras.
   d. Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolas en los planos o fotografías correspondientes.

e. El proyecto definirá con precisión las actuaciones en patios o espacios libres de y la parcela, reflejando tratamientos de pavimentos, jardinería, mobiliario urbano y otros aspectos en la configuración y uso de esos espacios.

f. En los supuestos de actuaciones que afectan a fachadas y otros elementos exteriores se presentara, además, la siguiente documentación:

- Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades y color de los mismos.
- Detalle de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos, a escala mínima 1/20.
- Detalles de elementos en cubierta, como buhardillas o chimenea cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1/20.
- Justificación de la supresión de elementos disconformes, o proyecto de recomposición o restitución, cuando existan elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del edificio.

Artículo 107. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios existentes

1. Obras de restauración:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos, que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos, que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos, en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total edificado y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

2. Obras de conservación o mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán, como anexos, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la

de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del edificio, en relación con su estabilidad y condiciones adecuadas de uso, se aportarán, como anexos, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida y, como mínimo:

   a) Detalles pormenorizados de los principales elementos, que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

   b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones, que requieren reparación o consolidación.

   c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los posibles compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento:

   a) Plano del edificio o local en su situación actual.

   b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

   c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los posibles compromisos establecidos con éstos.

   d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración:

   a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

   b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

   c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los posibles compromisos establecidos con éstos.

   d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

6. Obras exteriores:

   a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

   b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

   c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas, en su caso, ejecutadas anteriormente.

Artículo 108. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación

Además de la documentación general exigible usualmente para su tramitación, los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos, que, a continuación, se señalan:

1. Obras de reconstrucción (reposición):

   a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera, o de su estado actualizado, en su caso, distinguiendo, en lo posible, lo edificado inicialmente en su día.

   b) Descripción documental de todos aquellos elementos, que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, y la conveniencia de su reconstrucción.

   c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación del mismo con la parte a reconstruir.

2. Obras de sustitución:

   Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo, o tramos de la calle, a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3 Obras de nueva planta:

   En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4 Obras de ampliación:

   a) Plano del edificio en su situación actual.

   b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

   c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los posibles compromisos contraídos con éstos.

   d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo, o tramos de la calle, a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Para determinados proyectos de obras de ampliación y de nueva planta y en base a un informe motivado de los servicios de Medio Ambiente Municipales en el que se signifique la importancia de las repercusiones del proyecto sobre el medio ambiente, se podrá exigir la presentación del estudio de Incidencia Ambiental citado en el artículo que regula el contenido de los proyectos de urbanización, recogido en el Capítulo 2 del presente Título.

En cualquier caso, con el fin de emitir el preceptivo Informe Ambiental de Obras y Proyectos, es imprescindible que el promotor del proyecto, obra y/o actividad, presente entre otra, la información siguiente:

- Plano de emplazamiento en el que se señale el arbolado existente en la parcela (en el estado preoperacional) y queden indicadas las especies y el diámetro de su tronco a 1,30 m del suelo; adjuntando fotografía ortogonal de dicha parcela a escala 1:5000 máximo.

- Para llevar a cabo la recogida y transporte de tierras y escombros en el término municipal será preciso solicitar con carácter previo al inicio de las obras la "Autorización de Vertido" correspondiente, para lo cual será imprescindible presentarla en el Registro General del Ayuntamiento, definiendo expresamente el lugar de vertido, origen y volumen estimado del mismo.

Artículo 109. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de su ejecución y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Los proyectos de demolición deberán tener en cuenta el procedimiento para garantizar la correcta gestión de los residuos de la construcción y demolición (RCD), según se regula en el RD 105/2008 y la Orden 2726/2009 de la Comunidad de Madrid.

A estos efectos será preciso que la documentación específica de estos proyectos incluya la preceptiva solicitud para la autorización de vertido.

Artículo 110. Proyectos de Actividades y de Instalaciones

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos, que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones, que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local, o edificio, con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de la actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de las instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentren en funcionamiento.

Artículo 111. Condiciones de los Proyectos de Instalación o Actividad

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica vigente y, por el contenido de estas Normas. En todo caso, se atendrán a la legislación sectorial que sea de aplicación.

Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto, así como referencia a la solicitud de licencia de obra correspondiente.

Los proyectos técnicos de las actividades incluidas en el Anexo V de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid deberán incluir un estudio de Incidencia Ambiental de la actividad.

Asimismo, si se trata de una actividad catalogada como potencialmente contaminante por ruido o vibraciones (Anexo XIV), el proyecto técnico deberá contener un estudio acústico.

Artículo 112. Instalaciones provisionales

Se trata de obras e instalaciones de presencia efímera, generalmente de escasa entidad, destinadas a albergar usos provisionales, tales como pabellones temporales o instalaciones de obra.

Artículo 113. Pabellones temporales

1. La instalación de pabellones temporales para la celebración de eventos tendrá carácter de obra mayor, excepto en aquellos casos donde las obras requeridas sean de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisen de proyecto firmado o profesionales titulares, ni presupuesto elevado. En estos casos, la instalación de pabellones temporales será considerada obra menor, de acuerdo a las definiciones jurisprudenciales existentes (SSTS de 16 de junio de 1980, 26 y 28 de mayo de 1981 y 21 de febrero de 1984).
2. La instalación de pabellones temporales se efectuará cumpliendo cuanta normativa sectorial pudiere resultar de aplicación, en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y la normativa sectorial en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.

Artículo 114. Instalaciones de obra

1. En toda obra de edificación de nueva planta o derribo, y en las de reforma y conservación que afecten a fachada, habrá de colocarse una valla de protección, con carácter provisional, en condiciones de ornato y seguridad adecuadas.

   Esta valla no será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo en obras retranqueadas respecto de la alineación oficial.

   Si con la aplicación de las condiciones anteriores resulta un ancho inferior a 1'50 metros dentro de la valla, o circunstancias especiales no hagan aconsejable la aplicación de esta normativa, el técnico municipal fijará las condiciones del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total cuando terminen los trabajos indispensables de planta baja.
2. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guarda y depósito de materiales, o elementos de la construcción, o a

oficina de venta y comercialización de las obras a realizar. Esta autorización solo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, y sólo en el caso de que hubiera sido otorgado ésta.

Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición o retirada a la terminación de las obras, o en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado la autorización, y, en todo caso, antes de la puesta en funcionamiento del edificio.

3. Podrá autorizarse la instalación provisional sobre espacio público de maquinaria o instalaciones de obra privadas conforme a la ordenanza municipal correspondiente, siempre que la ocupación del espacio público tenga una duración no superior a la de la obra a la que sirve y que se garantice la funcionalidad del resto del espacio público no ocupado.

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 115. Competencia municipal

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 116. Formas de intervención municipal

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

a) Licencias urbanísticas.

b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.

c) Inspección urbanística.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 117. Publicidad del planeamiento

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a. Consulta directa del planeamiento.

b. Consultas previas.

c. Informes urbanísticos.

d. Cédulas urbanísticas.

Artículo 118. Consulta directa

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos a consultar. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan a dichos efectos.

A los fines citados, se dispondrá de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y proyectos de Desarrollo y documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de sus eventuales modificaciones. Estarán asimismo disponibles, relaciones de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de Unidades de Ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobadas y de los expedientes de reparcelación y aprobados o en trámite.

Asimismo, se formalizará un Libro Registro en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos y los Convenios Urbanísticos suscritos con su texto definitivo (Art. 248 L.S.C.M.).

En todo caso, se recomienda facilitar el acceso a la información mediante la creación de una página Web específica municipal.

Artículo 119. Consultas Previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones y usos a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su mejor comprensión.

Artículo 120. Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar, por escrito, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos, a escala 1:2.000, como mínimo, del Plan General, o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos para poder atender la solicitud.

Artículo 121. Cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales

La cédula urbanística es el elemento oficial que informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le remita la cédula solicitada, así como la alineación oficial, previa petición de las mismas y pago de las tasas correspondientes.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación o emplazamiento y un plano del terreno a escala mínima de 1:2000, con todos los datos necesarios para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales, o, de hecho, que pudiesen contener y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 122. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planteamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general serán publicadas en la web municipal y BOCM, y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento de planeamiento que pueda entenderse afectado.

CAPÍTULO 3. TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN DE APLICACIÓN

Artículo 123. Actos sujetos a Licencia Urbanística Municipal

1. Sin perjuicio de la aplicación de las excepciones contempladas en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, así como la Ley 2/2012, de12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, estarán sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y desarrollo de siguientes actividades recogidas en el artículo 152 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

   a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.

   b) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de la LSCM.

   c) Cualquier actuación que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

   d) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.

   e) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

   f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.

   g) Las obras y los usos provisionales que se regulan en la LSCM.

2. Quedan excluidas de la necesidad del otorgamiento de licencia las obras de urbanización, previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantas otras sean objeto de Ordenes de Ejecución.

3. Previo a la concesión de la licencia se garantizará el cumplimiento de la legislación vigente en materia de evaluación ambiental. Asimismo, se asegurará el cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación

2. La relación de actos sometidos al otorgamiento de Licencia Urbanística Municipal contenida en el presente artículo no tiene carácter limitativo. En este sentido, el Ayuntamiento de Pedrezuela podrá considerar además mediante ordenanza municipal otros actos susceptibles de otorgamiento de Licencia Urbanística Municipal, de forma convenientemente justificada.

Artículo 124. Actos no sujetos a Licencia Urbanística Municipal

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, no requieren licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:

   a. Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

   b. Los actos de uso de suelo, construcción y edificación promovidos por el Ayuntamiento de Pedrezuela en su término municipal, cuya aprobación estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación de régimen local.

2. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, la licencia urbanística previa resulta inexigible a las actividades comerciales minoristas y la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de la referida Ley, cuando:

   a. Se desarrollen en establecimientos permanentes cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 m².

   b. No tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.

   c. No supongan uso privativo u ocupación de bienes de dominio público.

   d. Así como para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo sobre el ámbito del Proyecto de Edificación (contenido en el Título III de esta Normativa) y con el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. Por aplicación de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no resulta exigible la licencia urbanística previa a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, cuando:

   a. Ocupen una superficie no superior a 300 m², computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.

   b. No tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.

c. No supongan uso privativo u ocupación de bienes de dominio público.

d. Tratándose de instalaciones de nueva construcción, no tengan impacto en espacios naturales protegidos.

4. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, tampoco será exigible la licencia urbanística previa para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el apartado anterior cuando se encuentren contempladas en un plan de despliegue o de instalación de red aprobado previamente por el Ayuntamiento de Pedrezuela.

5. Por aplicación de lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante el Ayuntamiento de Pedrezuela una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante el Ayuntamiento de Pedrezuela una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Artículo 125. Régimen General

1. La concesión de licencias urbanísticas se regulará, en cuanto a contenido y alcance, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de los informes o autorizaciones preceptivas que puedan requerirse con motivo de la legislación aplicable. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General, de la legislación sectorial aplicable o de cualquier otro de los requisitos legales que deba contener el proyecto o la solicitud.

2. El procedimiento de concesión y tramitación se ajustará, además, a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la legislación del Régimen Local correspondiente, así como al resto de la Normativa Sectorial que pudiera resultar de aplicación.

3. Asimismo, para los casos en los por aplicación de lo dispuesto en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, resulte inexigible la obtención de licencia urbanística previa a la implantación de actividad, el Ayuntamiento de Pedrezuela regulará el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable o de la comunicación previa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para el otorgamiento por el Ayuntamiento de la licencia urbanística definitiva, que incluirá la de primera ocupación, en todos aquellos casos recogidos en la LSCM. Esta licencia se otorgará sin perjuicio y a reserva del resto de

autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas que estuvieran pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

5. Las solicitudes de Licencia Urbanística deben ser resueltas en los plazos y condiciones señalados en los artículos 153 a 160 de la LSCM.

6. Con objeto de garantizar que las infraestructuras comunes en el interior de los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación se ajusten plenamente a las determinaciones técnicas establecidas en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y en el Reglamento que desarrolla sus determinaciones, aquellas deberán contar con el correspondiente proyecto técnico firmado un técnico competente en materia de telecomunicaciones según dicha normativa vigente y visado por el Colegio Oficial al que pertenezca.

7. No se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se une el que prevea la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

8. En los edificios existentes que no sean objeto de obras de rehabilitación integral y en aquellos otros que no cuenten con una Infraestructura Común de Telecomunicaciones, el tendido de cableado discurrirá necesariamente por espacios comunes del edificio, por patios de parcela o patio de manzana o por zonas no visibles desde la vía pública, prohibiéndose su instalación por fachadas a espacios públicos o abiertos.

Artículo 126. Procedimiento y competencia

Será competente, para la adopción de resoluciones y otorgamiento de licencias urbanísticas, el Alcalde u Órgano Municipal en quien delegue.

El procedimiento de otorgamiento de licencias deberá incluir los Informes preceptivos de carácter técnico y jurídico emitidos por los Servicios Municipales correspondientes.

Artículo 127. Contenido de la documentación y regulación del otorgamiento de licencias

Las solicitudes de licencias deberán acompañarse, preferentemente y con carácter general, de la siguiente documentación:

A) <u>Actos no precisados de proyecto técnico de obras de edificación.</u>

Las solicitudes de licencias de obras de conservación o mantenimiento, obras de consolidación o reparación y obras de acondicionamiento, descritas en el Titulo III de estas Normas y que puedan ser estimadas como “menores”, deberán acompañar la documentación señalada en el Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M. En todo caso la solicitud debe incluir, además:

1) Plano de situación de la obra.

2) Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de Planos acotados de planta, sección y alzado de la propuesta, acompañando planos anexos a la solicitud, en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estética, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas respecto a lo proyectado.

3) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

4) Presupuesto real de la obra.

B) Actos precisados de proyecto técnico de obras de edificación.

Las solicitudes de obras de edificación, que precisen proyecto técnico, deberán acompañarse de la documentación señalada en Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M. La petición de licencia implica la acreditación de los requisitos siguientes, siendo, en todo caso, de obligado cumplimiento la aportación de la alineación oficial, efectuada "in situ" por los servicios técnicos municipales, o licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, la conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

1) Además, deberán hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

2) Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por la legislación vigente (Art. 14/1/a L.S.C.M.) para que la parcela tenga la condición de "solar", salvo que se asegure la ejecución simultánea de su urbanización total (excepción admisible conforme lo indicado en las presentes Normas, según el Art. 19/3 de la L.S.C.M).

3) Solicitud de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales, o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales, que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

4) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes, requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

5) Liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes.

6) Cuantos otros de índole específica fuesen exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico. En tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo, o en su caso, certificado firmado por el Arquitecto autor del proyecto, visado por el COAM, en el que se declare que el proyecto de ejecución se ajusta estrictamente al proyecto básico sin alterar éste en ningún aspecto. A este certificado se acompañará copia del proyecto en CD por duplicado.

El otorgamiento de la licencia seguirá las condiciones y reglas determinadas en el Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M.

C) Actos de implantación de usos o modificación de los ya establecidos:

Las solicitudes de licencia deberán acompañarse de la Documentación señalada en el Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M y el otorgamiento de la licencia seguirá las condiciones y reglas determinadas en el citado Capítulo III del Título IV del citado texto legal.

D) Otros Actos sujetos a licencia urbanística:

Las solicitudes de licencia se acompañarán con la Documentación señalada En el Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M y su otorgamiento seguirá las condiciones y reglas expresadas en el mismo Artículo del citado texto legal.

- D1) Licencias de parcelación. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala adecuada, con inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

  La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente, en su caso, con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el párrafo anterior.

  Requiere licencia de parcelación, expresa e individualizada, todo acto de alteración de parcelas en suelo urbano o urbanizable, que pretenda realizarse con posterioridad, o con independencia, de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el párrafo anterior.

  La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos, que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con alteración de la misma, se considerará infracción urbanística y dará lugar a la anulación de la licencia y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica, a que hubiese lugar, si la parcelación realizada no resultase legalizable. Los cerramientos y tipos de vallado quedan sujetos a licencia de obra menor.

- D2) Licencias de Urbanización. Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización, visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Urbanización, que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de Junio), haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70. A tal fin se exigirá que el Proyecto de Urbanización incluya la documentación de conformidad técnica y localización de los puntos de conexión con la red exterior, otorgada por la compañía suministradora del servicio.

  Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que, en los mismos, pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un posterior permiso de inicio de las obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, las de mera conservación y mantenimiento, y los proyectos de "dotación de servicios" o de "obras ordinarias", se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 128. Silencio Administrativo

Cuando en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia correspondiente a los actos de construcción, edificación y uso del suelo, señalados en los Artículos precedentes, por acto "presunto", en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que en el plazo de un (1) mes resuelva:

a) Bien declarar inaplicable el silencio administrativo positivo, por no concurrir las condiciones exigidas a estos efectos por los Artículos 153, 154, 155 o 156 de la vigente L.S.C.M.

b) Bien tener por expedida la licencia, de acuerdo al proyecto de ejecución completo presentado o, en su caso, del certificado del Arquitecto autor del proyecto que se señala en el apartado B) del artículo anterior de las presentes Normas Urbanísticas (penúltimo párrafo), o de cualquier otro requisito pendiente.

Artículo 129. Transmisión de licencias de obras

Las licencias de obras podrán transmitirse, dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes (Ayuntamiento y Promotor). Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de la licencia, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 130. Modificaciones de las licencias

Conforme a lo previsto en el artículo que regula las condiciones generales de los proyectos técnicos, recogido en el Título III de las presente Normas Urbanísticas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas mediante la tramitación de una Modificación de la licencia de obra, mayor o menor según la importancia de la alteración propuesta. Todo ello con anterioridad a la petición de licencia de 1ª ocupación.

Artículo 131. Edificación temporal, caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas

Las licencias se otorgarán, tanto para iniciar como para terminar las obras, por un plazo determinado, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida.

Dichos plazos vendrán reflejados en la licencia correspondiente, contando tanto el de iniciación como el de finalización a partir de la iniciación de las obras.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra si en plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de inicio, señalada en la licencia, la actividad constructiva hubiese sido inferior al 15 % del presupuesto de ejecución material de la misma.

También se entenderán caducadas las licencias cuando se interrumpa por más de tres meses la obra (o 6 meses la actividad) amparadas por la licencia correspondiente.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

El Ayuntamiento podrá conceder prorrogas de los plazos de la licencia por una sola vez y sin que el nuevo plazo sea superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa, formulada antes de la finalización de este último.

El Ayuntamiento podrá declarar la caducidad de la licencia, previa audiencia del interesado, por incumplimiento de los plazos anteriormente aludidos.

Todo ello según las condiciones señaladas en detalle en el Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M.

Artículo 132. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de la misma

Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso revistiese características de infracción urbanística grave, presuntamente no legalizable, la suspensión de las obras se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

En los supuestos de obras abusivas, así como en restantes casos de actuaciones realizadas, sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada, que se regulan en el Artículo 195 de la L.S.C.M.

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procediesen.

Todo lo anterior es de aplicación si no hubiesen transcurrido cuatro (4) años desde la total terminación de las obras de referencia.

Artículo 133. Licencias de ocupación o funcionamiento

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

   a) La primera utilización de las edificaciones, resultado de obras de nueva edificación y reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios, en que sea necesario, por haberse producido cambios en la configuración de aquellos, alteraciones en los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

   b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

   c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales, que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del párrafo anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

   a) Certificación final de obras, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

   b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes, por razón del uso o actividad de que se trate.

   c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales, que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

   d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

   e) Terminación y recepción de las obras de urbanización, que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

   f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes desde el levantamiento del acta de inspección de conformidad, salvo reparos subsanables.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción

urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2 a) y 2 c), la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6. La puesta en uso de un edificio, o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave, si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidiesen la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

7. Se considerará que una edificación es conforme con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de objetivos de calidad acústica al espacio interior de las edificaciones, a que se refiere el artículo 20, y la disposición adicional quinta de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, cuando al aplicar el sistema de verificación acústica de las edificaciones, establecido conforme a la disposición adicional cuarta de dicha Ley, se cumplan las exigencias acústicas básicas impuestas por el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Artículo 134. Licencias de actividades e instalaciones

Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo sobre Proyectos de Actividades y de Instalaciones contenido en el Titulo III de las presente Normas Urbanísticas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

La modernización o sustitución de instalaciones, que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica vigente que sea de aplicación.

Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones, que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Para la implantación de actividades comerciales y servicios (que conlleven o no la ejecución de obras) se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente de aplicación.

Artículo 135. Otras formas de intervención municipal

1. Serán objeto de intervención del Ayuntamiento de Pedrezuela en el proceso de aprobación, en los términos y formas recogidos en Texto Refundido de la Ley de Bases de Régimen Local, así como la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás normativa aplicable al efecto, en los proyectos y planes que se redacten en desarrollo del Plan, y en concreto:

a) Los Planes Parciales

b) Los Estudios de Detalles y Catálogos.

c) Los Planes Especiales.

d) Los Proyectos de Urbanización.

e) Los Proyectos de Reparcelación.

2. Asimismo, la intervención municipal se materializará en la promulgación de Ordenanzas municipales complementarias, labores de inspección, ordenes de ejecución y materia sancionadora.

Artículo 136. Declaraciones responsables

1. Las licencias o autorizaciones previas que no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

2. La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

3. La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la obra o instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la obra o instalación a la normativa aplicable, ni limitará al Ayuntamiento de Pedrezuela el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, ni, en general, de control que a la Administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la obra o instalación y, en su caso, la obligación de retirarla o demolerla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

5. En cualquier caso, quedan excluidas:

   a. Las actuaciones que conlleven uso privativo u ocupación de los bienes de dominio público, excepto actividades comerciales y de servicio que ocupen los locales individuales en los mercados municipales gestionados en régimen de concesión.

   b. Las actuaciones que afecten a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid.

c. Las obras que requieran de la redacción de un proyecto de obras de edificación, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, salvo en los casos indicados en las letras a) y c) del apartado 2.

d. Las actuaciones que quedan sometidas a licencia previa.

CAPÍTULO 4. INCUMPLIMIENTO E INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 137. Inspección Urbanística

1. El Ayuntamiento de Pedrezuela, regulará la organización y funciones de la Inspección Urbanística en ejecución de lo dispuesto en los artículos 190, 191 y 192 de la L.S.C.M.

   La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones se efectuará por el Ayuntamiento, así como por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en los términos y condiciones establecidos por la legislación autonómica y las presentes Normas.

2. El Ayuntamiento de Pedrezuela velará por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, lo que comprenderá, entre otras:

   - La inspección urbanística.
   - La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.

3. A efectos de su regulación se establece los siguientes tipos de inspección urbanística:

   a. De ejecución de las obras de urbanización: supondrá la comprobación por los servicios técnicos municipales de las redes, previo a la finalización de las obras y conforme a la Ordenanza que se establezca al respecto.

   b. De ejecución de las obras de edificación: Incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, conforme el procedimiento que se establezca al respecto.

   c. De los usos y actividades: que conllevará la comprobación de las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar la actividad y comprobación previa de funcionamiento.

   d. Del Patrimonio edificado: con el objeto de mantener los edificios construidos en condiciones de calidad, seguridad y salubridad.

4. El Ayuntamiento, podrá regular mediante Ordenanzas Municipales las condiciones con las que deberán llevarse a cabo las labores de inspección de obras de urbanización y de edificación.

Artículo 138. Infracciones urbanísticas

1. Toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los

perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes y compatibles con las medidas de protección y restauración de la legalidad.

2. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística la Administración competente está obligada en todo caso a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

3. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción urbanística, así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de un único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.

4. La declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos, con independencia del régimen sancionador que pudiera corresponderle en su caso, legitimará al Ayuntamiento a acudir al procedimiento expropiatorio, en los términos y condiciones recogidos en la LSCM, cuando se encuentre motivada por:

5. La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística.

6. La inobservancia de los plazos fijados para la formulación, tramitación, aprobación o ejecución del planeamiento establecidos por el Plan.

7. El incumplimiento sustantivo o temporal de los deberes y las obligaciones legales o asumidos vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico.

8. El incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación de los inmuebles legalmente exigibles.

9. Cualquier otra recogida legalmente.

CAPÍTULO 5. DEBER DE CONSERVACIÓN

En relación con los deberes legales de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios, serán de aplicación los artículos 168 y 169 de la vigente L.S.C.M. Este último artículo regula la Inspección periódica de edificios y construcciones. Por otra parte, en el artículo 170 de las L.S.C.M. se regulan las órdenes de ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento.

Artículo 139. Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de un

edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

3. Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso.

4. El Ayuntamiento facilitarán la ejecución de las obras de rehabilitación. Las modificaciones de la normativa urbanística que tengan por objeto la realización de obras de rehabilitación, adecuación o mejora funcional de los edificios podrán tramitarse conforme al procedimiento previsto en el artículo 57.f) de la LSCM.

5. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

   a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio, en el que podrá disponerse la explotación conjunta del inmueble.

   b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 140. Deber de conservación de las obras de urbanización

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 136 de la LSCM, La conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento.

2. El planeamiento urbanístico y, en defecto de éste, las condiciones en las que se defina el sistema de ejecución elegido para su ejecución podrán prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución de constituirse en entidad urbanística de conservación, en cuyo caso la conservación de la urbanización corresponderá a ésta.

3. La atribución de la conservación a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación en los términos del número anterior comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha entidad.

Artículo 141. Órdenes de Ejecución y suspensión de obras y otros usos

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte, en atención al interés público y urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal, cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí mismo a su retirada, en caso de no hacerlo el interesado, o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.
4. La protección de la legalidad urbanística se adecuará a lo dispuesto detalladamente en el Capítulo II del Título 5 de la vigente L.S.C.M.

Artículo 142. Declaración de ruina

1. El Ayuntamiento declarará la situación de ruina, en los términos y condiciones establecidos por la legislación urbanística vigente, siempre que una edificación o construcción amenace un estado ruinoso.
2. En lo relativo a la declaración de ruina de una construcción o edificación, se estará a lo dispuesto en los artículos 171 y 172 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 6. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO NORMATIVO

Artículo 143. Determinaciones generales sobre el régimen de fuera de ordenación

Es de señalar lo siguiente:

a) Aun cuando la edificación o la instalación quede en situación de “fuera de ordenación”, serán aplicables las condiciones ambientales del presente Plan, así como las medidas correctoras que fueran pertinentes.

b) Las disposiciones sobre usos, señaladas en las presentes Normas Urbanísticas, no impedirán el mantenimiento de otros usos diferentes en edificios ya construidos o en vías de construcción, amparados por licencia de obras e instalaciones ajustadas al régimen del Planeamiento anteriormente vigente, o en su caso, de Planeamientos anteriores al mismo. No obstante, el cambio de actividad requerirá su ajuste a la presente Normativa.

c) En suelo no urbanizable de protección aquellas edificaciones y actividades existentes se consideran en situación de “fuera de ordenación”, con excepción de aquellas que cumplan las condiciones contenidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de suelo no urbanizable de protección, y las que deriven de las condiciones específicas de la legislación sectorial de aplicación.

d) En caso de demolición, parcial o total, de edificaciones en situación de “fuera de ordenación”, en las nuevas construcciones, que sustituyan a las ya desaparecidas, será de aplicación la ordenanza general o norma zonal de aplicación correspondiente a su entorno próximo.

Artículo 144. Definiciones y grados

Tendrán la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resultaren disconformes con el mismo por:

a) Ser disconformes con el planeamiento las condiciones de edificación.

b) Ser disconforme con el planeamiento el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo.

Asimismo, se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

- Grado 1. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se distinguen los siguientes supuestos:

  a) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o zonas verdes o impidan la efectividad de su destino.

  b) Instalaciones, construcciones y edificaciones que no respeten la alineación oficial.

- Grado 2. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación. Constituido por el resto de instalaciones, construcciones y edificaciones no incluidas en el Grado 1.

Artículo 145. Régimen de los edificios o construcciones e instalaciones fuera de ordenación totalmente incompatibles con la nueva ordenación

En los edificios o construcciones e instalaciones (o partes de los mismos) que resultasen totalmente incompatibles con la nueva ordenación establecida por el presente Plan General (Grado 1), podrán realizarse las obras de reparación que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, de modernización de instalaciones y de condiciones para su ajuste a la normativa en la materia (CTE principalmente) de seguridad, utilización, accesibilidad, salubridad, ahorro de energía, protección frente a incendios y frente al ruido.

Artículo 146. Régimen de los edificios o construcciones e instalaciones fuera de ordenación parcialmente incompatibles con la nueva ordenación

Además de las obras mencionadas en el artículo anterior, en los edificios o construcciones e instalaciones (o partes de los mismos) que resultasen parcialmente incompatibles con la nueva ordenación establecida por el presente Plan General (Grado 2), podrán solicitarse obras de ampliación, reforma y mejora de las edificaciones, siempre que concurran las siguientes condiciones:

- Que no se hayan superado los índices de edificabilidad, ocupación y altura de la nueva Ordenanza con las edificaciones que existan sobre la parcela que se pretende actuar.

- Que las reformas y ampliaciones que se pretendan realizar, respeten en todo momento las presentes Ordenanzas, es decir, que no sobrepasen junto con las construcciones existentes, los

índices máximos permitidos de edificabilidad, ocupación y altura, a la vez que guarden los retranqueos mínimos exigidos para la Tipología de aplicación.

- Que con la actuación no se aumenten las unidades de vivienda existentes sobre la parcela.
- Que las construcciones existentes no hayan sido objeto de expediente de Infracción Urbanística alguno y en caso contrario, que éste haya sido resuelto favorablemente con la restitución de la normalidad urbanística.
- Que las edificaciones existentes no supongan una desviación tipológica completa dentro de la zona donde se ubiquen y por tanto el Ayuntamiento considere inoportuna la actuación pretendida.
- Que en la solicitud de licencia de ampliación o mejora se renuncie expresamente a cualquier derecho futuro que, en cuanto al valor del inmueble, pueda representar la ampliación o mejora del mismo.

TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS USOS

Artículo 147. Finalidad

La presente Normativa tiene por finalidad regular las condiciones que deben cumplir los diferentes usos a que se destinan los terrenos y edificaciones en la totalidad del término municipal.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las señaladas para la edificación y su entorno y cuantas deriven de la regulación que corresponda a la zona de Ordenanza en que se encuentre.

Deberán satisfacer además la normativa Supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 148. Ámbito de aplicación

El régimen general de los usos contenido en este título alcanza a todo el ámbito territorial del Plan General de Pedrezuela, sin perjuicio de la regulación y asignación específica que se contiene para cada clase y categoría de suelo en función del destino urbanístico de los terrenos y de las condiciones específicas previstas para cada ámbito objeto de ordenación.

Artículo 149. Definición de uso

Se entiende por uso del suelo aquella utilización del terreno para actividades concretas que puedan permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas.

Artículo 150. Regulación según la clase de suelo

El P.G.O.U., regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado, a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado se regulan también de forma detallada estas condiciones de uso, al vincular de forma preferente los suelos con esta clasificación y categoría a las mismas zonas de ordenanza definidas para el Suelo Urbano, sin perjuicio de las especificaciones que el Plan General pueda asignar a cada Sector o Ámbito de Actuación, o que puedan derivarse de la ordenación pormenorizada propuesta y justificada por los correspondientes Planes Parciales, en su caso.

En el Suelo No Urbanizable de Protección se determinan, para cada categoría del mismo, los usos admisibles y prohibidos.

Artículo 151. Modo de definición de los usos urbanísticos

Se entiende por uso urbanístico el destino que tienen, o pueden tener, las superficies que componen el territorio ordenado a través del planeamiento.

Corresponde a la calificación del suelo la acción de asignar el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo. En relación con los usos tenemos lo siguiente:

- Grupos de usos: corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.

- Tipos y subtipos de usos: corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.

- Categoría de uso: se denomina categoría de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.

- Situación del uso: corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios.

Artículo 152. Diferenciación urbanística de los usos

El Plan General define la calificación del suelo y, con ello, el destino de cada porción de éste, utilizando como base de referencia el uso principal a que se destina, con los siguientes niveles de detalle:

- Usos pormenorizados: corresponde a la calificación de las superficies de suelo urbano consolidado, en función del destino principal que le asigna el Plan a cada porción de suelo, con la denominación de "zona", a los ámbitos en los que se aplican normas concretas que detallan las características urbanas que deben tener y los usos permitidos en ellas.

- Usos globales: el Plan establece la determinación del uso de forma "global" sobre superficies clasificadas como urbanos no consolidados o urbanizables sectorizados, cuando a través de Planes Parciales que desarrollan el Plan General se define su ordenación de detalle y determinan los usos pormenorizados dividiendo la superficie en "zonas". Se fija igualmente un uso global para cada una de las Áreas Homogéneas delimitadas en suelo urbano.

- Usos naturales: en el suelo clasificado como No Urbanizable de Protección, los usos urbanísticos corresponden a los del estado natural con las excepciones de los permitidos en ubicaciones puntuales que se regulan en función de sus respectivas protecciones.

El Plan General define la calificación del suelo y, con ello, el destino del mismo. Con independencia de su distinción por razón de su destino, o por su nivel de determinación y de detalle en cada clase de suelo, los usos urbanísticos se diferencian en función de diversos criterios, que se muestran a continuación.

Por su importancia y grado de compatibilidad:

- Uso principal o característico: es el que se establece como predominante en una parcela, sector, ámbito de actuación, zona o parcela. Este uso define el carácter principal del ámbito del que se trata.

- Uso compatible: es aquel que se puede simultanear con el uso principal en la misma parcela o lo puede sustituir.

- Uso complementario: es aquel que se permite con la obligación de que exista el uso principal o el compatible al que complemente en una proporción mínima del 50% de la superficie edificable.

- Uso prohibido: es aquel que expresamente se considera inadmisible por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos permitidos expresamente.

- Uso provisional: es el uso para el que se prevé un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

Por otro lado, en función de su utilización, los usos se clasifican en:

- Uso público: corresponde a aquel que se realiza en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población. Este uso puede tener:

    - Carácter restringido: cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población.

    - Carácter reservado: cuando se limita su utilización mediante una contraprestación económica y queda a discreción de la propiedad su acceso, ejerciendo el derecho de admisión.

- Uso privado: es aquel que es utilizado exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación. Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 153. Grupos y Tipos de usos

Se definen los siguientes grupos de usos:

I) Usos Residenciales (R)

II) Usos Industriales (I)

III) Usos Terciarios (T)

IV) Usos Dotacionales (D)

V) Usos Naturales (N)

Para cada Grupo de usos, las presentes Normas Urbanísticas definen una serie de Tipos de usos, que definen de forma pormenorizada el destino que pueden tener los usos en cada uno de los grupos.

GRUPO	TIPO		SIGLAS
I. RESIDENCIALES			R
	1	Residencial Unifamiliar	RU
	2	Residencial Bifamiliar	RB
	3	Residencial Colectivo	RC
	4	Residencial Especial	RE
II. INDUSTRIALES			I
	1	Industria Taller	IT
	2	Industria de Elaboración y Transformación	IE
	3	Industria Logística o Almacén	IL
	4	Industria Agropecuaria	IA
III. TERCIARIOS			T
	1	Terciario Comercio	TC
	2	Terciario Oficinas	TO
	3	Terciario Hotelero	TH
	4	Terciario Recreativo	TR
	5	Terciario Servicios del Automóvil	TA
	6	Terciario Otros Servicios	TOS
IV. DOTACIONALES			D
	1	Equipamientos	EQ
	2	Servicios de Infraestructuras	SI
	3	Espacios libres o Zonas Verdes Públicas	ZV
	4	Red Viaria Pública	RV
V. NATURALES			N

Artículo 154. Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos

A efectos de la regulación de los usos no previstos en la Normativa Urbanística, se aplicarán criterios de similitud o comparación con los aquí considerados.

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LOS USOS

Sección 1ª. Uso Residencial

Artículo 155. Definición

Corresponde a las actividades propias del alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en los apartados siguientes de la presente Normativa Urbanística.

A los efectos de establecimientos de las características de este uso se definen condiciones específicas de aprovechamiento urbanístico considerándose dos tipos de viviendas con sus correspondientes condiciones de aprovechamiento, respectivamente:

- Vivienda Libre: como uso residencial cuyo objeto es la construcción de viviendas de promoción libre.
- Vivienda Protegida: la correspondiente en estas Normas Urbanísticas como uso residencial cuyo objeto es la construcción de viviendas cuyas características las hacen susceptibles de acogerse a alguna forma de protección pública.

Artículo 156. Tipos

Dentro del uso residencial se establecen los siguientes tipos:

- Residencial Unifamiliar: corresponde a los usos residenciales en los que una única vivienda se sitúa en un edificio exclusivo y unitario situado en parcela independiente, con acceso directo al exterior.

  Asimismo, dentro de esta categoría del uso residencial se consideran incluidos los conjuntos de viviendas unifamiliares con acceso privado único e independiente desde la vía pública, que se asienten sobre una parcela global con zonas comunes (piscina, área deportiva, garaje, etc.) al servicio del conjunto en régimen de proindiviso.

  El número máximo de viviendas unifamiliares posibles que integren el conjunto será el cociente resultante de dividir la superficie bruta de la parcela global por la superficie de parcela mínima fijada en el grado de la ordenanza de vivienda unifamiliar, que corresponda a la parcela global.

La superficie de suelo privado de cada vivienda, más la que le corresponda en régimen de proindiviso, será, por tanto, igual o mayor que la parcela mínima correspondiente al grado de ordenanza inicial a que se alude.

- Residencial Bifamiliar: categoría del uso residencial en la que sobre una única parcela se localizan dos viviendas en un mismo edificio con acceso común desde el espacio público o con accesos independientes a la calle, en condiciones tales que les pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- Residencial Colectivo: categoría del uso residencial en la que sobre una única parcela se localizan más de dos viviendas en un mismo edificio con acceso común desde el espacio público, en condiciones tales que les pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- Residencial Especial: corresponde a los usos residenciales ubicados en edificios o locales donde residen diferentes personas de forma permanente, prolongada o temporal, sin vínculos familiares, pero con vinculaciones o circunstancias específicas, por ejemplo, residencias de la tercera edad, centros de acogida o atención social, conventos, residencias religiosas, residencias de estudiantes o residencias de hostelería.

Artículo 157. Condiciones de aplicación

Las condiciones, que se señalan en los artículos siguientes para el uso residencial, son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios existentes o para construcciones de nueva edificación.

Son de aplicación, con carácter general, las determinaciones al respecto establecidas por la Comunidad de Madrid y el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.). En caso de contradicción entre éstas o con estas normas, siempre prevalecerán las condiciones de mayor calidad o restricción, en su caso.

Las Viviendas con algún tipo de Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones específicas de régimen, programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulen, además de las generales de edificación previstas en las presentes Normas para cualquier edificación residencial.

Artículo 158. Dotación de aparcamiento obligatoria

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza y media (1,5) de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de superficie construida computable sobre rasante, siempre en el interior de la parcela. En todo caso, se dispondrá de una plaza por cada unidad de vivienda, aun cuando ésta tenga una superficie computable menor de cien (100) metros cuadrados construidos, salvo que se indique otra dotación en la Ordenanza correspondiente.

Sección 2ª. Usos Industriales

Artículo 159. Definición

Se entiende como industrial el uso que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Artículo 160. Tipos

- Industria Taller (IT): corresponde a los usos productivos ubicados en edificios y locales destinados a industrias y actividades especializadas que tienen por finalidad llevar a cabo la reparación de productos manufacturados, y de diagnóstico de máquinas y vehículos.

- Industria de Elaboración y Transformación (IE): corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos talleres o almacenes al servicio de la actividad principal.

- Industria Logística o Almacén (IL): corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies o espacios destinados a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos. Aquellos usos de almacén vinculados con alguno de los tipos de uso productivo quedarán vinculados y definidos del tipo correspondiente a su actividad principal.

- Industria Agropecuaria (IA): corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a industrias y actividades de almacenamiento, talleres o elaboración vinculada directamente con los recursos vinícolas, piscícolas, cinegéticos, pecuarios, agrícolas, forestales o energéticos.

Artículo 161. Condiciones de aplicación

Si se observase alguna contradicción entre las condiciones señaladas en los artículos siguientes y el C.T.E. vigente, prevalecerá esta última Normativa.

Se deberá cumplir con la normativa sectorial correspondiente, además de lo regulado en este capítulo.

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan. Por tanto, se deberá cumplir con la normativa sectorial correspondiente en cada caso, así como con las condiciones establecidas por las presentes Normas Urbanísticas.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en materia de emisiones y contaminación y condiciones de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales recogidas en la presente Normativa Urbanística.

Aquellas industrias afectadas por el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, deberán someterse a autorización integrada, de acuerdo con dicha legislación sectorial o aquella que la sustituya.

Artículo 162. Dotación de aparcamiento obligatoria

Los usos que superen los mil (1.000) metros cuadrados edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un metro, que constituye la unidad de carga y descarga.

En todos los Tipos del uso industrial, los vehículos de transporte o uso propios de la actividad, y los que efectúen los suministros, deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

En Suelo Urbano No Consolidado, así como en Suelo Urbanizable, se exige una dotación de una plaza y media (1,5) de aparcamiento por cada cien (100) metros construidos. En el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento, podrá descontarse la superficie de los recintos destinados a almacenaje, carga y descarga, instalaciones al servicio del edificio, aseos y vestuarios.

Sección 3ª. Usos Terciarios

Artículo 163. Definición

Comprende todas las actividades, de carácter privado o público, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, como son: los administrativos y burocráticos, comerciales, alojamiento temporal, información, gestión, actividades financieras y otras similares. Se excluye el uso residencial permanente con la denominación de “loft” o similar.

Artículo 164. Tipos

- Terciario Comercio (TC): corresponden a los usos ubicados en edificios, locales y espacios destinados al suministro directo de productos al público mediante ventas al por menor.
    - Subtipo 1.- Comercio en edificio compartido (TC-Ec). La superficie máxima del uso comercial para que pueda compartir edificio con otros usos será de 500 m² construidos.
    - Subtipo 2.- Comercio en edificio exclusivo (TC-Ee).
- Terciario Oficinas (TO): corresponden a usos de servicios terciarios ubicados en edificios y locales destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como a servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en espacios de oficinas y despachos.

- Terciario Hotelero (TH): corresponden a usos ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento temporal de colectivos y personas sin ningún vínculo, de forma exclusivamente temporal (hoteles, apartahoteles, apartamentos turísticos, hostales, pensiones, con o sin restaurante, etc).

- Terciario Recreativo (TR): corresponden a usos que comprenden las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como bares, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juegos, etc.

    - Subtipo 1.- Establecimientos para consumo de bebidas y comidas (TR-BC). Son locales acondicionados para consumir en su interior bebidas y alimentos.

    - Subtipo 2.- Establecimientos para salas de reunión (TR-SR). Establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos.

    - Subtipo 3.- Establecimientos para espectáculos (TR-ES). Establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

- Terciario Servicios del Automóvil (TSa): corresponden a usos ubicados en edificios y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles, incluyendo tanto talleres de reparación y mantenimiento, como estaciones de servicio, parkings públicos o aparcamiento para transportes.

- Terciario Otros Servicios (TOS): corresponden a usos ubicados en edificios y locales destinados a prestar cualquier otro tipo de uso terciario de servicio.

Artículo 165. Condiciones de aplicación

Se atenderá a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 166. Dotación de aparcamiento obligatoria

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza y media (1,5) de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de superficie construida computable sobre rasante, siempre en el interior de la parcela.

Sección 4ª. Usos Dotacionales

Artículo 167. Definición

Son las actividades destinadas a dotar a los ciudadanos de las prestaciones sociales, los servicios y los medios de esparcimiento que permitan el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de comodidad y bienestar necesarios. Incluye los sistemas de comunicaciones viarias y los de las infraestructuras de los servicios.

Artículo 168. Tipos

Se distinguen los siguientes tipos dentro del uso Dotacional-Equipamiento:

- Equipamientos (EQ): son las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración.

  Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de Red Pública, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

  El Plan General no define subtipos dentro de la categoría de equipamiento, de forma que sea el Ayuntamiento el que pueda decidir el destino concreto de cada parcela de equipamiento en función de las justificadas necesidades del momento de su desarrollo.

- Servicios de Infraestructuras (SI): sistema de redes de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

  Los Servicios de Infraestructuras pueden ser de titularidad pública o privada.

- Espacios Libres o Zonas Verdes Públicas (ZV): espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de Red Pública.

  Dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales se denominan Zonas Verdes.

- Red Viaria Pública (RV): espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias, tanto en superficie como subterráneas, y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

  Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de Red Pública.

Artículo 169. Condiciones de aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y en las que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin, por estar habilitados para este uso por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación – posición, ocupación, volumen y forma – sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Cuando se implanten actividades de reunión y espectáculos, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con éstos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa Urbanística.

Si se implantan actividades de educación, cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación.

En el caso de implantarse actividades sanitarias, cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

Cuando acojan actividades deportivas, cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas). Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación de Deportes de la Comunidad de Madrid y, en su caso, por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes. Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

Cuando se prevean actividades de servicios públicos, se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en este Plan General, y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

Cuando se implanten actividades residenciales colectivas (VPP) se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso. En todo caso será de aplicación la normativa sectorial autonómica en materia de vivienda de protección pública.

En todos los casos, se estará a la normativa sectorial que sea de aplicación.

Artículo 170. Dotación de aparcamiento obligatoria

Los usos dotacionales dispondrán, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento dentro de la parcela adscrita por cada cincuenta (50) metros cuadrados, o fracción, de superficie construida computable sobre rasante, que serán incrementadas, si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En los usos dotacionales en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinte (20) personas de capacidad.

b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cama.

c) En los mercados y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie construidos computables sobre rasante.

Excepcionalmente, en usos dotacionales públicos, podrá justificarse una menor dotación de plazas de aparcamiento en función del uso específico a que se destine la edificación o bien por cubrirse las necesidades de plazas en otras parcelas o edificios del entorno.

Los equipamientos educativos que se dispongan en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público, capaz para la espera, y subida y bajada de pasajeros, de un (1) autobús por cada doscientas (200) plazas escolares o fracción superior a 100.

En dotaciones deportivas podrá descontarse, para el cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento, la superficie de los recintos destinados a almacenes, aseos y vestuarios.

Sección 5ª. Usos Naturales

Artículo 171. Definición

Corresponden a los usos de los espacios del municipio que permanecen en su estado natural.

Artículo 172. Condiciones de aplicación

Las condiciones de los usos naturales, por su característica intrínseca de permanecer en su estado actual, se regulan en el capítulo correspondiente de Normas.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 173. Definición

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

En los siguientes puntos se describen los parámetros con que se definen las edificaciones, y se regulan genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal. Todo lo no regulado específicamente en esta normativa estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y legislación sectorial vigente de aplicación.

Artículo 174. Capacidad de edificar

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, sometida a la oportuna licencia municipal. Los requisitos necesarios para edificar, según la clase de suelo de que se trate, se establecen en los Títulos IX (Suelo Urbano), X (Suelo Urbanizable) y XI (Suelo No Urbanizable de Protección).

Teniendo en cuenta que cualquier edificación sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable, dentro de una zona urbanística concreta, se relacionan a continuación los ámbitos que específicamente son edificables y los parámetros urbanísticos que los delimitan.

1. Zonas edificables

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

- Manzana edificable. Corresponde a aquellas superficies de manzana concordantes con el planeamiento, que son susceptibles de ser edificadas.

- Parcela edificable. Corresponden a aquellas parcelas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, son susceptibles de edificar.

2. Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con un edificio independiente.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiendo como finca el concepto jurídico de los lotes o parcelas que componen la superficie de terreno en función de su diferente titularidad.

3. Superficie libre de parcela.

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinarán a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares.

4. Alineaciones y linderos

- Alineación. Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

- Alineaciones exteriores. Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

- Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.

- Alineaciones interiores. Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.

- Alineaciones oficiales. Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el Órgano competente, comprobando las definidas por el planeamiento.

- Finca fuera de alineación. Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.

- Linderos. Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.

- Frente de parcela. Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas.

- Frente mínimo. Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

- Fondo de parcela. Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

5. Rasantes

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno.

- Rasantes exteriores. Son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos.
- Rasantes interiores. Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.
- Rasantes oficiales. Son aquellas que han sido ratificadas por el Ayuntamiento.
- Rasantes teóricas. Son aquellas que se determinan en función de la unión de las cotas de los límites de la parcela, con objeto de medir la altura de los edificios cuando se sitúen de forma aislada en el interior de las mismas, y no se pueda o no proceda tomar como referencia la rasante de la calle.

Artículo 175. Clases de condiciones

1. La edificación cumplirá las condiciones, que se detallan en artículos posteriores, referentes a los siguientes aspectos:

   a) Condiciones de parcela.

   b) Condiciones de posición en la parcela.

   c) Condiciones de ocupación de la parcela.

   d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

   e) Condiciones de volumen y forma.

   f) Condiciones de calidad e higiene.

   g) Condiciones de dotaciones y servicios.

   h) Condiciones de seguridad.

   i) Condiciones ambientales.

   j) Condiciones de estética.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse, tanto en obras de nueva edificación, como en obras de reestructuración total y ampliaciones, salvo indicación en contra de las propias normas generales o de la regulación particular zonal

CAPÍTULO 2. PARÁMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACIÓN

Artículo 176. Relación de parámetros de edificación

Las presentes Normas Generales de Edificación contemplan los siguientes parámetros que definen la edificación y su tipología, así como su relación con la parcela en la que se ubica:

- Concepto de edificación
- Superficie mínima de parcela a efectos de segregación
- Dimensión mínima de linderos
- Retranqueos
- Relación de la edificación con los espacios libres de dominio y uso público
- Distancia mínima de separación de edificios dentro de la parcela
- Fondo edificable
- Área de movimiento de la edificación
- Superficie ocupada por la edificación sobre rasante
- Superficie ocupable
- Coeficiente de ocupación
- Superficie edificable máxima
- Superficie útil máxima
- Coeficiente de edificabilidad
- Altura a cornisa de la edificación
- Construcciones por encima de la altura a cornisa
- Cota de planta de pisos
- Altura de pisos
- Patios
- Entrantes, salientes y vuelos.

En los siguientes capítulos se definen y regulan los parámetros de la edificación, estableciendo las condiciones generales para la realización de los edificios.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES PARA LA REALIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Sección 1ª. Condiciones que afectan a la parcela

Artículo 177. Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación específica de cada zona.

Artículo 178. Relación entre edificación y parcela

Entenderemos por edificación el volumen que se construye en las superficies de las parcelas. Asimismo, consideraremos el concepto de edificio como aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior e instalaciones diferentes, o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar en relación con otro, con o sin solución de continuidad.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada, con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Entenderemos por Tipología, las diferentes formas de ubicación de los edificios en las parcelas, los modos de su agrupación y la forma de distribución interior que adoptan los edificios.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

Artículo 179. Segregación y agregación de parcelas

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas, que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Se podrá admitir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, si, existiendo fehacientemente como unidad predial o registrada con anterioridad a la vigencia del Plan General que se revisa (P.G.O.U. 94), satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar.

Artículo 180. Linderos

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Alineación oficial es el lindero que delimita la parcela con la vía pública al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto a la alineación.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía pública, se entenderá como "frente de parcela" aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 181. Dimensión mínima de linderos

Es la establecida por estas Normas o por los planes que desarrollen el Plan General, para uno o varios linderos de parcela.

Artículo 182. Superficie de la parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 183. Parcela edificable

Es aquella que, cumpliendo con las condiciones urbanísticas que le son de aplicación, se puede edificar. Dichas condiciones son:

a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

   - Estar emplazada con frente a una vía urbana municipal que tenga pavimentada la calzada, soladas y encintadas las aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, estando conectados todos estos servicios a las correspondientes redes públicas (Art. 14/a de la L.S.C.M).

   - Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías exigidas en el Art. 19/3 de la L.S.C.M.

c) Condiciones de gestión: deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Actuación de Transformación Urbanística, en la que pueda estar incluida a efectos de equidistribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer (salvo la excepción prevista en el artículo que regula el cómputo de la superficie edificada contenido en el presente Capítulo) las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.
- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 184. Solar

Salvo que mediase un instrumento de planeamiento, que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo que define la parcela edificable contenido en el presente Capítulo, y podrán ser edificadas una vez otorgada la oportuna licencia municipal de obras, previa la fijación exacta, realizada “in situ” por los Servicios Técnicos municipales de su alineación oficial, en caso necesario.

Sección 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 185. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de cada zona y, en su caso, por las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 186. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial de fachada

Respecto a esta alineación, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

b) Fuera de la línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada, que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de las edificaciones o construcciones, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación oficial de fachada.

Artículo 187. Separación a linderos

La separación a los linderos es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 188. Retranqueo

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior oficial o pública y resto de linderos. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 189. Situación de los edificios dentro de la parcela o con los espacios libres

- Consideraremos, por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público, que las edificaciones podrán ser:

- Edificación cerrada (CE). Comprende aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores de las zonas, parcelas o manzanas edificables, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y en el perímetro exterior de las manzanas.

- Edificación abierta (AB). Comprende aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra, por lo tanto, retranqueada de las vías públicas y espacios libres.

- Por la disposición del edificio en relación a otros edificios.

- Edificación aislada (AS). Comprende aquellos edificios que no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- Edificación pareada (PA). Corresponde a edificios que se adosan por un solo lado de dos en dos.

- Edificación adosada o en hilera (A o H). Corresponde a aquellos edificios susceptibles de adosamiento por varios lados, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas.

Cuando se estableciese en las normas de zona, se habrá de cumplir, tanto si las construcciones están en la misma parcela, como en parcelas colindantes, o separadas por vías u otros espacios públicos.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 190. Fondo edificable

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 191. Área de movimiento de la edificación

Es el área, dentro de la cual puede situarse la edificación o construcción, dentro de las zonas, parcelas o manzanas edificables, como resultado de aplicar condiciones de posición u ocupación de la parcela.

Fuera del Área de Movimiento solo podrán situarse construcciones auxiliares similares a las que se exponen a continuación:

- Casetas de control de accesos a urbanizaciones privadas con superficie ≤10 m^2 y una sola planta con altura máxima total de 3,50 m.
- Piscinas descubiertas separadas al menos 1 m de cualquier lindero.
- Perreras para 1 o 2 perros.
- Centros de Transformación (CT).
- Pistas deportivas semienterradas de manera que su cerramiento cumpla la Normativa establecida en el artículo que regula la protección del arbolado contenido en el presente Capítulo.

Sección 3ª. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 192. Definición

Se define la ocupación de una parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto del total de la superficie de la parcela en la que se ubique. Es el concepto que regula la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Pueden referirse tanto a superficies sobre rasante, como bajo rasante.

Las construcciones bajo rasante (sótanos y semisótanos) respetarán los retranqueos mínimos obligados, en su caso, por la ordenanza correspondiente a la tipología de que se trate, a fachada, linderos laterales y testero.

Artículo 193. Ocupación o superficie ocupada sobre rasante

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de cerramiento de fachada del edificio sobre un plano horizontal, incluyendo cuerpos volados y aleros de cubierta, excepto os que den sobre el espacio libre público, con las siguientes excepciones adicionales:

- Patios libres interiores.
- Balcones, terrazas o elementos salientes abiertos.
- Aleros hasta 60 cm de saliente
- Casetas de control de accesos a urbanizaciones privadas y similares
- Centros de Transformación (CT).
- En promociones de vivienda multifamiliar, fuera de la zona de casco antiguo, las pérgolas y cubiertas abiertas sobre plazas de aparcamiento no computan como ocupación, salvo que la ordenanza particular de la parcela diga lo contrario.
- Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.
- Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable, o de la superficie edificable, fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Artículo 194. Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 195. Coeficiente de ocupación

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 196. Superficie libre de parcela

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo las excepciones pertinentes, señaladas en el artículo que regula el Área de Movimiento de la Edificación (contenido en el presente Capítulo) y en su caso, en la normativa de la zona correspondiente.

Sección 4ª. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 197. Definición

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión volumétrica de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

Artículo 198. Aplicación

Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total ya edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine el lugar en que se encuentre la parcela.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 199. Cómputo de la superficie edificada

Es la suma de las superficies edificadas comprendidas entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. Las terrazas y porches cubiertos, cerradas por más de tres lados computarán en su totalidad, como los miradores y galerías, Las escaleras computarán en su totalidad, salvo en la planta baja, la parte que queda bajo una altura de 2m. y también lo harán al 100€ las instalaciones deportivas que estén dotadas de cubrición permanente.

En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta, siempre que tenga una altura inferior a 180 cm, si es habitable o esté destinada a instalaciones generales del edificio, patinillos de ventilación o de paso de instalaciones y zonas similares, no forjadas en toda la altura de la edificación, de superficie en planta $\leq 1\ m^2$, como, por ejemplo, huecos o cajas de ascensores. Tampoco computarán los espacios diáfanos de las plantas bajas de uso privado individual.

Los porches limitados por 1, 2 o 3 lados; Las terrazas descubiertas y los balcones con vuelos superiores a 1m; Las terrazas computarán al 50%

Salvo indicación expresa en la normativa particular de cada zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento, ni la parte que les corresponda de accesos, rampas y áreas de maniobra. Tampoco se computará la superficie destinada a cuartos de calderas, basuras, contadores y otros

análogos, que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio y en uso residencial colectivo las salas de comunidad o reunión, gimnasios o similares con superficie menor o igual al 2% de la superficie total construida con uso residencial, así como los trasteros en plantas bajo cubierta con la condición señalada en el apartado b) del artículo que regula las construcciones por encima de la altura a cornisa, contenido en el presente Capítulo.

Se exceptúan también del cómputo de superficie edificada los elementos volados a partir de la línea de fachada tales como: balcones, balconadas, terrazas y tendederos. Serán computables, no obstante, en un 50% las terrazas y tendederos en su parte interior o remetida o las que están limitadas por dos de sus lados, así como los porches limitados por 1, 2 o 3 lados, Las terrazas descubiertas y los balcones con vuelos superiores a 1m; Las terrazas cubiertas, cuando su longitud frontal sea superior a 3 metros y estén limitadas por tres de sus lados, hasta un fondo de 1,5m.

Asimismo, en el uso comercial, no serán computables como edificabilidad a efectos urbanísticos los espacios complementarios de dicho uso, como los señalados en la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte (Instrucciones Técnicas sobre Regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio).

Artículo 200. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados.

Artículo 201. Superficie edificable

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construible. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de la posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 202. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie del terreno de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de suelo total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres sean o no de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de suelo neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y viarios públicos.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros, derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será este último valor el que sea de aplicación.

Sección 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 203. Definición

Las condiciones de volumen y forma se establecen mediante los parámetros contenidos en esta sección.

Artículo 204. Aplicación

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y son establecidas para cada parcela, según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 205. Altura a cornisa de la edificación

Es la elevación de un edificio medida desde la rasante del terreno o calle hasta la cara inferior del forjado más alto. Puede venir expresada en metros, en número de plantas o con ambos conceptos.

Artículo 206. Cómputo de la altura a cornisa del edificio

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio, se tendrán en cuenta todas las plantas que se construyan por encima de la rasante del terreno o calle, así como aquellas que tengan la cara inferior del forjado de techo de sótano a una altura superior a 1,30 m sobre la rasante de la calle o terreno a que quede frente y las plantas amansardadas o abuhardilladas, que tengan una altura libre superior a 1,80m.

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales, esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno hasta la cara inferior del último forjado horizontal. En el caso de no existir éste, se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada. En parcelas de esquina a dos calles de distinta anchura la altura de la mayor se prolongará en la menor en una longitud máxima de 15 m.

En las calles o terrenos con pendiente se escalonará la edificación en tramos máximos de 20 m, de forma que no se supere la altura establecida, medida en el punto medio de cada tramo, conforme al procedimiento señalado en los párrafos anteriores.

En edificaciones aisladas, en parcelas en pendiente, la altura de la edificación se medirá tomando como referencia la línea de intersección entre el plano de alzado y el plano que se apoye en las calles o linderos opuestos.

Artículo 207. Construcciones por encima de la altura a cornisa

Solo se admitirán sobre el tejado o azotea construcciones tipo cajas de escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de servicio de similar carácter. Estas instalaciones no computarán a efecto de volumen.

Artículo 208. Cota de planta de pisos

Es la distancia vertical, medida entre la cota de suelo acabado de la planta baja, y la correspondiente al suelo acabado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 209. Altura de pisos

Es la distancia entre las cotas de suelo acabado correspondientes a dos plantas consecutivas.

Artículo 210. Planta

Es toda la superficie horizontal practicable y cubierta de un edificio, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano, Se consideran sótanos aquellos locales cuyo forjado de techo esté a menos de un metro sobre la rasante del terreno, o por debajo de la misma. La altura libre mínima de sótanos será de 2,20 m. sin perjuicio de lo indicado en el artículo para garajes.

   Se consideran semisótanos los locales cuyo techo se encuentre a una altura de un metro o más sobre la rasante del terreno.

   No se admitirán viviendas en sótanos o semisótanos. En la construcci6n de ambos deberá garantizarse la capacidad de evacuar las posibles aguas que en ellos puedan almacenarse.

b) Baja, es la planta cuyo piso acabado de suelo no podrá sobrepasar 1,50 m sobre la rasante del terreno o acera.

c) Entreplanta, es la planta, que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplantas siempre que la superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable total admisible.

   La altura libre del piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

d) Piso, es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) Ático, es la última planta de un edificio, en la que su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de la fachada del edificio, quedando dentro de los planos inclinados con pendiente de 45º sexagesimales, trazados de forma similar a lo indicado en cubiertas (ver el artículo donde se regulan las construcciones por encima de la altura a cornisa, contenido en el presente Capítulo).

f) Bajo cubierta, es una planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara interior de los elementos constructivos de una cubierta inclinada (o en su caso, forjado horizontal o falso techo).

   A efectos de controlar el volumen de los espacios bajo cubierta y áticos se establece una altura máxima total o de coronación de 4,00 metros medidos desde la cara inferior del último forjado horizontal de planta (altura a cornisa) y el punto más elevado de la cubierta (cumbrera, si es inclinada).

Salvo determinación contraria de las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En todo caso y a efectos del cómputo de plantas sobre rasante será de aplicación el Art. 13 de la Ley 3/2007 de 26 de julio de la Comunidad de Madrid, que modifica el Art. 39 de la Ley 9/2001 (L.S.C.M).

Artículo 211. Patios

1. Patios de luces: Se entenderá por patio todo espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener luz y ventilación. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado e interior respecto a las alineaciones exteriores, cuyo perímetro está rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total. Los patios podrán ser mancomunados.

   Se distinguen las siguientes clases:

   a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

   b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los patios de las parcelas colindantes, en su caso, formar un espacio libre único para todas ellas.

   c) Patio inglés: es el patio en fachada cuyo suelo queda por debajo de la rasante de la acera o terreno a que recaiga la fachada de que se trate.

Los patios de parcela o de manzana podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

2. Dimensiones de los patios: La altura (H), a que se hace referencia en los apartados siguientes, se refiere a la distancia existente entre el suelo acabado del local de cota más baja con luces al patio hasta la coronación (incluido el peto ciego si lo hubiera) de la fachada opuesta.

a) Dimensión de los patios de parcela cerrados: Se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medido de la forma citada en el párrafo anterior.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas de luces rectas, sin perjuicio de lo establecido en cada Ordenanza.

	EN RELACIÓN CON LA ALTURA (H)	MÍNIMA (M)
Piezas habitables (incluidas cocinas y oficio)	H/3	3,60
Piezas no habitables (baños, aseos, escaleras y paramentos ciegos enfrentados)	H/5	3,00

El patio mantendrá estas dimensiones mínimas en toda su altura (H).

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de anchura de 1/5 de la altura de edificación. La anchura será siempre mayor o igual a 3 m.

La forma del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 m de diámetro como mínimo, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. En todo caso se estará al cumplimiento mínimo de las condiciones que establece el CTE.

Todos los patios deben tener acceso desde zonas comunes.

b) Dimensión de los patios de parcela abiertos: Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea P<1,5 “a”, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y “a” el ancho de su embocadura.

Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P en cualquier punto, debe ser mayor o igual a 1,50 metros.

La embocadura del patio tendrá un ancho mayor de un tercio de la altura H (H:3) con mínimo de seis (6) metros, valor que podrá reducirse hasta un mínimo de un quinto de H (H:5) y tres (3) metros, siempre que los dos testeros que forman la embocadura sean ciegos.

c) Dimensión de los patios de manzana: Sus dimensiones y forma quedan definidas gráficamente en el plano de alineaciones (E1/1000) de la ordenanza que lo considera preciso.

d) Patios ingleses: Su anchura libre mínima será de 3 metros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle (fachada principal) separándose de la misma al menos 1 metro y la distancia desde su suelo acabado hasta la cota inferior del forjado de piso correspondiente a la planta baja, será igual a la altura libre requerida para el uso a que se destine la planta bajo rasante. No será contabilizada como planta sobre rasante la que recaiga sobre el patio "inglés" en las condiciones anteriores.

Artículo 212. Entrantes, salientes y vuelos

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada principal del edificio, tales como balcones, miradores acristalados, terrazas, aleros de cubierta, cuerpos de edificación volados y cerrados, etc. La definición de los elementos descritos a continuación se dará sobre los elementos que sean autorizables para cada zona.

1. Definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano antepechado con cerrajería metálica tradicional o similar, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja con saliente, respecto a la fachada, no superior a treinta y cinco (35) centímetros, y cuya anchura total no supera en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Éste no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El canto del forjado que lo forme no podrá exceder de 20cm.

b) Se entiende por terrazas los espacios utilizables, entrantes o salientes desde la fachada, no cerrados en su frente más que por un antepecho, aun cuando puedan tener cerramientos laterales y de techo, y cuyo saliente sea superior al señalado para los balcones. La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a la altura libre de piso ni a su anchura. Esta profundidad se contará desde la línea de fachada de la edificación.

c) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte cerrada con cristal es de, al menos, el 80% de su superficie total de cerramiento. Su anchura total no rebasará en más de 30 centímetros el ancho del hueco o vano.

d) Cuerpos de edificación volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores acristalados, según la definición anterior, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas. Los salientes máximos se establecen en las definiciones anteriores y en relación con el ancho de la calle, según se indica en el apartado que sigue a continuación.

2. Dimensiones

2.1. Manzana cerrada

a) Balcones y miradores acristalados: Admisibles en calles de cualquier anchura en plantas por encima de la baja y a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3 metros. Quedarán separados de las fincas contiguas, al menos, 60 cm.

b) Terrazas: No admisibles en manzana cerrada.

c) Cuerpos volados cerrados: El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 1,00 metros en calles de 10 o más metros de ancho, siempre que la edificación quede retranqueada de la alineación oficial al menos 1 metro en toda su longitud y cumpla las condiciones del artículo que regula los retranqueos para la Ordenanza Zonal 1: Edificación en manzana cerrada, contenido en las presentes Normas Urbanísticas.

Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo, igual al saliente y no inferior de 0,60 metros. La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será superior a 3 metros. Se prohíben los cuerpos volados cerrados en cualquier otro caso en edificación cerrada.

2.2. Edificación abierta.

En edificación abierta o aislada, los balcones, miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados, no sobrepasarán el área de movimiento de la edificación definida por los retranqueos a fachada y linderos en cada norma zonal, o resultante de Estudio de Detalle o planeamiento de desarrollo. Dentro del área de movimiento el saliente de toda clase de vuelos será libre.

La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computarán totalmente a efectos de ocupación máxima en planta, salvo la correspondiente a aleros de cubierta iguales o inferiores a sesenta (60) centímetros que, como excepción, podrán sobresalir hasta esta dimensión incluso fuera del Área de Movimiento.

3. Retranqueos en manzana cerrada.

Solo se permiten retranqueos de la edificación al fondo de la parcela y serán, como mínimo, de 4 metros. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar, a través de un Estudio de Detalle, el retranqueo de la alineación oficial que cumpla las siguientes condiciones:

- Que la parcela tenga su alineación a calle de más de 10 metros de anchura.
- Que no queden medianerías al descubierto en las parcelas colindantes.
- Que el espacio entre la vía pública y la nueva alineación se ceda gratuitamente al Ayuntamiento.

Sección 6ª. Condiciones de Estética

Artículo 213. Definición

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 214. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 215. Salvaguarda de la estética urbana

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponden al Ayuntamiento, que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.

En las áreas urbanas consolidadas, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la L.S.C.M. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar, sin que ello implique la mera imitación, sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto visual sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Los Planes Parciales, o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal mediante los correspondientes estudios paisajísticos del impacto visual. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, viario) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Artículo 216. Fachadas

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 217. Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 218. Materiales de fachada

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y mayor calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Artículo 219. Modificación de fachadas

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes, de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar el propietario del edificio. Si fuese una comunidad de propietarios se requerirá autorización de la misma adoptado por unanimidad mediante certificado de su Presidente o Administrador.

En edificios en que se hubieran realizado o pudieran dar lugar a cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir, para la adecuación de las mismas, una solución de diseño unitario.

Artículo 220. Instalaciones en la fachada

Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores y similares, no podrán sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales deberán tener salida por patios de luces o cubierta del edificio, excluyéndose en lo técnicamente posible, la salida a través de la fachada.

En todo caso se requerirá, de forma previa al permiso del Ayuntamiento, un certificado de la comunidad de propietarios del acuerdo adoptado por unanimidad.

Artículo 221. Cornisas y aleros en manzana cerrada

Con el fin de subrayar el perfil de la calle, y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de 0,60 m en manzana cerrada.

Artículo 222. Marquesinas

Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

c) Cuando su diseño, en caso de un local aislado, justifique su adecuada integración en la composición de la fachada del edificio, mediante la tramitación de un Proyecto de Obras exteriores (Ver el artículo que regula la documentación específica de los proyectos de obras en los edificios existentes, contenido en el capítulo III del Título III de las presentes Normas Urbanísticas).

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos veinte (320) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja con un saliente máximo de un (1) metro. Con la solicitud de licencia, deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 223. Toldos

Los toldos estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de su estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando, en todo caso, el arbolado y la señalización existente.

Artículo 224. Muestras

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de veinte (20) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética y conservación.

b) En planta baja, podrán ocupar únicamente una faja de ancho igual o inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos, Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de treinta (30) centímetros de lado puedan situarse en las jambas. Se podrán adosar asimismo en el frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Las muestras colocadas en las plantas altas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de noventa (90) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada con una altura no superior al quince por ciento (15%) de la que tenga la edificación, sin exceder de dos (2) metros.

e) En los edificios exclusivos o singulares, con uso de espectáculos, cultural, hotelero, comercial, industrial o similar, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será preciso aportar una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o a veinte (20) metros si lo tuvieran enfrente.

Artículo 225. Banderines

Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los miradores en manzana cerrada y de los cuerpos volados en edificación abierta. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Artículo 226. Publicidad en carreteras

Las normas de edificación de carteleras y anuncios publicitarios en las carreteras y otras vías de tráfico rodado del término municipal de Pedrezuela se regirán por la Reglamentación vigente en la Comunidad de Madrid.

Además de lo reglamentado por la Administración Supramunicipal competente en carreteras (N-I – M122 – M-627) será preceptivo solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela permiso para su instalación, debiéndose aportar datos sobre:

- Dimensiones, materiales y técnicas constructivas.
- Plano de Situación y Emplazamiento respecto a la vía más próxima.
- Distancia a vallas publicitarias existentes.

Será de competencia municipal la protección de aquellos parajes que, por sus singulares características paisajísticas y medioambientales, no admitan la colocación de carteles y elementos publicitarios.

Artículo 227. Medianerías

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá fijar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 228. Cerramientos

En manzana cerrada los solares y otras parcelas vacantes, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas correspondientes a otras normas zonales podrán cerrarse con vallas opacas de altura máxima de a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de las parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse:

a) Con elementos ciegos de ciento cincuenta (150) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros ni rebasen una altura de dos (2) metros medidos a 10 m de la cota más baja de la rasante de la acera o del terreno natural.

Quedan exceptuados aquellos edificios aislados o singulares que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 229. Protección del arbolado

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones de porte importante.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado de porte importante se indicará el hecho en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras queden protegidos los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, con un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado. En todo caso, se estará a lo establecido sobre protección del Arbolado Urbano en la legislación de aplicación vigente.

Artículo 230. Consideración del entorno

Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a su entorno edificado o a edificar, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea así como su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, respecto a la vía pública, su relación con ésta y la adecuación de la propuesta con las tipologías circundantes, y otros parámetros definidores de su adecuada integración en la zona.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación, con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro, que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

Artículo 231. Ajardinamiento de patios de manzana

Los patios de manzana deberán urbanizarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Sección 1ª. Condiciones de calidad de los edificios

Artículo 232. Definición

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Si existiesen contradicciones en la aplicación o interpretación de las Condiciones señaladas en la presente Sección respecto al C.T.E. prevalecerá el contenido de esta última Normativa.

Artículo 233. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación (CTE) vigente.

En aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejor calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 234. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico previstas en las disposiciones legales sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por el CTE vigente.

Artículo 235. Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la legislación vigente en esta materia.

Sección 2ª. Condiciones de higiene de los edificios

Artículo 236. Definición

Son condiciones de higiene las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de las construcciones por las personas.

Si existiesen contradicciones en la aplicación o interpretación de las Condiciones señaladas en la presente Sección respecto al C.T.E. prevalecerá el contenido de esta última Normativa.

Artículo 237. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 238. Local exterior

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

   a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

   b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 239. Pieza habitable

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo que define el local exterior, contenido en el presente Capítulo. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban, o puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 240. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

En planta sótano no podrán instalarse piezas habitables con uso residencial. En planta semisótano tampoco serán admisibles piezas habitables con dicho uso, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 241. Ventilación

Se admite la ventilación forzada de las piezas habitables y no habitables.

Artículo 242. Iluminación

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se detallen para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 243. Ventilación e iluminación de piezas habitables

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad o empleo de medidas técnicas adecuadas para su correcta utilización.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza, con la salvedad anteriormente indicada.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 244. Oscurecimiento de las piezas habitables

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Sección 3ª. Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios

Artículo 245. Definición

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Si existiesen contradicciones en la aplicación o interpretación de las Condiciones señaladas en la presente Sección respecto al C.T.E. prevalecerá el contenido de esta última Normativa.

Artículo 246. Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de ampliación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

En todo caso se cumplirán las condiciones vigentes de ámbito superior al municipal (CTE) o las que el Ayuntamiento pueda promulgar en el futuro.

Artículo 247. Dotación de agua

1. Dotación de agua potable:

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán la dotación mínima diaria señalada en el artículo que regula el diseño y la calidad de la red de abastecimiento de agua potable, contenido en las Normas Generales de Urbanización del presente documento.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite, en este último caso, la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. De aquí que cuando las aguas utilizadas no procedieran de la red municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma y punto de captación, aforos, análisis y garantía del suministro.

2. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 248. Dotación de energía

1. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos vigentes. (RBT, R.D. 842/2002 de 2 de agosto).

2. Cuarto de contadores y controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

3. Puesta a tierra

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

4. Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

5. Combustibles líquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente en vigor.

6. Energías alternativas

Las edificaciones de nueva construcción preverán espacio y condiciones técnicas adecuadas para la ubicación de una instalación receptora de energía solar (u otra energía alternativa), suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental y paisajística. A estos efectos, serán objeto de cuidado diseño las cubiertas de los edificios, especialmente las inclinadas correspondientes a viviendas unifamiliares En todo caso será de aplicación el Código Técnico de la Edificación (CTE).

7. Cuartos de calderas

Cumplirán la normativa técnica vigente en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 249. Dotaciones de comunicación.

1. Telefonía

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. Será de aplicación el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

En los edificios destinados a vivienda multifamiliar se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía, quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

2. Radio y televisión

En todas las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará una antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite y/o de telefonía móvil, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

3. Servicios Postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 250. Servicios de evacuación.

1. Evacuación de aguas pluviales

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

En todo caso se recomienda de forma preferente su reutilización

2. Evacuación de aguas residuales

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, será de aplicación la Ley 10/1993 de 26 de Octubre que regula esta materia.

3. Evacuación de humos y gases

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos y gases por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja mediante conductos y/o chimeneas situadas en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no serán visibles en las fachadas principales exteriores y su desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de diez metros y estará alejada al menos diez metros de tomas de aire de sistemas de ventilación o climatización.

En los edificios de viviendas de nueva construcción, los bajos comerciales irán provistos de conductos de ventilación para la evacuación del aire caliente y/o enrarecido del local; y conductos de ventilación dotados de chimeneas metálicas independientes que permitan la evacuación de los humos producidos por las futuras actividades. El número de conductos se hará en función del número de bajos comerciales que se prevean instalar en el edificio o en su defecto un conducto como mínimo cada 200 m^2, además de un conducto dotado de chimenea metálica para los locales que pretendan instalar industrias de alimentación, cocinas industriales,

cocinas de bares, restaurantes, de colectividades y de actividades asimilables; y diámetro mínimo de 25 cm. Además serán independientes y de materiales resistentes al fuego y la boca de salida de las chimeneas sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de diez metros.

En caso de una subdivisión posterior de los locales se deberá prever el equipamiento de los conductos y chimeneas necesarios según lo dispuesto en el párrafo anterior, salvo que la actividad a implantar en el nuevo local no precise evacuación por chimenea de forma obligatoria.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

4. Evacuación de residuos sólidos

En los conjuntos residenciales que ocupen una única parcela o manzana con acceso común será necesario establecer un espacio destinado a la recogida de basuras accesible al servicio municipal de recogida de las mismas.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 251. Instalaciones de confort

1. Instalaciones de clima artificial

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor, que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo autorización expresa del Órgano Municipal competente, y con informe favorable de los servicios técnicos, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través de los patios de luces interiores de parcela mediante conductos adecuados hasta sobrepasar la cubierta del

edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, se hará a la altura mayor posible y no producirá goteos y otras molestias sobre el mismo.

2. Aparatos elevadores

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

Será siempre obligatoria la instalación de ascensor cuando la altura a salvar por un posible usuario sea superior a tres (3) plantas sobre o bajo rasante. Se exceptúan las viviendas unifamiliares. El número de ascensores y su capacidad vendrá justificado en función de su velocidad y cadencia, así como por la facilidad adecuada de atender al tráfico interior, generado por el uso de la edificación en horas de máxima utilización. En todo caso, en edificios de viviendas habrá, al menos, un ascensor cada 12 viviendas o fracción superior a 4 (excluidas las situadas en planta baja).

El número mínimo de ascensores, en relación con otros usos de la edificación, se establece en el Título V de las presentes Normas.

Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. Su acceso en planta baja (al menos en uno de los elevadores, si es que existen varios) permitirá su utilización a personas con minusvalías físicas.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

Artículo 252. Aparcamientos y garajes en los edificios

1. Dotación de aparcamiento

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamiento públicos.

El cumplimiento de la dotación de aparcamiento podrá ser relevado en los casos de locales que se instalen en edificios existentes, que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio a construir, o la forma o superficie de la parcela, no permita razonablemente la instalación de las plazas exigibles necesarias, ni ser sustituidas por plazas de aparcamientos situadas fuera del mismo edificio a una distancia no superior a 500 m.

La justificación de exención de la ejecución de garaje en el propio edificio o adscripción de plazas a menos de 500 m será informada por los Servicios Técnicos Municipales, siendo necesario, en caso de quedar el

edificio o local exento de plazas de garaje, el depósito de 12.000€ (importe revisable anualmente por el Ayuntamiento) por cada plaza no ejecutada, que el Ayuntamiento destinará a la construcción de aparcamientos públicos a una distancia razonable del edificio o local de que se trate.

En todo caso la exención de la ejecución de garaje en el propio edificio y la monetización de plazas no ejecutables será objeto de informe razonado por los servicios técnicos municipales.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales sobre las necesidades reales del uso o actividad solicitada.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación propia de los edificios, se consideran adscritos a éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal, no pudiendo producirse modificaciones posteriores que disminuyan la dotación ya incluida en la licencia.

2. Plaza de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento una superficie de suelo plano, o de inclinación menor del 5%, debidamente señalizado para este fin, con las siguientes dimensiones mínimas libres, según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (M)	ANCHURA (M)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,4
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

Las anchuras de las plazas de aparcamiento se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadores perimetrales de las mismas, admitiéndose una reducción por existencia de pilares y otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

Las calles de distribución a plazas tendrán una anchura libre no menor de la longitud del tipo de plaza a que sirvan (4,50 m en el caso de plazas de automóvil).

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique y obstáculo fijo similar dispondrán de un sobreancho de veinte centímetros (20 cm).

La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

En caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares, cabe independizar las plazas del aparcamiento, siempre que estén vinculadas a las viviendas y cumplan las condiciones de seguridad contra incendios y salubridad que le sean de aplicación. No obstante, será conveniente que la dotación se resuelva en el interior de la parcela

En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el treinta por ciento (30%) de sus plazas o fracción para automóviles, el cinco por ciento (5%) de las plazas o fracción para industriales ligeros y el uno por ciento (1%) o fracción para industriales grandes. Asimismo, existirán plazas para minusválidos en proporción mínima según la normativa de aplicación en la materia.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

3. Garajes

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres públicos.

c) En edificios públicos o privados con uso exclusivo de aparcamiento.

4. Accesos a los garajes

Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso sensiblemente horizontal (pendiente ≤5%, excepto en viviendas unifamiliares y en su caso, en solares del casco antiguo de pequeña dimensión en que la pendiente puede llegar a ser hasta del 10%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, adaptada para paso de vehículos. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura libre mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

La anchura mínima total libre de las puertas de garaje será de 3 metros.

Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración excesiva de personas y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c) Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.

d) Con un ancho superior a seis (6) metros en aceras públicas.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva la del doce por ciento (12%), medidas por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será igual o superior a seis (6) metros.

Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sirva exclusivamente a los vehículos de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas, exista un hall cortafuegos y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros.

En los garajes de superficie mayor de dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros e independiente, además, del portal y del acceso peatonal.

Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada 20 plazas o fracción superior a 10, y se dispondrá un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

5. Altura libre de garajes

La altura libre en los garajes será preferentemente mayor de 250 cm y, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. Puntualmente y bajo conductos de instalaciones la altura libre podrá ser de dos (2) metros.

6. Escaleras en los garajes

Cumplirán las condiciones definidas en el C.T.E. vigente.

7. Ventilación de garajes

Serán de aplicación las condiciones definidas en el C.T.E. vigente.

Sección 4ª. Condiciones de seguridad en los edificios

Si existiesen contradicciones en la aplicación o interpretación de las Condiciones señaladas en la presente Sección respecto al C.T.E. prevalecerá el contenido de esta última Normativa.

Artículo 253. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjesen obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia y, en particular, la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Artículo 254. Accesos a las edificaciones

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público. La distancia a recorrer a pie entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda multifamiliar, no superará los setenta y cinco (75) metros. En cualquier edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y bomberos.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras.

En las edificaciones de uso público y en los edificios con uso de vivienda plurifamiliar se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, en su caso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

Artículo 255. Señalización en los edificios

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 256. Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 257. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, así como a los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes a recorrer permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 258. Escaleras

Su anchura, rellanos y mesetas, etc., cumplirán las condiciones exigidas por el C.T.E. vigente.

Si las puertas de ascensores abren hacia el rellano o zona de acceso a viviendas o locales, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo de aquel será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales y el ascensor tuviese puertas deslizantes, la anchura del rellano o zona de acceso a viviendas o locales podrá ser de ciento veinticinco (125) centímetros.

Artículo 259. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas cumplirán la reglamentación vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 260. Supresión de barreras arquitectónicas

En toda edificación, tanto de nueva planta como de rehabilitación y reforma, será de aplicación la legislación en vigor en la materia.

Artículo 261. Prevención de incendios

Las construcciones de acuerdo con su uso específico, situación, etc., deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establezcan cuantas legislaciones estuvieran vigentes en esta materia, en especial el C.T.E.

Artículo 262. Prevención contra el rayo

Serán de aplicación las determinaciones del vigente C.T.E.

Sección 5ª. Condiciones ambientales.

Artículo 263. Definición

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 264. Aplicación

Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma.

Si existiesen contradicciones en la aplicación o interpretación de las Condiciones señaladas en la presente Sección respecto al C.T.E. prevalecerá el contenido de esta última Normativa.

Artículo 265. Compatibilidad de actividades

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiese, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e) No transmitir al exterior emisiones acústicas, gaseosas, luminosas, etc., con niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 266. Lugares de observación de las condiciones

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 267. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 268. Transmisión de ruidos y vibraciones

Será de aplicación el RD 1367/2007 de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Artículo 269. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación especificados en el artículo donde se definen los lugares de observación de las condiciones ambientales (contenido en este Capítulo) no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 270. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores, que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo donde se definen los lugares de observación de las condiciones ambientales, contenido en este Capítulo.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados en instalaciones que utilicen combustibles sólidos por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 271. Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la Ley 10/1993 de octubre de Vertidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, así como a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 272. Finalidad

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización, es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de Urbanización.

Artículo 273. Ámbito de aplicación

1. Estas Normas Generales de Urbanización serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificaciones situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable.
2. Este espacio exterior podrá ser de acceso libre (uso y dominio público) o restringido (uso y dominio privado).
3. En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las normas.
4. En el espacio exterior público, se deberá garantizar las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como la canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.
5. Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior público se clasifica en:
   a) Red viaria en Suelo Urbano consolidado y no consolidado o Urbanizable sectorizado
   b) Red viaria en Suelo no Urbanizable y Urbanizable no Sectorizado
   c) Zonas verdes y espacios libres
   d) Equipamientos

   Las condiciones técnicas de los elementos de urbanización para cada una de las citadas clases de espacio exterior público se recogen en el capítulo siguiente de este Título.

Artículo 274. Uso privativo del espacio exterior de uso y dominio públicos

Podrá ser autorizado el uso privativo de espacio exterior de uso y dominio públicos mediante la utilización de la fórmula administrativa oportuna con la finalidad de mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios cuando se cumpla:

1. Que se trate de edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General de Pedrezuela que no hayan sido declaradas expresamente en situación de fuera de ordenación, y que hayan sido ejecutadas conforme a la legalidad vigente en su momento, o legalizadas posteriormente.
2. Que se acredite de forma fehaciente y suficiente a criterio de los servicios técnicos municipales la imposibilidad de implementar soluciones de accesibilidad alternativas sobre dominios privados con la utilización de medios no excepcionales.
3. Que la utilización privativa pretendida de la dotación urbanística permita la normal prestación del servicio público, el cumplimiento de cuanta normativa resultase de aplicación a la misma, y no suponga merma significativa de su funcionalidad, no admitiéndose en modo alguno sobre vías públicas cuando resultase un paso libre de menos de 8'00 metros.
4. Que se acredite que la ocupación del espacio público se limita a lo estrictamente necesario para alcanzar el objetivo de mejora de la accesibilidad.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá regular las condiciones de uso privativo del espacio exterior de uso y dominio públicos mediante una ordenanza municipal específica.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

Sección 1ª. Red Viaria en Suelo Urbano (SUC y SUNC) o Urbanizable (SUR)

Artículo 275. Definición

Constituyen espacios exteriores públicos dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de tránsito o combinada, como coexistencia de ambos modos de desplazamiento.

Para las obras de urbanización de estos espacios, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación para el suelo urbano consolidado (SUC) y las derivadas de la ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado (SUNC y SUR-S), o, en su caso, la que resulte de la aprobación de Planes Especiales de Infraestructuras.

- La separación entre el tránsito peatonal y de vehículos señalado en planos, tiene carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de este Plan General, si bien, su alteración deberá ser motivada por quien la propone y aprobada expresamente por el Ayuntamiento.

Artículo 276. Dimensiones

1. Las vías locales, públicas o privadas, de nueva creación, para las que el Plan General no fije expresamente otra dimensión, tendrán una anchura mínima de 13 metros en las áreas residenciales y de 15 metros en las no residenciales. Las calzadas, en ambos casos, tendrán una anchura que permita el aparcamiento en línea al menos en una de sus bandas.
2. En las áreas residenciales se permiten calles de nueva apertura en fondo de saco de forma excepcional y siempre que se justifique en el proyecto correspondiente que no existe trazado alternativo en malla. En cualquier caso, estas calles en fondo de saco tendrán una longitud máxima de 75 metros y terminarán en raquetas o ensanchamientos de 7,50 metros de radio mínimo y se unirán con el resto de la red viaria con senderos peatonales que permitan enlaces cómodos y la implantación de las redes de servicios. Estos senderos tendrán la función de facilitar los tránsitos peatonales y de servir de corredores de servicios debiendo tener un ancho mínimo de 3.5 metros de forma que permita un adecuado mantenimiento. Quedan exceptuadas del límite de longitud citado las calles en fondo de saco ya existentes en suelo urbano consolidado.

Artículo 277. Materiales y tratamiento de las obras

1. Sendas públicas para peatones y bicicletas

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente de residentes y a los servicios de emergencia, en su caso.

Sus dimensiones y características de trazado, se ajustarán a los requisitos ya señalados en el artículo que regula las condiciones de diseño del uso de Transporte y Comunicaciones, de la presente Normativa Urbanística.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar la evacuación de aguas pluviales, bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbederos.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Resistencia a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Capacidad portante.
- Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales

Se utilizarán materiales de pavimentación, de acuerdo con su función y categoría, circulación de personas o bicicletas, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

El tránsito entre sendas y las calles con algún tipo de restricción se señalizará adecuadamente con tratamiento de los materiales, como cambio de coloración de la pavimentación, bandas transversales de material diferente, etc.

Deberá resultar siempre una pavimentación antideslizante.

2. Calles de tráfico compatibles

Sus dimensiones y características de trazado se ajustarán a los requisitos del artículo que regula las condiciones específicas de las calles particulares en el uso de Transporte y Comunicaciones, recogido en el Título V de la presente Normativa Urbanística. Las calles de tráfico compatibles tendrán siempre carácter local.

Se señalizará horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Deberán incorporarse medidas de templado de tráfico encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos hasta hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollen en el viario sobre el que se aplica.

Se realizarán intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo deba superarlos para continuar su marcha.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites, residuos líquidos y semisólidos y naturalmente de las aguas pluviales.

3. Calles con separación de tránsito

Se trata de calles con separación de tránsito rodado y peatonal, diferenciados en calzada y aceras con la interposición de un bordillo o con la configuración de planos con distinta pendiente que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso, el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 metros, salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura de calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área de dominio del peatón (acera) sea superior a dos metros y medio (2,5), será obligatoria la creación de alineaciones de árboles.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En las pavimentaciones de calzada se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y la vegetación a implantar, pudiendo diversificarse los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico, pavimentos de enlosados naturales o artificiales, etc., de forma que haga compatible la función de red viaria rodada conjuntamente con el uso peatonal limítrofe.

En las zonas industriales el firme de las calzadas será rígido, de hormigón en masa y con un espesor mínimo de 28 cm.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con el plano del mismo y utilizándose en cualquier caso elementos que reduzcan el ruido y garanticen un perfecto ajuste.

Las secciones tipo de firmes a utilizar tanto en calzada como en acera deberán ajustarse a las recogidas en el catálogo anexo, en función de la categoría del tráfico y de la capacidad portante de la explanada.

La señalización horizontal deberá garantizar una adecuada durabilidad utilizándose preferentemente pinturas termoplásticas.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos constructivos a incorporar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

En las aceras de anchura menor de 150 cm, en edificación cerrada, se prohíbe la instalación de elementos que supongan obstáculo para viandantes. La señalización vertical de tráfico deberá apoyarse en las fachadas de las edificaciones, así como los soportes y otros elementos correspondientes al alumbrado público.

4. Vados permanentes

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 50 cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 60% de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en este tramo el perfil existente de aquella.

5. Infraestructuras

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento (con sus elementos auxiliares), red de energía eléctrica, telecomunicaciones, red de gas y red de agua reciclada para riego se situarán preferentemente en la red viaria o en su defecto en espacios libres, respetándose las separaciones e ínter distancias, tanto en planta como en alzado, que marquen la normativa específica de cada compañía de servicio. No se permitirá la instalación de nuevas bocas de riego en la vía pública para el baldeo de calles, sin la previa autorización del Canal de Isabel II.

6. Alumbrado

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical sobre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la zona libre de acera tenga una anchura inferior a 1,50 metros, o cuando la anchura total de la calle sea menor de 8 m.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 metros de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 4,00 metros entre pavimento y luminaria adecuándose a la edificación circundante.

Las redes de distribución discurrirán por el viario y zonas de dominio y uso público y serán subterráneas. Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas cuando se realice con redes protegidas que se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y, a juicio de los técnicos municipales, no se planteen problemas técnicos o estéticos.

Si existiesen componentes visibles de la red, éstos armonizarán, en todo caso, con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la Instrucción para el alumbrado público.

En los interiores de parcelas también deberán ser subterráneas.

7. Viales con limitaciones de tránsito

En calles públicas o de titularidad privada podrán realizarse tratamientos de calzada con objeto de ralentizar el tráfico rodado, siempre que, en las citadas en segundo lugar y previa solicitud expresa al Ayuntamiento, éste lo autorice, sin perjuicio del posterior trámite de otorgamiento de licencia para las obras que se hubieren de acometer. En ningún caso se entenderán como calles de titularidad privada las vías públicas por el hecho de que su mantenimiento y conservación se lleve a cabo por una Entidad Urbanística.

8. Caminos escolares

Se identificarán en el viario urbano los caminos escolares, entendidos como los itinerarios seguros que pueden seguir los niños y niñas en su trayecto de ida y vuelta al centro educativo, posibilitando que lo lleguen a recorrer de forma más autónoma, y mejorando la seguridad vial.

Sección 2ª. Red viaria en suelo no urbanizable

Artículo 278. Caminos

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes a 8 metros desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su uso.

Artículo 279. Carreteras

Los márgenes de las carreteras estatales, regionales o comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres del dominio público, viario y su zona de protección, exigidas por la legislación específica vigente, por lo cual cualquier obra que afecte a dichos terrenos requerirá permiso del organismo competente.

Sección 3ª. Zonas verdes y espacios libres

Artículo 280. Función

Las zonas verdes serán tratadas como áreas especialmente dedicadas al esparcimiento y estancia, no vinculándose con espacios libres de otro carácter que desvirtúen dicho uso principal.

En este sentido se cumplirá lo dispuesto en el RD 1367/2007 de 19 de octubre (Zonificación Acústica), en lo que se refiere a la localización adecuada de las zonas verdes en las áreas de sensibilidad acústica tipo I y II (excepto en zonas de transición) no computándose como suelos de cesión con uso de zonas verdes públicas, si no cumplen con lo requerido para dicho fin por el citado Decreto.

Asimismo, no se considerarán computables urbanísticamente como Redes públicas de zonas verdes aquellos espacios o pasillos destinados a la protección de líneas eléctricas.

Artículo 281. Diseño, materiales admisibles y otras condiciones

El tratamiento de los espacios destinados a zonas verdes tenderá a la mayor adecuación a la topografía soporte inicial.

Las zonas de estancia, circulación y servicios, o dotaciones de todo tipo, que se incorporen, tendrán en cuenta las necesidades específicas de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

En los proyectos de acondicionamiento de los espacios destinados a zonas verdes, los materiales a utilizar en accesos, caminos y áreas estanciales en los proyectos de acondicionamiento evitarán de forma preferente los pavimentos rígidos continuos.

Las ordenaciones de los espacios libres con uso de zonas verdes, deberán respetar los pies arbóreos de mayor porte, inventariándolos a estos efectos. Si ineludiblemente algún elemento requiriese su traslado, el trasplante se llevará a cabo con las medidas de protección adecuadas que aseguren su conservación.

Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, que, en el proceso de acondicionamiento de los espacios, haya sido retirada, a fin de asegurar su correcta utilización posterior en la revegetación de los mismos, limitándose a este fin el tiempo de apilado de los materiales.

En los proyectos de acondicionamiento de los espacios libres se incluirán medidas tendentes a mejorar la infiltración del agua procedente de la escorrentía de lluvia tales como cunetas filtrantes, ...etc., debiendo incluirse un diseño específico de la red de drenaje de los mismos.

Dentro de las zonas de espacios libres se permitirá la instalación de depósitos de agua reciclada para riego integrados paisajísticamente en el entorno y correctamente señalizados.

Queda excluida la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, con el fin de favorecer el menor consumo de agua de riego. En el caso de adoptarse para riego una red de agua reciclada, se cumplirá el Art. 109 del R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, donde se señala que la reutilización de aguas depuradas requerirá de concesión administrativa como norma general, sin perjuicio del resto de legislación ambiental de aplicación. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua potable.

Todos los nuevos ámbitos quedan obligados a instalar redes de riego con agua reutilizable, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de agua en la Comunidad de Madrid.

Las redes de riego de los nuevos desarrollos, que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable mientras entre en servicio el suministro de agua reutilizable, deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución. Igualmente, esta red deberá disponer de una única acometida con contador. Los proyectos de riego y jardinería de los nuevos desarrollos conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse a dicho organismo para su aprobación.

Los compromisos y responsabilidades del Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Pedrezuela respecto al suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, deberán ser establecidas mediante el oportuno Convenio a suscribir por ambas entidades.

Los parques tienen que tener una estructura de sectores clara, con indicación clara de la jerarquía de caminos dentro del parque y de la visibilidad de la ruta principal y fomentando parques abiertos frente a los cerrados con rejas.

Se potenciará la existencia de parques infantiles diferenciados para tipos de edades y adecuados a ellas y de lugares para cambiar a los bebés, atenderles, dar lactancia con cierta privacidad.

Se adaptarán el diseño de las zona verde y arbolado a las condiciones del entorno y zonas de sombra homogéneas.

La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

Sección 4ª. Equipamiento

Artículo 282. Edificaciones

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con un acondicionamiento adecuado que facilite su incorporación al paisaje urbano.

Artículo 283. Aparcamientos en los espacios públicos

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado. Estos espacios deberán estar suficientemente señalizados e iluminados para su correcto uso.

Se utilizarán preferentemente secciones de firme que permitan una adecuada infiltración de las aguas pluviales en el terreno y que se adecuen paisajísticamente en el entorno, evitándose la generación de superficies impermeables.

Se deberá plantar al menos un árbol, preferentemente de hoja caduca y de especie autóctona, por cada dos plazas de aparcamiento creadas.

Sección 5ª. Bases de cálculo para las redes

Artículo 284. Alumbrado público

Tanto los materiales a utilizar como los parámetros de iluminación a obtener se ajustarán a lo dispuesto en la Normativa correspondiente de Industria. No obstante, se fomentará la progresiva sustitución de las luminarias de la red de alumbrado público por tecnología LED.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.

La red de alimentación de las luminarias discurrirá por el viario y zonas de dominio público y será subterránea. Sólo se admitirán tendidos por fachada cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y a juicio de los técnicos municipales no se planteen problemas técnicos o estéticos. En el resto de situaciones se situarán bajo las aceras con las debidas protecciones.

1. Materiales

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de tipo LED.

En nuevos desarrollos las luminarias a instalar permitirán minimizar la contaminación lumínica nocturna, de acuerdo con las propuestas e indicaciones de la “Guía para la Reducción del Resplandor Lumínico Nocturno” del Comité Español de Iluminación.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta, en su disposición y selección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NIVELES DE ILUMINACIÓN			
Tipo de vía	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recomendada
Calles Principales	15-10	0,30 - 0,25	LED
Calles Locales o secundarias	10 – 7	0,25 – 0,15	LED
Sendas peatonales y zonas verdes	7 - 5	0,20 – 0,15	LED

2. Contenido de diseño

Los criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:

- Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y otros puntos singulares y a la iluminación de los aledaños de la calzada.

- Calles locales o secundarias: función de seguridad vial y peatonal; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales, carriles bici y zonas verdes: función de seguridad peatonal y tránsito de bicicletas; ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.). En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

- En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.

- El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

- Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según normativas vigentes) así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

- En los proyectos de instalación de alumbrado quedarán definidos los cálculos de los circuitos, especificando los correspondientes al alumbrado reducido nocturno.

Artículo 285. Suministro de energía eléctrica

1. Criterios de diseño y cálculo

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas y el grado de electrificación adecuado para las viviendas. En el cálculo de las redes, se aplicarán las condiciones establecidas en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. (R.D. 842/2002 de 2 de Agosto)

Solo se admitirán tendidos aéreos de alta y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En los nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable Sectorizado se deberá incorporar un estudio de contaminación electromagnética con inventario de las fuentes de emisión y propuesta de medidas correctoras, que incluyan de forma preferente y caso de ser posible el soterramiento de las líneas de alta, media y baja tensión aéreas existentes, o bien la generación de pasillos eléctricos de protección.

2. Centros de Transformación

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada cedidos a estos efectos a las compañías suministradoras. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona, siendo obligada su posición enterrada en nuevos desarrollos. En caso de no serlo, se deberá justificar su absoluta inviabilidad.

Se admitirá la localización de los centros de transformación dentro de la edificación en situación subterránea, siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado. Deberán contar con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán disponer de informe favorable de los servicios técnicos municipales.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación, solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio, lo exijan. En este caso la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

3. Armarios y acometidas.

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía suministradora en sus modelos subterráneos. En todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles, y que cuenten con un tratamiento externo que armonice con la estética del área urbana donde se ubiquen. Siempre quedará el armario empotrado en vallas o si no existieran éstas, alineado con la acera (quedando libre la totalidad de la acera).

Artículo 286. Abastecimiento de agua potable

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

1. Condiciones de suministro

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal se estará a lo establecido en el Real Decreto 140/2003 donde se señalan los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, modificado por el Real Decreto 902/2018, de 20 de julio.

Cualquier pozo de captación de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquel. Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo, a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua, deberá disponer, al menos, de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

2. Diseño y calidad de la red

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada y jerarquizada en sus conductos.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La dotación por habitante y día seguirá la Normativa del Canal de Isabel II y no será inferior a:

DOTACIÓN DE AGUA		
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	Superficie de Parcela (S=m²)	Dotaciones (m3/viv y día)
	S<500	2,0
	500<S<1.000	2,5
	S>1.000	3,5
VIVIENDAS MULTIFAMILIARES	Densidad Habit/Ha.	Dotaciones (l/hab y día)
	d<40	350
	d>40	300
POLÍGONOS INDUSTRIALES	Edificabilidad (e= m²/m²)	Dotaciones (l/s x Ha)
	e<0,5	1
	e>0,5	0,7
USOS TERCIARIOS	Sup. Edificable (S=m²)	(l/s x m2) 10^{-4}

Se establecerán redes independientes de riego, que cumplan lo establecido en el artículo que regula el diseño, materiales admisibles y oras condiciones en las zonas verdes y espacios libres, contenido en el presente Capítulo.

El proyecto específico de la red de riego deberá obtener la aprobación del Canal de Isabel II.

En todos los casos se dispondrán bocas de incendio perfectamente visibles, a distancias que no excedan de 200 metros.

La red estará formada por tubos, válvulas y demás piezas cuyas características de materiales, dimensión, funcionamiento, calidad, etc., cumplan las Normas del Canal de Isabel II.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución, será lo suficiente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico, será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución, será de 100 mm.

3. Garantía de abastecimiento

En los planes y proyectos de ordenación de nuevos desarrollos, será preciso demostrar, por medio de la documentación expedida por el Canal de Isabel II, la disponibilidad del caudal suficiente. Asimismo, deberán tenerse en cuenta en dichos planes y proyectos, las Normas del Canal de Isabel II, referentes a las bandas de protección de sus conducciones.

4. Protección de infraestructuras hidráulicas

En relación con la protección de las conducciones básicas para el abastecimiento de agua al municipio y en general a la Comunidad de Madrid, se señalan las siguientes definiciones y conceptos:

- B.I.A., Bandas de Infraestructura de Agua: Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

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

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

  a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.

b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c) Se prohíbe la instalación de colectores.

d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.

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

- F.P., Franjas de Protección: Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

  Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

Artículo 287. Evacuación de aguas residuales

1. Red de saneamiento

Los nuevos desarrollos deberán cumplir con lo dispuesto en el Decreto 170/98 sobre la Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán ser de tipo separativo, con redes independientes para la evacuación de aguas pluviales y residuales.

Si la red que se proyecte tuviera que ser, excepcionalmente, de tipo unitaria por razones técnicas, se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada actuación.

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

Las redes de aguas pluviales deberán contar con un pretratamiento previo antes de vertido a cauce público, mediante tanque de retención a diseñar de acuerdo a lo dispuesto en las Normas de saneamiento del Canal de Isabel II de forma que el agua de escorrentía generada en los primeros minutos de lluvia sea reincorporada a la red de saneamiento evitando el vertido de sustancias contaminantes a cauce.

En los nuevos desarrollos y unidades de ejecución en suelo urbano consolidado o no consolidado en los que haya un aumento de la edificabilidad o de densidad de viviendas se deberá garantizar la suficiencia de la red general de colectores a la que se conecte, así como la existencia de depuración adecuada de las aguas residuales, debiendo preverse en su caso el refuerzo y ampliación de la red existente si fuera preciso a cargo del promotor.

Cualquier conexión con la red de alcantarillado municipal deberá contar con autorización previa y ajustarse a lo dispuesto en las "Normas para redes de saneamiento del Canal de Isabel II".

En el caso de que el emisario existente que recoge las aguas residuales no cuente con capacidad suficiente se deberá adecuar y/o ampliar el mismo con el fin de garantizar el transporte de dichos vertidos.

No se podrá conectar a las conducciones, cuya titularidad ostente la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal diluido superior a 10 veces el caudal medio, o 5 veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada Sector, siendo preciso proponer los aliviaderos e instalaciones pertinentes.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas negras, disponiéndose por este motivo en cada parcela, dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas o industriales y otra segunda para pluviales.

En suelo urbano y urbanizable se prohíbe expresamente la utilización de fosas sépticas.

Los efluentes industriales se someterán a control, de forma que las redes de saneamiento e instalaciones generales de depuración no se vean afectados ni por volumen, ni por concentraciones químicas y bacteriológicas, siendo obligada la depuración previa antes del vertido a la red general.

En cualquier caso, los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deberán cumplir lo establecido en la Ley de Aguas y en la Ley 10/1993 de Vertidos Líquidos Industriales.

Al amparo de lo establecido en el Decreto 170/1998 (Art. 12 y Anexo) deberá firmarse un Convenio entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Pedrezuela, en el que se regulará la gestión de todas las infraestructuras de saneamiento y depuración promovidas por la Comunidad de Madrid en el municipio (en especial, el o los colectores de envío de las aguas residuales a la EDAR de El Vellón, la estación de bombeo, así como, en su caso, al ampliación de la EDAR de El Vellón y el colector de recogida y conexión de aguas residuales del área de Montenebro y el de la Atalaya Real respecto a los efluentes que procedentes de todas las áreas del municipio puedan verter en la misma).

2. <u>Condiciones mínimas de cálculo y de diseño</u>

- Velocidad máxima de caudal punta: 3 m/sg.
- Velocidad máxima a caudal máximo de aguas de lluvia: 5 m/sg.
- Velocidad mínima necesaria para evitar sedimentaciones: 0,5 m/sg.

- Cámaras de descarga en cabeceras de 0,6 m3 en casos estrictamente necesarios.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y cada 50 metros máximos en tramos rectos.
- El tipo de tubería a emplear será el que permita conseguir la estanqueidad en todos los tramos, utilizándose preferentemente tubos con junta elástica y prohibiéndose las juntas mediante corchetes de ladrillo.
- Diámetro mínimo de los colectores = 30 cm.
- Los caudales de aguas residuales se estimarán según los criterios generales establecidos por el Canal de Isabel II como Ente Gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración, o los que puedan ser establecidos en Convenios suscritos entre el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para la gestión o ejecución de infraestructuras generales de saneamiento y depuración.

En relación a las condiciones de diseño de la red de saneamiento tanto municipal como en lo que corresponde a los colectores de carácter supramunicipal se deberá cumplir con lo dispuesto en las “Normas para redes de saneamiento del Canal de Isabel II”.

En el caso de colectores generales que discurran por espacios libres se deberán ejecutar caminos de mantenimiento en paralelo a los mismos de ancho mínimo 4 metros de forma que se permita un adecuado mantenimiento del mismo, dichos caminos deberán contar con un firme formado por 20 cm de zahorra.

Se evitará la generación de servidumbres en parcelas por presencia de colectores, debiendo discurrir los mismos de manera preferente por viario público.

Artículo 288. Red de riego

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua potable.

Se establece la obligatoriedad para todos los nuevos ámbitos de proponer redes de riego con agua regenerada para las zonas verdes de uso público. Igualmente, se deberán definir y reflejar en los planos correspondientes, las infraestructuras propuestas para dicho suministro de riego con agua regenerada. Los proyectos de redes de reutilización con agua regenerada deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II.

Debe indicarse que, en las zonas verdes, las redes de riego que se conecten transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador. Los proyectos de riego y jardinería, conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de

Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a tres hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

Respecto a los Campos de Golf, si es que se previera alguno, se deberán firmar Convenios específicos de Colaboración para el suministro de agua reutilizable con el Canal de Isabel II.

Sección 6ª. Costes de las infraestructuras

Artículo 289. Asignación.

Respecto a los costes de ejecución de nuevas infraestructuras hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y depuración, es de aplicación, en suelos urbanos no consolidados y en el suelo urbanizable, los Artículos 18 y 21 de la L.S.C.M, en cuanto a la obligatoriedad de los promotores de asegurar y costear, en caso de conexión de estas nuevas redes a las generales del municipio, el refuerzo y ampliación de ellas si fuese necesario por falta de capacidad de las mismas para atender los nuevos desarrollos, además de la ejecución o financiación a su cargo de la urbanización total de los ámbitos y sectores, incluidas las referidas nuevas infraestructuras hidráulicas (eventual ampliación EDAR de El Vellón). No obstante, se considera oportuno recordar que dicha instalación de depuración es compartida por tres municipios. Además de a Pedrezuela, la EDAR sirve a El Vellón y a El Molar.

El Convenio de Gestión de Infraestructuras Hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Pedrezuela y el Canal de Isabel II, para la financiación de las correspondientes a abastecimiento, saneamiento y depuración, incluirá una Adenda relativa a la asignación de costes de los nuevos desarrollos.

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicha Adenda.

La ejecución de dichos desarrollos quedará condicionada a la firma de dicha Adenda en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias, así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función de los caudales medios de demanda y vertido para cada uno de ellos.

Previamente a las aprobaciones definitivas de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Adenda.

El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las nuevas actuaciones urbanísticas recogidas en el P.G.O.U. al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

Sección 7ª. Tramitación de nuevos desarrollos

Artículo 290. Condiciones comunes

La aprobación definitiva de los Planes Parciales, en su caso, deberá condicionarse al informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

Será obligada la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El tratamiento de los vertidos de los nuevos desarrollos de Pedrezuela deberá pues, condicionarse a la ampliación de la EDAR de El Vellón, y de la EDAR de el Molar, según corresponda en cada caso.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización, éstos deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obra de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución y al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/98.

- Las licencias de edificación se condicionarán al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por el Canal de Isabel II o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

- Las licencias de primera ocupación o de actividad, se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua potable de cada sector estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II y a la suscripción del Convenio de Conformidad Técnica con esta entidad.

En el caso de que alguna de las conducciones del Canal de Isabel II cuyos trazados discurren por el término municipal de Pedrezuela, se viera afectada por las obras de urbanización de los nuevos ámbitos urbanísticos, y previo a la aprobación definitiva de su instrumento de planeamiento de desarrollo, se deberá contar con el informe favorable de la Subdirección de Patrimonio de esta entidad en cuanto a la posible afección a terrenos del Canal de Isabel II.

El artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados al Canal de Isabel II, a la atención de la Subdirección de Patrimonio, sin perjuicio de los informes que deban solicitarse a otros servicios de esta Empresa Pública en la tramitación del instrumento de planeamiento en cuestión.

En cuanto a las obras de mejora viaria que se tengan que llevar a cabo en las vías interiores al municipio M-122 o M-627, vías de servicio y/o colectoras, pasos inferiores, etc.) dado que se trataría de una operación global sobre la citada carretera, el Ayuntamiento asegurará la consecución total del proyecto específico y unitario, independientemente de sus etapas de ejecución, en su caso.

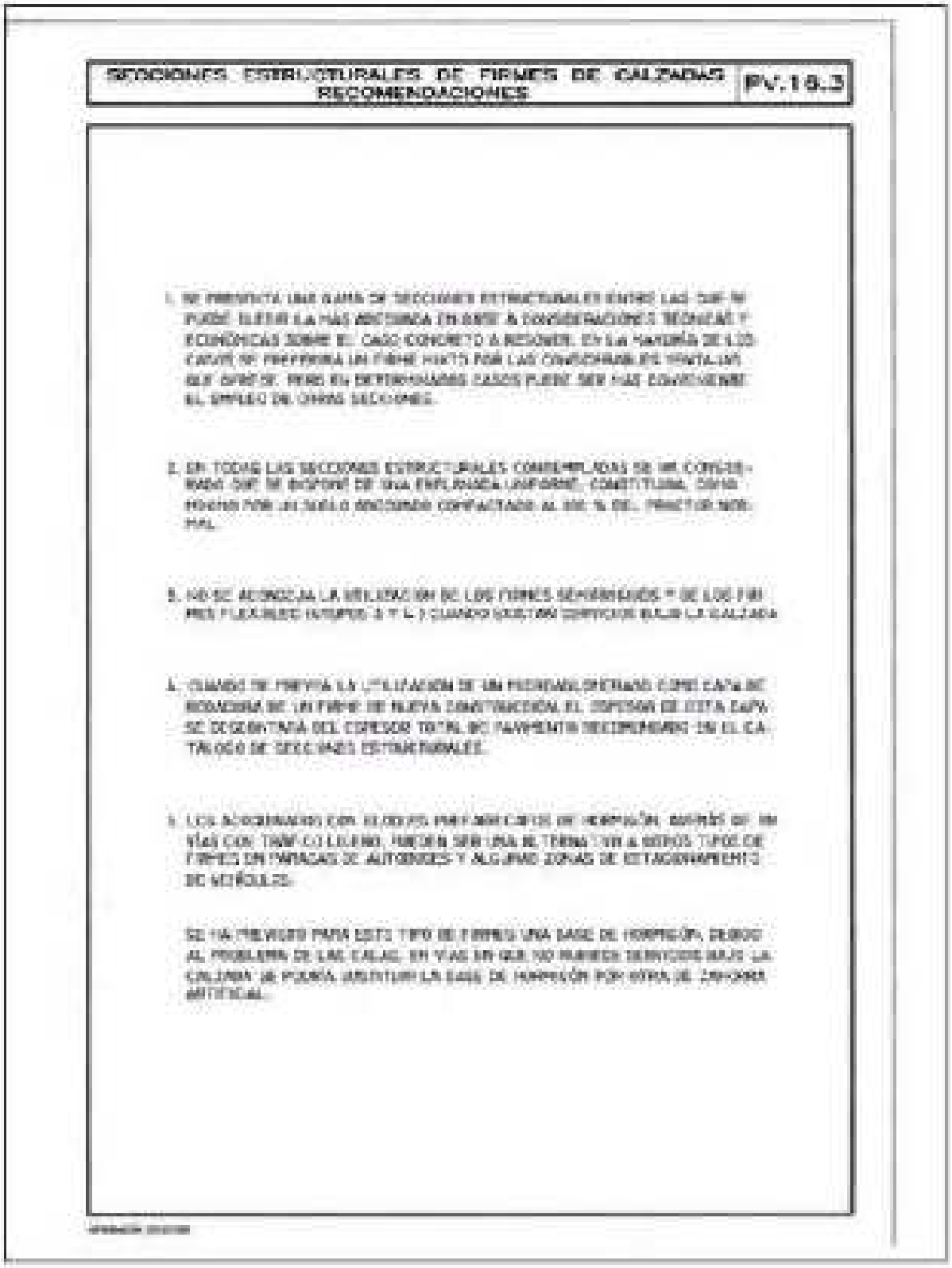
Los gastos derivados de la redacción de proyecto y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores (Art. 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid) distribuyéndose dichos gastos por el Ayuntamiento entre los sectores afectados.

Sección 8ª. Actuaciones en la Red Estatal de Carreteras

Quedan expresamente excluidas en el presente Plan General cualquier actuación o determinación, que pudiese afectar, o ser incompatible, con los proyectos actualmente en marcha y estudios realizados por la Dirección General de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid).

Sección 9ª. Catálogo de firmes y pavimentos en calzadas

A continuación, se incluye como Anexo un Catálogo de Firmes y Pavimentos en Calzadas. El presente Catálogo, basado en la correspondiente instrucción del Ayuntamiento de Madrid, constituye una referencia o recomendación general, que no excluye la adopción de otras condiciones justificadas de mejora en la ejecución de calzadas.



SECCIONES ESTRUCTURALES DE FIRMES DE CALZADAS RECOMENDACIONES	PV.18.3

1. SE PRESENTA UNA GAMA DE SECCIONES ESTRUCTURALES ENTRE LAS QUE SE PUEDE ELEGIR LA MÁS ADECUADA EN BASE A CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS SOBRE EL CASO CONCRETO A RESOLVER. EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS SE PREFERIRÁ UN FIRME MIXTO POR LAS CONSIDERABLES VENTAJAS QUE OFRECE. PERO EN DETERMINADOS CASOS PUEDE SER MÁS CONVENIENTE EL EMPLEO DE OTRAS SECCIONES.

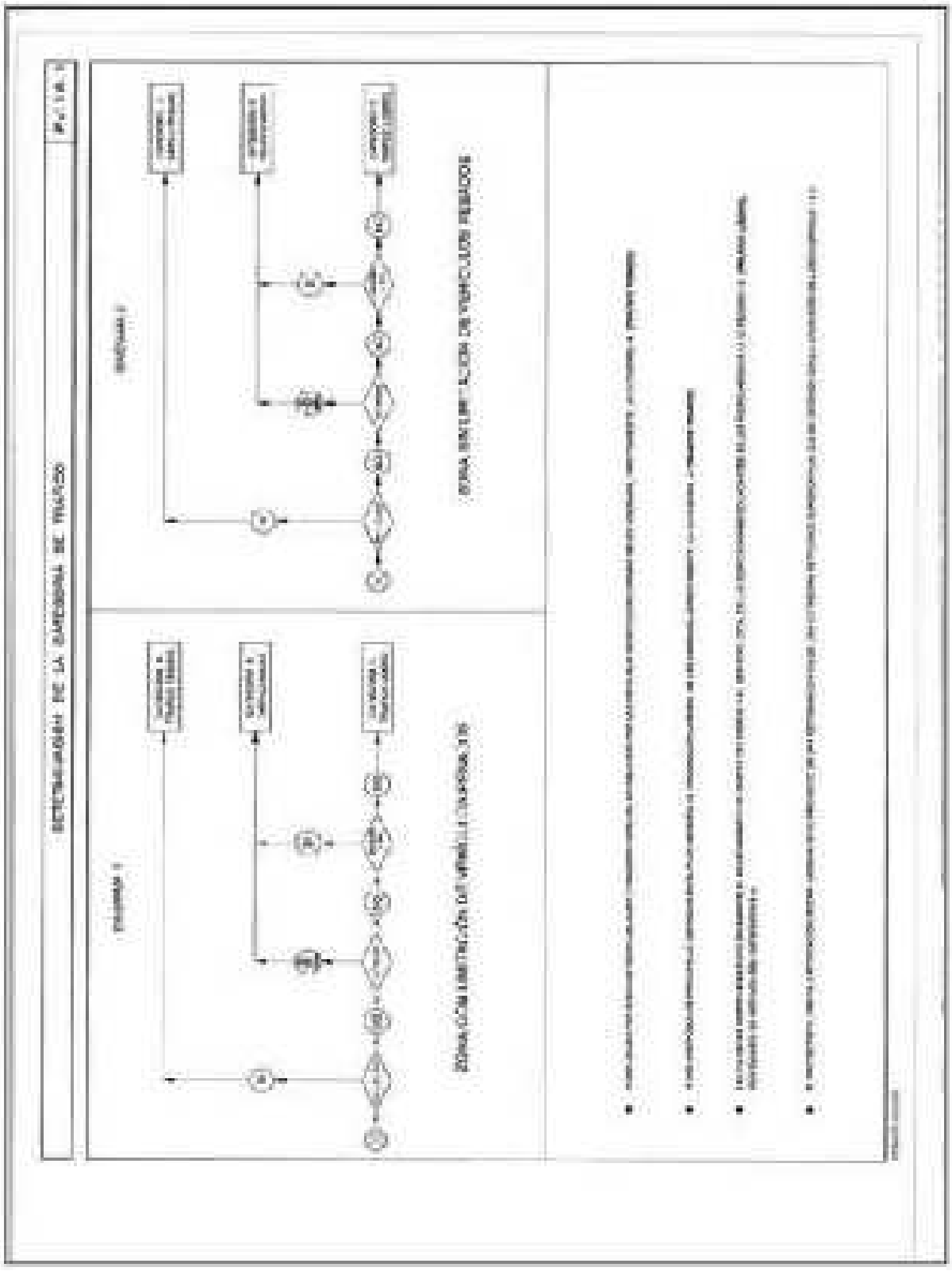
2. EN TODAS LAS SECCIONES ESTRUCTURALES CONTEMPLADAS SE HA CONSIDERADO QUE SE DISPONE DE UNA EXPLANADA UNIFORME, CONSTITUIDA, COMO MÍNIMO POR UN SUELO ADECUADO COMPACTADO AL 100 % DEL PRÓCTOR NORMAL.

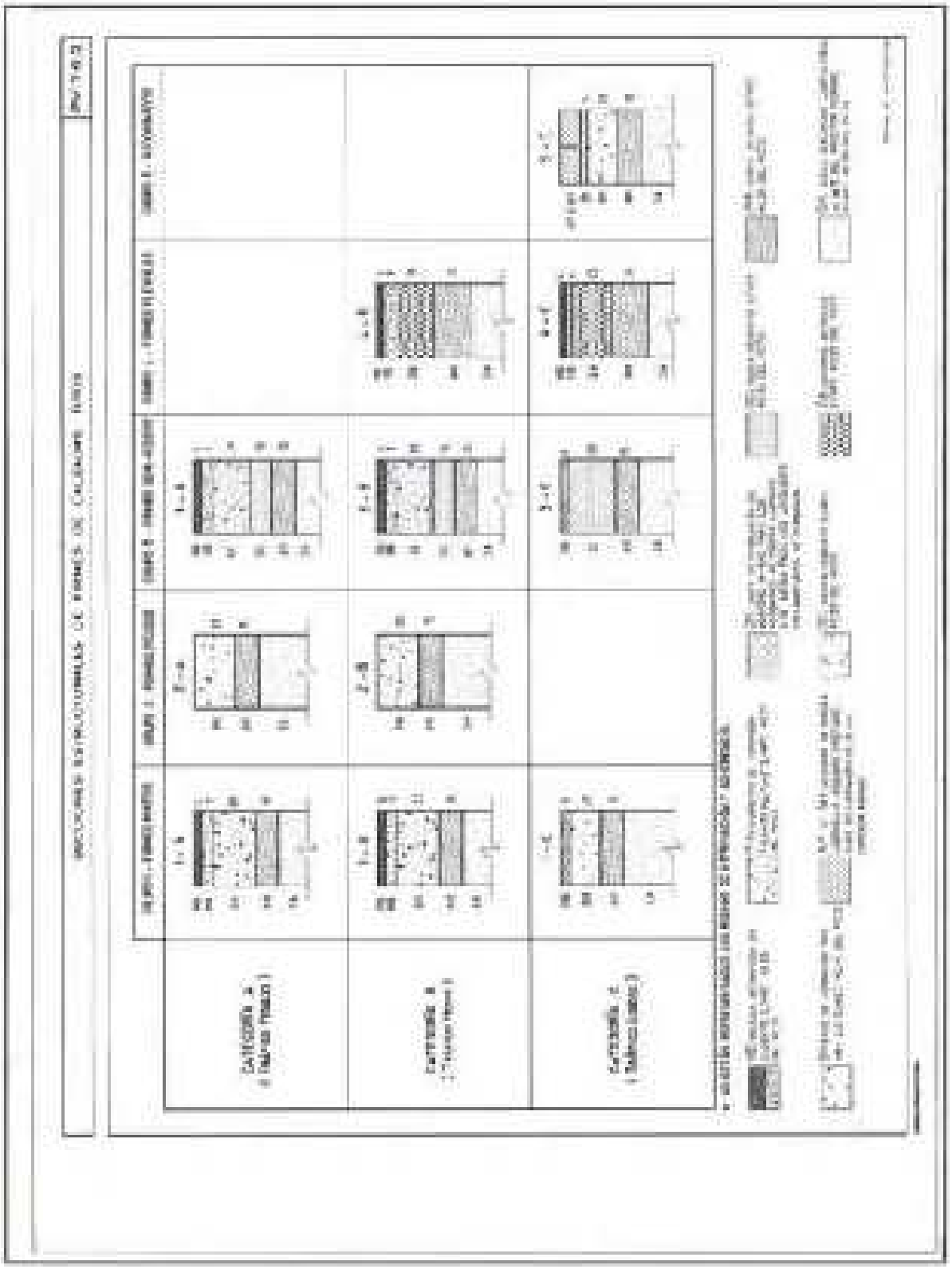
3. NO SE ACONSEJA LA UTILIZACIÓN DE LOS FIRMES SEMIRRÍGIDOS Y DE LOS FIRMES FLEXIBLES (TIPOS 3 Y 4) CUANDO EXISTAN SERVICIOS BAJO LA CALZADA.

4. CUANDO SE PREVEA LA UTILIZACIÓN DE UN PEDREGALONERADO COMO CAPA DE RODADURA DE UN FIRME DE NUEVA CONSTRUCCIÓN, EL ESPESOR DE ESTA CAPA SE DESCONTARÁ DEL ESPESOR TOTAL DE PAVIMENTO RECOMENDADO EN EL CATÁLOGO DE SECCIONES ESTRUCTURALES.

5. LOS ADOQUINADOS CON ELEMENTOS PREFABRICADOS DE HORMIGÓN, AMÉRICA DE EN VÍAS CON TRÁFICO LIGERO, PUEDEN SER UNA ALTERNATIVA A OTROS TIPOS DE FIRMES EN PARADAS DE AUTOBUSES Y ALGUNAS ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.

SE HA PREVISTO PARA ESTE TIPO DE FIRMES UNA BASE DE HORMIGÓN, DEBIDO AL PROBLEMA DE LAS CALAS, EN VÍAS EN QUE NO HUBIESE SERVICIOS BAJO LA CALZADA SE PODRÍA SUSTITUIR LA BASE DE HORMIGÓN POR OTRA DE ZAHORRA ARTIFICIAL.





TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. ALCANCE, CONTENIDO Y RESPONSABILIDADES

Artículo 291. Alcance

En el presente Título se regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales, del patrimonio social, cultural y arqueológico, así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

Artículo 292. Contenido

Si bien, toda la Normativa establecida por el P.G.O.U. se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones referentes a los siguientes extremos:

- Protección del Medio Ambiente
- Protección del Patrimonio Edificado y la Escena Urbana
- Protección Arqueológica
- Otras protecciones (infraestructuras, electromagnética, de contaminación de suelos).
- Programa de Vigilancia Ambiental

Artículo 293. Responsabilidad

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación, tanto del medio natural como del medio urbano, corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio y a las Ordenanzas específicas sobre la materia, que puedan ser establecidas, mediante la tramitación oportuna, en un futuro.

   Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades, que puedan llegar a constituir objetivamente un atentado medioambiental o estético por su emplazamiento o sus características generales.

2. La responsabilidad es, asimismo, compartida con los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. En función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a reclamar, ante las autoridades municipales, la subsanación de deficiencias, e incluso la supresión, de aquellas instalaciones y actividades que, a su juicio, puedan hacer peligrar la salubridad, higiene u ornato debidos, así como las construcciones que amenacen ruina, o aquellas que por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) pudieran ocasionar algún daño.

En esta misma línea de colaboración y responsabilidad compartida queda incluida cualquier otra reclamación relacionada con actuaciones que puedan incidir negativamente en el medio ambiente y la naturaleza en general.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Sección 1ª. Protección del medio ambiente

Artículo 294. Generalidades

Estas Normas regulan de forma general y para el conjunto del término municipal, las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la naturaleza.

Artículo 295. Protección de la vegetación

Se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

De manera particular, cabe destacar que la protección de los espacios vegetales existentes en el ámbito del municipio de Pedrezuela, es uno de los objetivos prioritarios determinados por el propio municipio y por la Comunidad de Madrid. Si se produjera alguna infracción relacionada con la materia, será de aplicación lo dispuesto en la Norma Granada sobre valoración ambiental, publicada en el BOCM nº 295 de 12 de Diciembre de 1991, aprobada el 7 de Noviembre de 1991 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, como criterio de valoración del arbolado ornamental, para aquellos ejemplares que hubiesen de ser eliminados por causa justificada.

Artículo 296. Reforestaciones

Los márgenes de los principales cursos de agua (Río Guadalix y arroyos, definidos como tales por la Confederación Hidrográfica del Tajo), cuando sean objeto de reforestación, deberán ser objeto de repoblación utilizando especies apropiadas y de forma preferente, autóctonas. Asimismo, serán objeto de repoblación los espacios libres cuando se deseen crear espacios de estancia y recreo o se precisen constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos. Las actuaciones de repoblación se articularán mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a efectos de la emisión por dicho Organismo de Informe vinculante.

Asimismo, serán exigibles reforestaciones específicas en actuaciones tales como protecciones de carreteras, cauces y riberas en general, tratamiento de vías pecuarias, pantallas visuales de eliminación de impactos negativos, creación de áreas de estancia y recreo y otros supuestos similares.

Estas reforestaciones serán igualmente articuladas mediante proyectos visados e informados con carácter vinculante por el organismo titular del suelo afectado (vías pecuarias, carreteras, etc.).

En relación a las reforestaciones, será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Artículo 297. Protección contra incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto deberán adecuarse a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por 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) o el Plan que lo sustituya.

Especialmente en el caso de urbanizaciones sin continuidad inmediata con la trama urbana, serán de obligado cumplimiento las determinaciones señaladas en el Anexo 6 del Citado Plan Especial, que se reproducen de forma resumida a continuación:

- Las Medidas de Prevención de incendios forestales son de obligado cumplimiento:

  a) Para las urbanizaciones, las edificaciones y las instalaciones colindantes a los terrenos forestales

  b) Para las urbanizaciones que no tienen una continuidad inmediata con la trama urbana y que están situadas a menos de cuatrocientos metros de terrenos forestales,

  c) Para las edificaciones e instalaciones aisladas situadas en terrenos forestales, quedando excluidas las edificaciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas y las viviendas vinculadas a las mismas.

- Obligaciones: Las urbanizaciones, edificaciones e instalaciones a que se refiere el Anexo 6 del Plan Especial deben cumplir las siguientes medidas de prevención de incendios forestales:

  a) Elaborar un plan de autoprotección contra incendios forestales que debe incorporarse al plan de actuación municipal, de conformidad con el Decreto 59/2017.

  b) Asegurar la existencia de una faja perimetral de protección de treinta metros de ancho, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada.

  c) Mantener el terreno de las parcelas no edificadas libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada, de acuerdo con lo dispuesto en la letra a.

  d) Disponer de una red de hidrantes homologados para la extinción de incendios que cumpla las características establecidas por el Código Técnico de Edificación.

  e) Mantener limpios de vegetación seca los viales de titularidad privada, tanto los internos como los de acceso, así como las cunetas.

Artículo 298. Protección de cauces

En primer lugar, cabe mencionar que la actuación prevista debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Analizada la solicitud y una vez expuesto lo anterior, cabe significar por lo tanto lo que sigue:

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

- Los alcantarillados han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
- En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
- Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el factor de dilución será de 1:10.
- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo, 1/2001, de 20 de julio (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.
- Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- En el supuesto de que se prevea la construcción de un nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.
- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo, 1/2001 (B.O.E. de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

Artículo 299. Vías pecuarias

1. Con carácter general, las vías pecuarias se clasifican como suelo no urbanizable de protección especial, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la Ley 3/1995, estatal, de 23 de marzo de Vías Pecuarias. Las vías pecuarias tendrán la calificación de "Red supramunicipal vías pecuarias, espacio libre protegido".
2. De acuerdo con dicha clasificación y aunque, en su caso, su situación sea colindante o interior a suelos urbanizables sectorizados o no sectorizados, su superficie no generará aprovechamiento alguno.
3. Los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos o sectores limítrofes a vías pecuarias, o por los que discurran las mismas, deberán ser informados por la Dirección General competente en materia de vías pecuarias, conforme a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
4. Atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, en aquellos puntos donde pueda producirse un ineludible cruce con cualquier viario rodado, deberá asegurarse la continuidad de la delimitación de su trazado, mediante el uso de pavimentación distintiva (nunca asfaltado) y señalización claramente visible de sus límites, sin que la superficie así tratada pueda contabilizarse a efectos de aprovechamiento.
5. Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de la Comunidad Autónoma, y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.
6. En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
7. La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en la asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.
8. En los tramos de vías pecuarias que transitan por suelos urbano o urbanizable, se garantizará la continuidad de la vía pecuaria. En caso necesario, podrán elaborarse propuestas de desafección y/o trazados alternativos, que seguirán el procedimiento recogido en la legislación vigente en materia de vías pecuarias.

Artículo 300. Vertidos sólidos (basuras)

A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos sólidos se clasifican en:

a) Residuos inertes de tierras y escombros.

Son aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del deshecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como lo establecido en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (2017-2024) y en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid

b) Residuos orgánicos.

Son los residuos domésticos y que no contienen tierras ni escombros en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las dos clases de residuos citadas anteriormente se establecerán de acuerdo con las determinaciones de la Ley 5/2003 de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid. Específicamente y según señala su Artículo 16, el presente Plan General de Ordenación incluye en su Estudio Ambiental Estratégico que forma parte del mismo, el preceptivo Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, concordante con los planes autonómicos y locales de residuos en el territorio municipal.

Artículo 301. Vertidos líquidos (aguas residuales)

1. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, siendo preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público, que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.
2. Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las establecidas en la Legislación vigente.
3. Las aguas estrictamente pluviales serán evacuadas a los cauces.
4. Los nuevos crecimientos serán depurados en la EDAR correspondiente, por lo que ninguno de estos crecimientos podrá entrar en carga mientras no se garantice la depuración de sus aguas residuales. Los costes de infraestructuras de saneamiento necesarias para dar servicio a los ámbitos considerados, deberán correr a cargo de los promotores de estos sectores o ámbitos.

5. Los instrumentos que desarrollen el presente Plan deberán incluir información del cumplimiento de los condicionantes impuestos en éste y deberán ser remitidos a la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, para su aprobación.

6. Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación depuradora. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

7. Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, se exigirán en todos los desarrollos urbanísticos redes separativas para los vertidos de agua residuales y de la recogida de aguas pluviales.

8. Respecto a vertidos líquidos industriales, las redes de evacuación deberán cumplir los requerimientos de la Ley 10/1993 de 26 de octubre, de vertidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y sus normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Los residuos industriales peligrosos que puedan generarse, serán recogidos para ser depositados en vertederos específicos especiales, localizados fuera del término y cuya gestión quedará sujeta a cada industria. Las empresas encargadas de la recogida de este tipo de residuos deberán estar autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Artículo 302. Residuos biosanitarios y citotóxicos

Los residuos que puedan producirse de estas especiales características, procedentes del uso hospitalario o similares, deberán atender en cuanto a su tratamiento y evacuación a lo indicado en el Decreto 62/94 sobre Gestión de Residuos Biosanitarios y Citotóxicos.

Artículo 303. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las expulsiones de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación vigente sobre la materia.

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Deberá cumplirse igualmente las condiciones establecidas en el artículo relativo a la emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos, contenido en el Título VI de las presente Normas Urbanísticas.

Artículo 304. Contaminación acústica y vibratoria

1. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Actividades Clasificadas y las Normas Técnicas y el Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.
2. Será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Decretos que la desarrollan, o normativa que la sustituya, así como la Ordenanza municipal específica que pueda redactarse en esta materia.
3. En todo caso, será de aplicación la legislación actualmente vigente (CTE), así como la que pueda ser aplicable en su momento.
4. Respecto al uso dotacional:
    - Se debe cumplir y garantizar el nivel de sensibilidad acústica apropiado.
    - En caso de establecerse usos dotacionales con niveles de ruido más exigentes que las establecidas en el estudio de ruidos en la situación postoperacional (con las medidas de protección indicadas), cada proyecto particular deberá presentar su estudio específico de ruidos y sus medidas particulares, que justifique que dicho uso es compatible con la legislación vigente.

Artículo 305. Infraestructuras eléctricas

Teniendo en cuenta las repercusiones ambientales de las líneas eléctricas y sus potenciales efectos nocivos sobre la salud humana, los instrumentos de desarrollo del P.G.O.U. adoptarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997 de 16 de Octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.

La anchura mínima de estos pasillos, que quedarán definidos como franjas de espacios libres de edificación, simétricas respecto de la línea de que se trate, tendrán el ancho legal que defina en su momento la correspondiente compañía suministradora titular de la misma. Cualquier modificación requiere autorización administrativa por el órgano competente (Administración General del Estado o D. G. de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid), según el R. D. 1955/2000 y a la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico. Como medidas correctoras y distancias de seguridad, para la LAT de 440 kv se establece un pasillo eléctrico de 125 m a cada lado de la línea y de 70 m a cada lado de las LAT de 132 kv (en caso de mantenerse dichas líneas en situación aérea). Las LAT de potencia inferior serán soterradas, en cualquier caso. Las bandas de protección de estas infraestructuras (pasillos eléctricos) no computarán, en ningún caso, como zonas verdes de estancia o esparcimiento.

Toda línea existente sobre suelo urbano, que no cumpla la condición de anchura mínima legal correspondiente a su banda libre de protección, se considera en situación de fuera de ordenación.

Los centros de transformación existentes no enterrados contarán con las medidas necesarias para garantizar su accesibilidad desde vía pública, así como sus adecuadas condiciones de seguridad.

Igualmente habrán de tratar su entorno con elementos vegetales, que eviten su posible impacto visual negativo.

En relación con la preceptiva protección de las aves será de aplicación el Decreto 40/1998 de 5 de Marzo, por el que se establecen normas técnicas en las instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna, en especial en las áreas del territorio municipal calificadas como "Montes Preservados", según la definición como tales, señalada en el Artículo 20 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid (a resultas, no obstante, de lo dispuesto en la Disposición Transitoria décima de esta Ley).

Artículo 306. Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de legislación aplicable que les corresponda. En especial se señala:

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Ley 17/1997 de 4 de julio.
- Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas. RD 2816/1982, de 27 de agosto.
- Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones. Decreto 187/1998 de 22 de octubre, modificado por el Decreto 40/2019, de 30 de abril.

CAPÍTULO 3. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y LA ESCENA URBANA

Sección 1ª. Protección paisajística y de la escena urbana

Artículo 307. Protección del paisaje

A efectos de protección del paisaje natural las actuaciones urbanizadoras tratarán de adaptarse en la mayor medida posible a las características topográficas iniciales de los terrenos. En relación con la incidencia en el paisaje, los Planes Parciales que modifiquen, en su caso, la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General, incluirán un "Estudio Paisajístico" de las ordenaciones que propongan.

Asimismo, serán objeto de protección los cauces naturales y sus zonas de servidumbre, y de adecuado tratamiento sus zonas de policía, así como las inundables, para un periodo de retorno de 500 años.

De igual forma y de acuerdo con la legislación vigente aplicable, son objeto de protección las vías pecuarias, masas forestales y caminos de acceso tradicionales.

En cuanto a la colocación de publicidad en las Carreteras, serán objeto de análisis, desde el punto de vista de su impacto visual, especialmente sobre los espacios protegidos, así como la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas y elementos similares. Los permisos para su instalación, que deben ser solicitados ante el Ayuntamiento, atenderán a la justificación de este aspecto.

Artículo 308. Protección de la escena urbana

Deberá preservarse la imagen de los elementos más característicos de los conjuntos urbanos (calles principales, plazas, jardines y edificios singulares) así como las constantes formales que los definen y diferencian entre sí (tipologías edificatorias, volumetría de las construcciones, tratamiento de calles y espacios públicos, etc.), especialmente en el entorno del casco histórico.

Sección 2ª. Protección del Patrimonio Edificado

Artículo 309. Conservación periódica de fachadas

Será de obligado cumplimiento para toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpintería, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Esta norma será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Artículo 310. Catálogo

La protección del patrimonio edificado se articula mediante el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que relaciona los bienes inmuebles a proteger y las circunstancias que en cada uno concurren para su protección, así como la Normativa de Protección que les corresponde.

Dicho Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se tramitará de forma independiente al presente Plan General, por lo que las presentes Normas Urbanísticas remiten de forma íntegra a dicho Catálogo o a su actualización en cuanto a la definición de las medidas de protección concreta del patrimonio histórico.

CAPÍTULO 4. LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 311. Legislación aplicable y definiciones.

El Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y por la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

La ordenación urbanística tiene entre sus fines la protección, rehabilitación y mejora del Patrimonio Histórico (Art. 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se considera yacimiento arqueológico al emplazamiento o unidad geomorfológica que contiene evidencias físicas de una actividad humana pasada, para cuyo estudio e interpretación son esenciales las técnicas de investigación arqueológica. Se incluyen los sitios urbanos o rústicos en los que permanecen estructuras, niveles, y depósitos de períodos y actividades anteriores.

Asimismo, se considera yacimiento paleontológico al lugar o unidad geomorfológica donde existen restos fosilizados que constituyen una unidad coherente y con entidad propia susceptible de ser estudiados con metodología paleontológica.

Las obras o remociones de terreno que afecten a zonas en que se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico deberán ser autorizadas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Dicha autorización se entiende sin menoscabo de la protección que del patrimonio arqueológico o paleontológico se articula a través del régimen general establecido en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

El capítulo I del Título V de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico en la Comunidad de Madrid.

Artículo 312. Intervenciones arqueológicas y paleontológicas

Se consideran intervenciones arqueológicas y paleontológicas las excavaciones, las prospecciones, los estudios de arte rupestre, el análisis estratigráfico de estructuras y los trabajos de protección y conservación de yacimientos. Según la razón que las motiva se pueden clasificar en:

a) Intervenciones programadas, encuadradas en un proyecto de investigación científica.

b) Intervenciones preceptivas, necesarias para la evaluación y ejecución de planes y proyectos o para la realización de obras de urbanización, edificación, infraestructuras, rehabilitación, consolidación y restauración en los terrenos en los que existan yacimientos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

c) Intervenciones de urgencia, efectuadas excepcionalmente como consecuencia de la aparición de hallazgos.

Artículo 313. Autorización de intervenciones. Revocación.

1. Será necesaria la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de las intervenciones arqueológicas y paleontológicas que se establecen en el artículo 29 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Con carácter previo, se podrá solicitar hoja informativa a la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se han de sujetar las intervenciones arqueológicas y paleontológicas.
2. Para el otorgamiento de la autorización de intervenciones será precisa la presentación de una solicitud de autorización firmada por el promotor y por la dirección de la intervención arqueológica o paleontológica. Dicha solicitud deberá ir acompañada de un proyecto arqueológico o paleontológico que, al menos, contendrá el plazo de duración, la delimitación de la zona de los trabajos, medidas para la conservación de los materiales arqueológicos o paleontológicos y los recursos materiales y humanos que se van a utilizar; asimismo se acreditará la necesidad y el rigor científico de la intervención.
3. La autorización establecerá las prescripciones técnicas necesarias para el mejor desarrollo de la intervención, el plazo de vigencia, la delimitación de la zona de trabajo, las condiciones de ingreso de los materiales arqueológicos o paleontológicos en los museos o centros que se determinen y la obligación de redactar un informe final de los trabajos realizados, así como el plazo de entrega del mismo. El plazo máximo para resolver será de tres meses, transcurridos los cuales sin haber sido notificada la resolución se entenderá estimada la solicitud, salvo que afecte a Bienes de Interés Cultural, en cuyo caso se entenderá desestimada.
4. Los solicitantes de la autorización serán responsables solidariamente de los daños o perjuicios que pudieran resultar de la ejecución de dichas actuaciones, de la conservación de los bienes, y de la entrega de los materiales donde la Consejería competente en materia de patrimonio histórico determine.
5. Cuando se realicen intervenciones que contravengan los términos y las obligaciones contenidos en la correspondiente autorización ésta será revocada. La revocación establecerá las medidas necesarias para la conservación del yacimiento o los vestigios y supondrá para los solicitantes la obligación de entregar los materiales y la documentación generada.

Artículo 314. Hallazgos

1. Son hallazgos los descubrimientos de bienes que, poseyendo los valores que son propios del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, se produzcan en el curso de las intervenciones arqueológicas y paleontológicas. Se consideran hallazgos casuales aquellos que, poseyendo tales valores, se produzcan por azar, por erosión o como consecuencia de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole fuera del ámbito de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas.

2. Los bienes muebles descubiertos como consecuencia de intervenciones arqueológicas o paleontológicas, de remociones de tierra, de obras, por erosión o por azar, tendrán la consideración de bienes de dominio público.

3. Todos los hallazgos se comunicarán en el plazo de tres días naturales a la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico. En el caso de que los hallazgos se produzcan como consecuencia de una obra, la dirección facultativa paralizará inmediatamente los trabajos y tomará las medidas adecuadas para la protección de los restos. Los bienes muebles hallados se depositarán en el Museo Arqueológico Regional o en el Ayuntamiento correspondiente en el plazo de tres días naturales, salvo que sea necesario continuar con la excavación para su extracción.

4. El descubridor y el propietario del lugar en que hubiera sido hallado casualmente el bien mueble tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos por partes iguales. Si fuesen dos o más los descubridores o los propietarios se mantendrá la misma proporción.

5. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico resolverá en el plazo de quince días hábiles a contar desde la notificación del hallazgo en los términos establecidos en el artículo 40.1 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, determinando las medidas a adoptar para garantizar la conservación de lo hallado y en su caso, sobre el depósito definitivo de las piezas.

Artículo 315. Intervenciones no permitidas.

No se permite el empleo de detectores de metales o de aparatos de tecnología similar en el ámbito de los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico salvo autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 316. Ámbito y régimen de aplicación de las normas de intervención arqueológica

Las normas de intervención arqueológica serán las recogidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se está tramitando de forma simultánea al presente PGOU. Dichas normas serán de aplicación a los suelos y elementos que forman parte del patrimonio protegido por sus valores arqueológicos y paleontológicos existente en el término municipal de Pedrezuela.

En el citado Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se relacionan los yacimientos arqueológicos y paleontológicos localizados en el municipio.

CAPÍTULO 5. OTRAS PROTECCIONES

Sección 1ª. Protección de las Redes de Infraestructuras

Artículo 317. Definiciones

En este capítulo se regulan las medidas de protección específica para la superficie del término municipal de Pedrezuela perteneciente a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, a la red de carreteras del Estado, a la red de energía eléctrica y a la red de infraestructuras hidráulicas. No se considera la red ferroviaria al no existir infraestructuras de este tipo dentro del término municipal, ni estar previstas en la fecha de la redacción del presente documento.

Artículo 318. Red de carreteras de la Comunidad de Madrid

1. El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación para la red de carreteras de la Comunidad de Madrid serán las establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

2. A continuación se definen las diferentes zonas de afección de la red de carreteras autonómica, donde se establecen las distancias de protección de esta infraestructura. Las citadas distancias se encuentran reflejadas gráficamente en los planos de información y ordenación.

   – *Zona de Dominio Público*: Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de 8 metros en autopistas y autovías, y 3 metros en el resto de las carreteras, medidas horizontales y perpendiculares al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

     La arista exterior de la explanación es la intersección de talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

     En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación, la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el suelo ocupado por los soportes de la estructura.

     En los trámites de carreteras que discurran por suelo urbano consolidado, será de dominio público la franja de terreno existente hasta las alineaciones que fije el planeamiento. En caso de no existir alineaciones fijadas, la franja de dominio público será la establecida en el párrafo primero de este apartado.

   – *Zona de Protección*: Con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establecerá una zona de protección a ambas márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a

una distancia de 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en las carreteras integradas en la Red Principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de explanación.

En los tramos de carreteras que discurran por suelo que el planeamiento urbanístico clasifique como urbano, dicho planeamiento podrá establecer los límites de la zona de protección, que como mínimo será coincidente con la zona de dominio público.

3. Los accesos y conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante Proyectos de Construcción específicos completos, que serán remitidos a la Dirección General para su informe, y estarán redactados por técnicos competentes.

   Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención del suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos que correspondan.

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

Artículo 319. Red de carreteras del Estado

1. El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación para la red de carreteras del Estado serán las establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado:

2. A continuación se definen las diferentes zonas de afección de la red de carreteras estatal, donde se establecen las distancias de protección de esta infraestructura. Las citadas distancias se encuentran reflejadas gráficamente en los planos de información y ordenación.

   a. Zona de Dominio Público. Constituida por los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista, con las matizaciones señaladas en los artículos 29 y 30 de la mencionada Ley.

      En la Zona de Dominio Público sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

   b. Zona de Servidumbre. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la

explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

c. Zona de Afección. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

d. Zona de Limitación a la Edificabilidad. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Artículo 320. Redes de Energía Eléctrica

1. La red de energía eléctrica es objeto de regulación específica mediante el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico, 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, y demás legislación sectorial aplicable.

2. No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las siguientes distancias, medidas en metros, siendo U la tensión de la línea, en kV:

– Para edificios, construcciones e instalaciones $d = 3'30 + \frac{U}{100} \geq 5$ metros

– Para árboles y masas arbóreas $d = 1'50 + \frac{U}{100} \geq 2$ metros

3. En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias, se tendrá en cuenta la situación relativa más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate.

4. Sin perjuicio de lo legislado, se procurará que las líneas eléctricas de alta tensión no atraviesen los núcleos de población y, si lo hacen, que transcurran subterráneas. El tendido de las líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros del eje de las mismas.

5. Toda nueva línea que se proponga realizar a través de zonas protegidas, deberá someterse a un estudio de trazado alternativo o de mínimo impacto y eventualmente deberá acompañarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

6. Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos.

   Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.

   Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

7. Las líneas aéreas existentes que no se encuentren en la red de pasillos existentes o de nueva creación, se irán trasladando a dichos pasillos o se pasarán a subterráneas, siguiendo un plan de etapas a establecer por las Administraciones competentes, oídos los titulares de las líneas.

8. Para el desarrollo, gestión y ejecución de dichos planes se suscribirán los convenios necesarios entre las Administraciones competentes y los titulares de las líneas, que contemple la responsabilidad y compromiso financieros que a cada una de las partes le corresponde en dichas actuaciones.

9. Se dará prioridad a aquellas líneas que por su elevada tensión, potencia transportada y ubicación de edificaciones en su zona de influencia lo requieran.

Artículo 321. Red de Infraestructuras Hidráulicas

1. Se definen Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) a las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al Ayuntamiento.

   a. *Bandas de Infraestructura de Agua*: Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

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

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

1ª No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.

2ª No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

3ª Se prohíbe la instalación de colectores.

4ª Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.

5ª Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

b. *Franjas de Protección*: Son franjas de suelo de 10 metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

Sección 2ª. Protección frente a la contaminación electromagnética

Artículo 322. Determinaciones

1. Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, o normativa que las sustituya.

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

Sección 3ª. Protección frente a la contaminación de suelos

Artículo 323. Determinaciones

Con carácter general en ámbitos urbanos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, o legislación que la sustituya.

CAPÍTULO 6. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Artículo 324. Condiciones para la Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las medidas contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico, en el Programa de Vigilancia Ambiental incluido en éste, de forma que se cumplan las previsiones contenidas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y de las medidas previstas para prevenir, corregir y, en su caso, compensar, contenidas en el estudio de impacto ambiental, tanto en la fase de ejecución como en la de explotación, desmantelamiento o demolición. Este programa atenderá a la vigilancia, durante la fase de obras, y al seguimiento, durante la fase de explotación del proyecto. El presupuesto del proyecto incluirá la vigilancia y seguimiento ambiental, en fase de obras y fase de explotación, en apartado específico, el cual se incorporará al estudio de impacto ambiental.

Los objetivos del programa de vigilancia y seguimiento ambiental son los siguientes:

a) Vigilancia ambiental durante la fase de obras:

1.º Detectar y corregir desviaciones, con relevancia ambiental, respecto a lo proyectado en el proyecto de construcción.

2.º Supervisar la correcta ejecución de las medidas ambientales.

3.º Determinar la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas.

4.º Seguimiento de la evolución de los elementos ambientales relevantes.

b) Seguimiento ambiental durante la fase de explotación. El estudio de impacto ambiental justificará la extensión temporal de esta fase, considerando la relevancia ambiental de los efectos adversos previstos:

1.º Verificar la correcta evolución de las medidas aplicadas en la fase de obras.

2.º Seguimiento de la respuesta y evolución ambiental del entorno a la implantación de la actividad.

3.º Diseñar los mecanismos de actuación ante la aparición de efectos inesperados o el mal funcionamiento de las medidas correctoras previstas.

TÍTULO IX. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 325. Definición

Estas Normas, junto con las Generales de los Usos (Título V) y de la Edificación (Título VI), regulan las condiciones a que deben atenerse los edificios en función de su localización en el territorio.

Artículo 326. Subdivisión del Suelo Urbano

1. División del SU en Áreas Homogéneas AH: El Plan General ha diferenciado dentro del Suelo Urbano Cuatro (4) Áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional. Estas Áreas Homogéneas se recogen en los Planos de Ordenación y en las fichas correspondientes.
2. Categorías del Suelo Urbano: El Plan General divide el suelo urbano en dos categorías:

   - Suelo Urbano Consolidado (SUC): Constituido por todos los solares y por las parcelas que por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001. Dentro del SUC el Plan General ha delimitado 3 Ámbitos de Actuación Aislada, tal como se recoge en los Planos de Ordenación y en las fichas correspondientes.

   - Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): El Suelo Urbano No Consolidado se ha incluido en seis ámbitos de actuación, cinco de ellos con uso global residencial (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-3, SUNC-04 y SUNC-06) y uno con uso global Dotacional (SUNC-05). Desde el Plan General se ha establecido la ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado previstos. Estos ámbitos de actuación en SUNC se recogen en los Planos de Ordenación y en las fichas correspondientes.

Artículo 327. Aplicación

Las Normas contenidas en este Título, tienen el carácter de Ordenanzas en suelo urbano consolidado (SUC) y como tales, son de aplicación en las zonas a que da lugar la ordenación pormenorizada de esta categoría de suelo urbano, que se recoge en el plano 1/2000 correspondiente (e igualmente en los ámbitos de Actuación Aislada señalados en SUC).

Asimismo, en los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, a los que el Plan General ha incorporado la ordenación pormenorizada, serán de aplicación las Ordenanzas descritas en este Título.

En el caso de que se pretenda modificar la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, las Ordenanzas definidas en este Título pueden

servir de referencia para la redacción de las Ordenanzas específicas y propias de los Planes Parciales o Especiales a redactar.

Las condiciones particulares, que se establecen asimismo para los usos incompatibles, no son de aplicación a los usos existentes que no podrán sustituir su actividad, salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles señalados en cada zona.

Las condiciones de uso de la Red Supramunicipal vías Pecuarias Espacio Libre Protegido están recogidas en el Capítulo 3 del Título V las presentes Normas Urbanísticas.

En caso de contradicción entre las condiciones de las presentes ordenanzas sobre las dotaciones y equipamientos y las del P.E.D.E. (Plan Especial para las Dotaciones y Equipamiento en el Término Municipal de Pedrezuela) serán de aplicación las de este plan especial.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 328. Clases de Áreas de Ordenación

A efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano, las siguientes clases de áreas de ordenación:

a) Áreas o zonas de Ordenanza General en suelo urbano consolidado en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse directamente el desarrollo urbanístico.

b) Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), cuya ordenación implica la cesión de Redes Públicas generales y locales, así como la correspondiente al suelo donde materializar el 10% del aprovechamiento municipal. Su gestión requerirá la equidistribución de cargas y beneficios, en su caso.

c) Ámbitos de Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado (AA) en que, incrementándose la edificabilidad otorgada por el planeamiento, el cambio de uso o una mayor densidad de viviendas, implican incrementar las dotaciones y justificar la capacidad de servicios urbanos.

Tanto en el suelo urbano consolidado, respecto a obras accesorias y simultáneas a las de edificación para adquirir totalmente la condición de “solar” (Art. 14.2.a L.S.C.M), como en el desarrollo de las Actuaciones Aisladas en SUC, la ejecución justificará la suficiencia de los servicios urbanísticos existentes. En todo caso, será a cargo del promotor el refuerzo o ampliación de las redes generales a que se conecte la actuación, cuando sea necesario, para compensar la sobrecarga que suponga la puesta en uso de la actuación pretendida.

En los nuevos desarrollos y en los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, se deberá, asimismo, garantizar la suficiencia de la red general de colectores a la que se conecte, así como la existencia de depuración adecuada de las aguas residuales, debiendo preverse en su caso el refuerzo y ampliación de la red existente si fuera preciso a cargo del promotor.

Artículo 329. Áreas Homogéneas

El Plan General ha delimitado dentro del Suelo Urbano cuatro (4) Áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional. En el cuadro adjunto se relacionan las Áreas Homogéneas previstas, indicando el uso global correspondiente a cada una:

ÁREA HOMOGÉNEA	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL
AH-1	Casco Urbano	RESIDENCIAL
AH-2	Montenebro	RESIDENCIAL
AH-3	Atalaya Real	RESIDENCIAL
AH-4	Pajares y Rediles	AGROPECUARIO

Artículo 330. Áreas de Ordenanza General y Planeamiento Remitido

El presente Plan General de Pedrezuela establece las siguientes áreas de ordenanza general y, recogidas en el cuadro que se adjunta a continuación. Asimismo, se da cuenta de las zonas de ordenanza que provienen de planeamientos parciales que correspondieron a un área determinada y denominamos de Planeamiento Remitido, aunque no se transponen literalmente y se adaptan a las circunstancias actuales:

ORDENANZAS			
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	GRADOS	TIPO DE ORDENANZA
CA	CASCO ANTIGUO	-	Ordenanza General
AC	AMPLIACIÓN DEL CASCO	-	Ordenanza General
EC-1	ENSANCHE DEL CASCO	Grado 1	Ordenanza General
EC-2		Grado 2	Ordenanza General
UA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	Grado 1	Ordenanza General
UH		Grado 2	Ordenanza General
TC	TERCIARIA	-	Ordenanza General
IN-1	INDUSTRIAL	Grado 1	Ordenanza General
IN-2		Grado 2	Ordenanza General
MR	MONTENEBRO RESIDENCIAL	-	Ordenanza de planeamiento remitido
MD	MONTENEBRO DOTACIONAL PRIVADO	-	Ordenanza de planeamiento remitido
AR	ATALAYA REAL	-	Ordenanza de planeamiento remitido

ORDENANZAS			
PR	PAJARES Y REDILES	-	Ordenanza General
EL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	-	Ordenanza General
EQ	EQUIPAMIENTO	-	Ordenanza General
SU	SERVICIOS URBANOS	-	Ordenanza General
RV	RED VIARIA	-	Ordenanza General

Artículo 331. Ámbitos de Actuación (SUNC) en Suelo Urbano No Consolidado

A continuación, se adjunta un cuadro con los 6 Ámbitos de Actuación (SUNC) previstos en el Suelo Urbano No Consolidado, indicando el uso global asignado por el Plan General y el Área Homogénea en la que se localizan.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN (SUNC)	DENOMINACIÓN	ÁREA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL
SUNC-01	Calle del Pocito	AH-01	RESIDENCIAL
SUNC-02	Calle Fuente Grande	AH-01	RESIDENCIAL
SUNC-03	Camino de la Huerta	AH-01	RESIDENCIAL
SUNC-04	Cale Madrid	AH-01	RESIDENCIAL
SUNC-05	Camino de las Cuestas	AH-01	DOTACIONAL
SUNC-06	Atalayas Real	AH-03	RESIDENCIAL

Artículo 332. Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano Consolidado

A continuación se adjunta un cuadro con los 3 ámbitos de Actuación Aislada (AA) previstos en el Suelo Urbano Consolidado, agrupados en el Área Homogénea 01 en el que se ubican:

ÁREA HOMOGÉNEA	ACTUACIÓN AISLADA EN SUC	DENOMINACIÓN
AH-01	AA-01	Paseo de la Ermita
	AA-02	Calle San Isidro
	AA-03	Calle Entreprados

CAPÍTULO 3. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 333. Resumen de las Condiciones Geométricas de cada Ordenanza

En el siguiente cuadro se recogen las principales características físicas que impone cada una de las ordenanzas en Suelo Urbano definidas por las presentes normas urbanísticas:

CUADRO DE ORDENANZAS				
NORMA ZONAL	GRADO	CÓDIGO	C. Edif (m2c/m2s)	Parcela mínima (m2s)
Casco Antiguo	-	CA	1,20	200
Ampliación de Casco	-	AC	0,80	400 / 500
Ensanche de Casco	1º	EC-1	0,50	500
	2º	EC-2	0,40	500
Unifamiliar	1º	UA	0,60	400
	2º	UH	1,20	175
Bloque abierto	-	BA	1,40	700
Terciaria	-	TC	0,60	500
Industrial	1º	IN-1	1,00	1000
	2º	IN-2	1,20	250
Montenebro Residencial		MR	0,25	700
Montenebro Dotacional Privado	-	MD	0,20	Existente
Atalaya Real	-	AR	0,25	500
Pajares y Rediles	-	PR	Existente	Existente
Espacios Libres y Zonas Verdes	-	EL	0,02	-
Equipamiento	-	EQ	2,00	-
Servicios Urbanos	-	SU	2,00	-
Red Viaria	-	RV	0,00	-

Sección 1ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal CA: Casco Antiguo

Artículo 334. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo grafiadas en los planos de calificación del suelo urbano como zonas de Casco Antiguo (CA).

Las características de la zona se corresponden con las superficies del núcleo primitivo de la población, en las que la parcelación es irregular, y se desarrolla predominantemente en edificaciones cerradas y adosadas que constituyen la trama urbana característica del casco antiguo de Pedrezuela.

Artículo 335. Condiciones de ejecución

En esta zona se podrá edificar de forma directa a partir de la entrada en vigor del presente Plan General y, siempre que se cuente con el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico, en el caso de las obras que se lleven a cabo en el interior de solares incluidos en el Yacimiento Arqueológico del Casco.

Artículo 336. Condiciones de parcela

- Parcelación

Se respetará la parcelación existente. Únicamente se admitirán segregaciones con parcela mínima de 200 m² si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 6 m, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida.

En estos supuestos de parcelación se exigirá un Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación, si lo considera necesario el Ayuntamiento.

No podrán autorizarse segregaciones que impliquen condiciones de superficie, forma o cualquier otra que hagan que la parcela resultante esté eximida de las obligaciones de concretar plazas de aparcamiento necesarias según la ordenanza y normativa del Plan General.

Aquellos solares que, teniendo una superficie inferior a la mínima establecida, no procedan de segregaciones posteriores a diciembre de 1984, se considerarán asimismo edificables.

- Tipología de la edificación

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen evitando medianerías vistas, hastiales y remates que sean desacordes con el entorno y con la protección específica del patrimonio edificado.

- Frente de parcela

El frente de parcela mínima será de 6 m para nuevas parcelaciones o segregaciones, o el resultante, existente menor que aquel, si se da alguna situación singular de terminación urbana que, a juicio del Ayuntamiento, sea necesaria para completar volúmenes u ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y frentes de parcela inferiores a la mínima establecida.

- Alineaciones y Rasantes

Serán las recogidas en el plano PO-08 “Calificación del Suelo Urbano”, en lo referido al casco urbano de Pedrezuela. No obstante, el ayuntamiento exigirá la alineación oficial de aquellas parcelas que no se ajusten actualmente a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas, con el objeto de que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles.

Artículo 337. Condiciones de edificación

- Ocupación

La máxima superficie ocupable será el 60% de la superficie total de la parcela. En los casos de nueva construcción o sustitución de edificaciones existentes en los solares menores de 200 m² referidos anteriormente en el último párrafo del epígrafe “parcelación”, la ocupación podrá ser del 100%, siempre que cuenten con frente a viario público.

La ocupación bajo rasante se restringirá a la zona edificada sobre rasante.

- Retranqueos

Sólo se permiten retranqueos de la edificación al fondo de la parcela que serán, como mínimo, de 4 metros, y siempre el mínimo necesario para cumplir con las condiciones de ocupación. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar, a través de un Estudio de Detalle, el retranqueo de la alineación oficial que cumpla las siguientes condiciones:

- Que no queden medianerías al descubierto en las parcelas colindantes.
- Que el espacio entre la vía pública y la nueva alineación se ceda gratuitamente al Ayuntamiento.

- Edificabilidad

La superficie máxima construible será la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen, con un máximo de 1,20 m^2c/m^2s.

- Alturas de la edificación

El número máximo de plantas y las alturas máximas de la edificación serán las siguientes:

- 2 plantas más bajo cubierta (Baja+1+BC) con un máximo de altura al alero de cornisa de 6,50 m y a la cumbrera de 9,50 m, en todos los puntos de la parcela, incluso los patios interiores.
- Excepcionalmente se permitirán 3 plantas más bajo cubierta (Baja+2+BC) en edificaciones existentes que dispongan de tal número de alturas, así como en ampliaciones o nuevas edificaciones. En este último caso quedará bajo criterio del Ayuntamiento, que podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle para comprobar la ordenación de los volúmenes con el objetivo de evitar la presencia de medianeras descubiertas.

Artículo 338. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el Residencial Unifamiliar, Bifamiliar y Colectivo, con las siguientes limitaciones para los dos últimos:

- Límite de 100 m^2 construidos de superficie por vivienda.
- Cada vivienda deberá tener fachada a viario público y a patio interior.

- Usos Compatibles y Complementarios

Se permitirán el uso Terciario Comercio, Terciario Oficinas, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo y el Equipamiento.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Artículo 339. Condiciones estéticas

Además de las condiciones que establezcan las Ordenanzas Municipales en relación a la imagen urbana, específicamente se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

- Fachadas:

  La composición estará de acuerdo con el carácter arquitectónico general del lugar y la composición de los huecos deberá ser homogénea.

  Su terminación podrá ser enfoscada o con piedra tradicional, en colores y textura que mantengan la entonación general del ambiente. Se prohíbe el uso de plaquetas o azulejos vitrificados, el enfoscado a la tirolesa y el ladrillo visto en las fachadas a viario público. El ladrillo visto, de color terroso y uniforme podrá usarse en recercados de huecos o esquinas.

  Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.

  Se prohíben los muros continuos donde los elementos metálicos preponderan junto con el vidrio transparente, traslúcido u opaco.

  No se permiten los huecos continuos en planta baja.

  No se permiten terrazas ni cuerpos volados. Únicamente se permitirán balcones, con vuelos inferiores de 35 cm, siempre que los petos no sean macizos de fábrica, sino barandillas de barrotes verticales, y el suelo del balcón no se produzca como prolongación del forjado de planta, sino con forjado propio de canto inferior a 20 cm. Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de madera, cristales, láminas de aluminio ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería y elementos de fundición.

  Las máximas dimensiones de las entradas de vehículos serán de 3 m de anchura por 3 m de altura. Se restringe este tipo de hueco a una entrada por edificio, cualquiera que fuese su tamaño y prohibiéndose expresamente su uso para otra actividad que no sea el paso de vehículos.

  Los elementos de recogida de aguas pluviales deberán ayudar a componer la fachada. Resaltarán lo menos posible del plano de la fachada. Se exceptúan de esta recomendación los canalones, que podrán ser volados a la manera tradicional. El material de estos elementos no podrá ser fibrocemento y deberán entonarse en cuanto a color con el resto de la fachada.

  Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o lacadas en colores oscuros o de aluminio lacado en colores oscuros mate, excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería con el informe positivo de los servicios técnicos, y siempre que armonicen con el entorno. Se admitirán también las persianas enrollables exteriores de igual forma entonadas con la fachada. La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro y abrirse hacia el interior. En carpinterías de balcones se permitirá la apertura al exterior. La cerrajería será, de igual manera, acorde con el uso tradicional de la misma, con colores oscuros (marrón o negro), y sin combinaciones con elementos transparentes de ningún tipo.

Cuando se lleven a cabo agrupaciones de parcelas se deberá efectuar un tratamiento diferenciado en tramos de 25 m, como máximo.

- Cubiertas:

  Las cubiertas serán de teja cerámica de color natural y uniforme, con una inclinación máxima de 25º que deberá ser continua hasta la altura máxima de cumbrera.

  Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima del alero quedarán dentro de la envolvente de la cubierta.

  No se permite la construcción de buhardillas que rebasen las pendientes de los citados faldones, ni la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto de la alineación de fachada de forma que interrumpan la pendiente de faldón de cubierta.

- En la Plaza del Ayuntamiento:

  En las edificaciones con fachada a la Plaza del Ayuntamiento es obligatorio que en esta fachada se construyan balconadas o miradores corridos ocupando todo el ancho de la fachada, con barandilla de madera siguiendo los tipos tradicionales del lugar. Las fachadas serán de piedra natural o enfoscadas en grano fino, en colores ocres admitiéndose el uso de ladrillo visto exclusivamente en recercados de huevos y en equinas. Los huecos serán verticales, preferentemente en proporción de doble altura que anchura. Las fachadas de las plantas bajas se modularán con proporciones acordes a los huecos de la planta superior, no pudiendo quedar en estructura vista.

Artículo 340. Condiciones singulares

Al solicitar licencia de obra mayor que afecte a elementos exteriores (fachada y cubierta) será obligatorio presentar fotografías del edificio y sus colindantes y, en casos de renovación o nueva edificación, los alzados deberán presentarse en un mismo plano con los de los edificios colindantes.

Sección 2ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal AC: Ampliación del Casco

Artículo 341. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo grafiadas en los planos de calificación del suelo urbano como zonas Ampliación de Casco (AC).

Corresponde a superficies que completan la estructura de trazado del núcleo original con edificios desarrollados en distintas tipologías, coexistiendo edificaciones cerradas y tipología adosada, con edificaciones aisladas y tipología abierta.

Artículo 342. Condiciones de ejecución

En esta zona se podrá edificar de forma directa a partir de la entrada en vigor del presente Plan General y, siempre que se cuente con el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico, en el caso de las obras que se lleven a cabo en el interior de solares incluidos en el Yacimiento Arqueológico del Casco.

Artículo 343. Condiciones de parcela

- Parcelación

Se respetará la parcelación existente. Únicamente se admitirán segregaciones con parcela mínima de 500 m² para tipologías aisladas o en bloque abierto, y 400 m² para tipologías pareadas o adosadas.

En estos supuestos de parcelación se exigirá un Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación, si lo considera necesario el Ayuntamiento.

Aquellos solares que, teniendo una superficie inferior a la mínima establecida, no procedan de segregaciones posteriores a diciembre de 1984, se considerarán asimismo edificables.

Se permitirán los conjuntos integrados, con las características que las presentes normas determinan para los mismos.

- Tipología de la edificación

La tipología de la edificación será adosada, aislada o en bloque abierto. Los adosamientos se realizarán con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con el entorno y con la protección específica del patrimonio edificado.

- Frente de parcela

El frente de parcela mínima será de 6 metros.

- Alineaciones y Rasantes

Serán las recogidas en el plano PO-08 “Calificación del Suelo Urbano”, en lo referido al casco urbano de Pedrezuela. No obstante, el ayuntamiento exigirá la alineación oficial de aquellas parcelas que no se ajusten actualmente a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas, con el objeto de que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles.

Artículo 344. Condiciones de edificación

- Ocupación

La máxima superficie ocupable será el 40% de la superficie total de la parcela. En los casos de nueva construcción o sustitución de edificaciones existentes en los solares menores de 500 m² referidos anteriormente en el último párrafo del epígrafe “parcelación”, la ocupación podrá ser del 100%, siempre que cuenten con frente a viario público.

La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% de la superficie total de la parcela, con la limitación de los retranqueos.

- Retranqueos

En la tipología aislada o en bloque abierto se establece un retranqueo mínimo de 3 m a alineación oficial y linderos.

En tipología adosada sólo se permiten retranqueos de la edificación al fondo de la parcela y serán, como mínimo, de 4 metros, y siempre el mínimo necesario para cumplir con las condiciones de ocupación. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar, a través de un Estudio de Detalle, el retranqueo de la alineación oficial que cumpla las siguientes condiciones:

- Que no queden medianerías al descubierto en las parcelas colindantes.
- Que el espacio entre la vía pública y la nueva alineación se ceda gratuitamente al Ayuntamiento.

- Edificabilidad

La superficie máxima construible será la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen, con un máximo de 0,80 m^2c/m^2s.

- Alturas de la edificación

El número máximo de plantas y las alturas máximas de la edificación serán las siguientes:

- 2 plantas más bajo cubierta (Baja+1+BC) con un máximo de altura al alero de cornisa de 7,00 m y a la cumbrera de 10,00 m, en todos los puntos de la parcela, incluidos los patios interiores.
- Excepcionalmente se permitirán 3 plantas más bajo cubierta (Baja+2+BC) en edificaciones existentes que dispongan de tal número de alturas, así como en ampliaciones o nuevas edificaciones. En este último caso quedará bajo criterio del Ayuntamiento, que podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle para comprobar la ordenación de los volúmenes con el objetivo de evitar la presencia de medianeras descubiertas.

Se permite el aprovechamiento bajo-cubierta aunque será preceptivo que esté vinculado a la vivienda correspondiente de la planta inferior. Su altura libre mínima será de 1,80 m y su altura media de 2,60 m. Tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. Las cocinas y tendederos situados bajo cubierta se iluminarán y ventilarán a través de patios. En todo caso computarán como edificabilidad, en los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación del presente Plan General.

Se permiten plantas de sótano cuando la cara superior de su forjado esté como máximo 20 cm por encima de la rasante, siempre que no afecte ni a bodegas ni a restos arqueológicos. No computarán a efectos de edificabilidad. No podrán dedicarse a espacios vivideros. El número máximo de plantas bajo rasante será de dos.

Artículo 345. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el Residencial, en todos sus tipos.

- Usos Compatibles y Complementarios

Se permitirán el uso Terciario Comercio, Terciario Oficinas, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo y el Equipamiento.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Artículo 346. Condiciones estéticas

Serán iguales a las establecidas para la ordenanza de Casco Antiguo (CA).

Artículo 347. Condiciones singulares

En caso de manzanas de varias propiedades, se podrá resolver el aparcamiento común a todas ellas, con la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle y la conformidad de todas las partes.

Sección 3ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal EC: Ensanche del Casco

Artículo 348. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo grafiadas en los planos de calificación del suelo urbano como zonas Ensanche de Casco (EC).

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

Artículo 349. División en grados

Se establecen 2 grados, en función de la intensidad del volumen edificable, que se encuentran grafiados en los planos de calificación como:

- Ensanche de Casco 1 (EC-1): es el común en la zona de ensanche.
- Ensanche de Casco 2 (EC-2): corresponde a las parcelas ubicadas a ambos lados del Paseo de la Ermita, comprendidas entre el límite oriental del casco urbano y el límite del municipio hacia la antigua A-1.

Artículo 350. Condiciones de parcela

- Parcelación

Se establece una parcela mínima de 500 m².

Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General. También se respetarán parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación, Planes Parciales o Proyectos de Reparcelación aprobados con anterioridad al presente Plan General.

Se permitirán los conjuntos integrados, con las características que las presentes normas determinan para los mismos.

- Tipología de la edificación

La tipología de la edificación será abierta, con disposición en edificación aislada, pareada o adosada o en hilera).

- Frente de parcela

El frente de parcela mínima será de 6 metros.

- Alineaciones y Rasantes

Serán las recogidas en el plano PO-08 “Calificación del Suelo Urbano”, en lo referido al casco urbano de Pedrezuela.

Artículo 351. Condiciones de edificación

- Ocupación

Para el grado EC-1 será del 35% de la superficie total de la parcela.

Para el grado EC-2 será del 30% de la superficie total de la parcela.

La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% de la superficie total de la parcela, con la limitación de los retranqueos.

- Retranqueos

Para el grado EC-1 serán de 3 m a alineación oficial y linderos.

Para el grado EC-2 será de 5 m a alineación oficial y 3 m a linderos.

Retranqueo en parcelas de esquina:

- En las Parcelas de esquina de forma irregular en las que la fachada lateral del edificio no sea paralela al lindero de parcela el retranqueo mínimo será de 2 m en el punto más desfavorable.

- En las Parcelas de esquina del grado EC-2, el retranqueo mínimo de la edificación con la calle principal (Paseo de la Ermita) será de 5 m y con la calle secundaria será de 3 m.

- Edificabilidad

Para el grado EC-1 será de 0,50 m²/m².

Para el grado EC-2 será de 0,40 m²/m².

Se respetarán, en todo caso, las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación y/o Reparcelación aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General.

- Alturas de la edificación

El número máximo de plantas y las alturas máximas de la edificación serán las siguientes:

- 2 plantas más bajo cubierta (Baja+1+BC) con un máximo de altura al alero de cornisa de 6,00 m y a la cumbrera de 9,00 m, en todos los puntos de la parcela, incluidos los patios interiores.

- Excepcionalmente se permitirán 3 plantas más bajo cubierta (Baja+2+BC) en edificaciones existentes que dispongan de tal número de alturas.

Se permite el aprovechamiento bajo-cubierta. Su altura libre mínima será de 1,80 m y su altura media de 2,60 m. Tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. Las cocinas y tendederos situados bajo cubierta se iluminarán y ventilarán a través de patios. En todo caso computarán como edificabilidad, en los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación del presente Plan General.

Se permiten plantas de sótano cuando la cara superior de su forjado esté como máximo 20 cm por encima de la rasante, siempre que no afecte ni a bodegas ni a restos arqueológicos. No computarán a efectos de edificabilidad. No podrán dedicarse a espacios vivideros. El número máximo de plantas bajo rasante será de dos.

Artículo 352. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el Residencial Unifamiliar.

- Usos Compatibles

Se permitirán el uso Residencial Colectivo, Residencial Especial, Terciario Comercio, Terciario Hotelero y el Equipamiento.

- Usos Complementarios

Se permitirá el uso de Terciario Oficinas.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Sección 4ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal U: Vivienda Unifamiliar

Artículo 353. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo grafiadas en los planos de calificación del suelo urbano como zonas de vivienda unifamiliar (UA/UH).

Se ubica en aquellas zonas de nuevos crecimientos o de actuaciones de renovación del tejido preexistente.

Artículo 354. División en grados

Se establecen 2 grados, en función de la intensidad del volumen edificable y de la disposición de la edificación, que se encuentran grafiados en los planos de calificación como:

- Unifamiliar Aislada (UA).
- Unifamiliar en Hilera (UH).

Artículo 355. Condiciones de parcela

- Parcelación

Se establece una parcela mínima de 400 m²s para el grado de Unifamiliar Aislada (UA).

Se establece una parcela mínima de 175 m²s para el grado de Unifamiliar en Hilera (UH).

Se permitirán los conjuntos integrados, con las características que las presentes normas determinan para los mismos.

- Tipología de la edificación

La tipología de la edificación será abierta, con disposición en edificación aislada para el grado de Unifamiliar Aislada (UA), adosada o en hilera para el grado de Unifamiliar en Hilera (UH).

- Frente de parcela

Se establece un frente mínimo de parcela de 8m para el grado de Unifamiliar Aislada (UA).

Se establece un frente mínimo de parcela de 6m para el grado de Unifamiliar en Hilera (UH).

- Alineaciones y Rasantes

Serán las recogidas en el plano PO-08 “Calificación del Suelo Urbano”.

Artículo 356. Condiciones de edificación

- Ocupación

Para el grado de Unifamiliar Aislada (UA) será del 50% de la superficie total de la parcela.

Para el grado de Unifamiliar en Hilera (UH) será del 80% de la superficie total de la parcela.

La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% de la superficie total de la parcela, con la limitación de los retranqueos.

- Retranqueos

El retranqueo mínimo será de 3 m a alineación oficial y 2 m a lindero.

En el grado de Unifamiliar en Hilera no existirá retranqueo a lindero en las medianeras en que se produzca el adosamiento.

En las Parcelas de esquina de forma irregular en las que la fachada lateral del edificio no sea paralela al lindero de parcela el retranqueo mínimo será de 2 m en el punto más desfavorable.

- Edificabilidad

Para el grado de Unifamiliar Aislada (UA) será de 0,60 m^2c/m^2s.

Para el grado de Unifamiliar en Hilera (UH) será de 1,20 m^2c/m^2s.

- Alturas de la edificación

El número máximo de plantas y las alturas máximas de la edificación serán las siguientes:

- 2 plantas más bajo cubierta (Baja+1+BC) con un máximo de altura al alero de cornisa de 6,00 m y a la cumbrera de 9,00 m, en todos los puntos de la parcela, incluidos los patios interiores.

Se permite el aprovechamiento bajo-cubierta. Su altura libre mínima será de 1,80 m y su altura media de 2,60 m. Tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. Las cocinas y tendederos situados bajo cubierta se iluminarán y ventilarán a través de patios. En todo caso computarán como edificabilidad, en los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación del presente Plan General.

Se permiten plantas de sótano cuando la cara superior de su forjado esté como máximo 20 cm por encima de la rasante. No computarán a efectos de edificabilidad. No podrán dedicarse a espacios vivideros. El número máximo de plantas bajo rasante será de dos.

Artículo 357. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el Residencial Unifamiliar.

- Usos Compatibles

Se permitirán el uso Residencial Especial y el Equipamiento.

- Usos Complementarios

Se permitirá el uso de Terciario Oficinas.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Sección 5ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal BA: Bloque Abierto

Artículo 358. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo grafiadas en los planos de calificación del suelo urbano como zonas de Bloque Abierto (BA).

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y se destinan a usos de vivienda colectiva.

Artículo 359. Condiciones de parcela

- Parcelación

Se establece una parcela mínima de 700 m².

Se respetarán parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación, Planes Parciales o Proyectos de Reparcelación aprobados con anterioridad al presente Plan General.

- Tipología de la edificación

La tipología de la edificación será abierta, con disposición en edificación aislada.

- Frente de parcela

El frente de parcela mínima será de 12 metros.

- Alineaciones y Rasantes

Serán las recogidas en el plano PO-08 “Calificación del Suelo Urbano”.

Artículo 360. Condiciones de edificación

- Ocupación

La máxima superficie ocupable será del 60% de la superficie total de la parcela.

La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% de la superficie total de la parcela, con la limitación de los retranqueos establecidos.

- Retranqueos

Se establece un retranqueo mínimo de 3 m a todos los linderos.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 1,40 m²c/m²s.

- Alturas de la edificación

El número máximo de plantas y las alturas máximas de la edificación serán las siguientes:

- 3 plantas más bajo cubierta (Baja+2+BC) con un máximo de altura al alero de cornisa de 9,00 m y a la cumbrera de 12,00 m, en todos los puntos de la parcela, incluidos los patios interiores.

- En todo caso, la altura mínima será una planta menos que la máxima.

Se permite el aprovechamiento bajo-cubierta. Su altura libre mínima será de 1,80 m y su altura media de 2,60 m. Tendrá ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. En todo caso computará como edificabilidad, en los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación del presente Plan General.

Se permiten plantas de sótano cuando la cara superior de su forjado esté como máximo 20 cm por encima de la rasante, siempre que no afecte ni a bodegas ni a restos arqueológicos. No computarán a efectos de edificabilidad. No podrán dedicarse a espacios vivideros. El número máximo de plantas bajo rasante será de dos.

Artículo 361. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el Residencial Colectivo.

- Usos Compatibles y Complementarios

Se permitirá el uso de Terciario Comercio y Recreativo.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Sección 6ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal TC: Terciaria

Artículo 362. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo grafiadas en los planos de calificación del suelo urbano como zona Terciaria (TC).

Artículo 363. Condiciones de parcela

- Parcelación

Se establece una parcela mínima de 500 m².

Se permitirán los conjuntos integrados, con las características que las presentes normas determinan para los mismos.

- Tipología de la edificación

La tipología de la edificación será abierta, con disposición en edificación aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios.

- Frente de parcela

El frente de parcela mínima será de 10 metros.

- Alineaciones y Rasantes

Serán las recogidas en el plano PO-08 “Calificación del Suelo Urbano”.

Artículo 364. Condiciones de edificación

- Ocupación

La ocupación máxima sobre rasante será el 70% de la superficie total de la parcela.

La ocupación bajo rasante podrá ser hasta del 100%, siempre que se justifique que su finalidad es la materialización de las plazas de aparcamiento requeridas.

En todo caso, se respetarán las condiciones de ocupación que se establezcan en los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

- Retranqueos

En el caso de edificaciones existentes, no se establecen.

Para las nuevas edificaciones serán de 5 m a alineación oficial y linderos.

- Edificabilidad

Será de 0,60 m²/m².

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

- Alturas de la edificación

El número máximo de plantas y las alturas máximas de la edificación serán las siguientes:

- 2 plantas (Baja+1) con un máximo de altura al alero de 9,00 m, en todos los puntos de la parcela.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de las edificaciones existentes, las ordenaciones aprobadas o los convenios suscritos con anterioridad, cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta norma particular.

Artículo 365. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el Terciario, en todas sus categorías.

- Usos Compatibles

Se permitirá el de Equipamiento.

- Usos Complementarios

Se permitirá el uso residencial para guarda de las instalaciones cuando la parcela sea superior a 10.000 m² o cuando existan más de 3.000 m² construidos, con una limitación de superficie construida para este uso de 150 m².

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Sección 7ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal IN: Industrial

Artículo 366. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo grafiadas en los planos de calificación del suelo urbano como zonas de industria (IN).

Se ubica en aquellas zonas de nuevos crecimientos o de actuaciones de renovación del tejido preexistente.

Artículo 367. División en grados

Se establecen 2 grados, en función de la intensidad del volumen edificable y de la disposición de la edificación, que se encuentran grafiados en los planos de calificación como:

- Industria General (IN-1).
- Industria en Hilera (IN-2).

Artículo 368. Condiciones de parcela

- Parcelación

Se estable una parcela mínima de 1.000 m²s para el grado IN-1.

Se estable una parcela mínima de 250 m²s para el grado IN-2.

Se permitirán los conjuntos integrados, con las características que las presentes normas determinan para los mismos.

- Tipología de la edificación

La tipología de la edificación será abierta, con disposición en edificación aislada para el grado IN-1, y adosada o en hilera para el grado IN-2.

- Frente de parcela

El frente de parcela mínima será de 10 metros para el grado IN-1.

El frente de parcela mínima será de 7 metros para el grado IN-2.

- Alineaciones y Rasantes

Serán las recogidas en el plano PO-08 “Calificación del Suelo Urbano”, en lo referido al casco urbano de Pedrezuela.

Artículo 369. Condiciones de edificación

- Ocupación

Para el grado IN-1 será como máximo del 70% de la superficie total de la parcela.

Para el grado IN-2 será como máximo del 90% de la superficie total de la parcela.

La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% de la superficie total de la parcela, con la limitación de los retranqueos.

- Retranqueos

Para el grado IN-1 serán de 5 m a alineación oficial y 3 m a linderos.

Para el grado IN-2 serán de 3 m a alineación oficial y 2 m a linderos en los que no se produzca adosamiento.

- Edificabilidad

Para el grado IN-1 será de 1,00 m^2c/m^2s.

Para el grado IN-2 será de 1,20 m^2c/m^2s.

- Alturas de la edificación

El número máximo de plantas y las alturas máximas de la edificación serán las siguientes:

- 2 plantas (Baja+1), o planta baja más entreplanta, con una cota máxima de 8 m.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de las edificaciones existentes, las ordenaciones aprobadas o los convenios suscritos con anterioridad, cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta norma particular.

Artículo 370. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el Industrial, en todos sus tipos.

- Usos Compatibles

Se permitirá el uso Equipamiento.

- Usos Complementarios

Se permitirá como uso complementario el Terciario, en todos sus tipos.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Sección 8ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal MR: Montenebro Residencial

La presente ordenanza recoge lo establecido en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-1 "Corepo" aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1986.

En todo lo que no definan las presentes normas, se remite a la normativa propia del Plan Parcial.

Artículo 371. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zona Montenebro Residencial (MR).

Corresponde a superficies de la urbanización Montenebro o COREPO, situada al Oeste del casco, una vez pasado el río Guadalix.

Artículo 372. Condiciones de parcela

- Parcelación

Se establece una parcela mínima de 700 m².

Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General. También se respetarán parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación, Planes Parciales o Proyectos de Reparcelación aprobados con anterioridad al presente Plan General.

- Tipología de la edificación

La tipología de la edificación será abierta, con disposición en edificación aislada o pareada.

- Alineaciones y Rasantes

Serán las recogidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano".

Artículo 373. Condiciones de edificación

- Ocupación

La ocupación será del 25% de la superficie total de la parcela.

- Retranqueos

Se establece un retranqueo mínimo de 6 metros a alineación oficial.

Se establece un retranqueo mínimo de la mitad de la altura de la edificación a linderos, siempre con un mínimo de 3 metros. Se exceptúan los casos de viviendas pareadas, siempre de común acuerdo entre ambos propietarios.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,25 m²c/m²s, con un máximo de 350 m²c.

- Alturas de la edificación

El número máximo de plantas y las alturas máximas de la edificación serán las siguientes:

- 2 plantas más bajo cubierta (Baja+1+BC) con un máximo de altura al alero de cornisa de 6,00 m y a la cumbrera de 9,00 m, en todos los puntos de la parcela.

Se permite el aprovechamiento bajo-cubierta. Su altura libre mínima será de 1,80 m y su altura media de 2,60 m. Tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. Las cocinas y tendederos situados bajo cubierta se iluminarán y ventilarán a través de patios. En todo caso computarán como edificabilidad, en los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación del presente Plan General.

Se permiten plantas de sótano cuando la cara superior de su forjado esté como máximo 20 cm. Por encima de la rasante, siempre que no afecte ni a bodegas ni a restos arqueológicos. No computarán a efectos de edificabilidad. No podrán dedicarse a espacios vivideros. El número máximo de plantas bajo rasante será de dos.

Artículo 374. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el Residencial Unifamiliar.

- Usos Compatibles

Se permitirá el uso de Equipamiento.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Sección 9ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal MD: Montenebro Dotacional Privado

La presente ordenanza recoge lo establecido en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-1 "Corepo" aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1986.

En todo lo que no definan las presentes normas, se remite a la normativa propia del Plan Parcial.

Artículo 375. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zona Montenebro Dotacional Privado (MD).

Corresponde a la parcela dotacional privada ubicada en la Urbanización Montenebro.

Artículo 376. Condiciones de parcela

- Parcelación

Se mantendrá la parcelación existente, establecida en el Plan Parcial.

- Tipología de la edificación

La tipología de la edificación será abierta y aislada.

- Frente de parcela

El existente, establecido en el Plan Parcial.

- Alineaciones y Rasantes

Las existentes, recogidas en el Plan Parcial y en el plano PO-08 Calificación del Suelo Urbano.

Artículo 377. Condiciones de edificación

- Ocupación

Se establece una ocupación máxima del 25% de la parcela.

- Retranqueos

Se establece una separación mínima de 10 metros a alineación oficial y a todos los linderos.

- Edificabilidad

Será de 0,20 m^2c/m^2s.

- Alturas de la edificación

El número máximo de plantas y las alturas máximas de la edificación serán las siguientes:

- 2 plantas (Baja+1) con un máximo de altura al alero de cornisa de 6,00 m y a la cumbrera de 9,00 m, en todos los puntos de la parcela.

Artículo 378. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el Dotacional de titularidad privada, en todos sus tipos.

- Usos Complementarios

Se permitirá como complementario el uso de Terciario Comercial, de Oficinas y Recreativo.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Sección 10ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal AR: Atalaya Real

La presente ordenanza recoge lo establecido en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-2 "Atalaya Real" aprobado por la COPLACO el 29 de enero de 1969.

En todo lo que no definan las presentes normas, se remite a la normativa propia del Plan Parcial.

Artículo 379. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo grafiadas en los planos de calificación del suelo urbano como zonas de Atalaya Real (AR).

Se ubica en las parcelas residenciales ubicadas en la urbanización Atalaya Real.

Artículo 380. Condiciones de parcela

- Parcelación

Se establece una parcela mínima de 500 m².

Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General. También se respetarán parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación, Planes Parciales o Proyectos de Reparcelación aprobados con anterioridad al presente Plan General.

- Tipología de la edificación

La tipología de la edificación será abierta, con disposición en edificación aislada o pareada, previo acuerdo entre ambos propietarios.

- Frente de parcela

No se define.

- Alineaciones y Rasantes

Serán las recogidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano"

Artículo 381. Condiciones de edificación

- Ocupación

La ocupación máxima será del 20% de la superficie total de la parcela.

- Retranqueos

Se establece un retranqueo mínimo de 4 metros a alineación oficial y 3 metros a linderos.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,25 m²c/m²s.

- Alturas de la edificación

El número máximo de plantas y las alturas máximas de la edificación serán las siguientes:

- 2 plantas (Baja+1) con un máximo de altura a la cumbrera de 7,00 m.

Artículo 382. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el Residencial Unifamiliar.

- Usos Compatibles

Se permitirán el uso Residencial Especial, Terciario Comercio y el Equipamiento.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Sección 11ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal PR: Pajares y Rediles

Artículo 383. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo grafiadas en los planos de calificación del suelo urbano como Pajares y Rediles (PR).

Se trata de una zona muy singular de edificaciones, sujetas a protección, por su antigüedad y valor histórico, situadas al norte de la urbanización Montenebro. La mayoría de ellos se encuentran abandonados y algunos de ellos han sido rehabilitados y reutilizados como vivienda.

Artículo 384. Condiciones de parcela

- Parcelación

Se respetará la parcelación existente prohibiéndose la parcelación de las parcelas actualmente catastradas.

En el caso del suelo de propiedad municipal o de aquél no definido catastralmente, se permitirá la definición de parcelas con las siguientes condiciones:

- Respetar las alineaciones establecidas en el plano correspondiente.
- Parcela mínima de 150 m², con un frente mínimo de 10 m, y parcela máxima de 200 m².

- Tipología de la edificación

La tipología de la edificación podrá ser cerrada o abierta, y aislada o adosada.

- Frente de parcela

El existente, con un mínimo de 10 m en caso de reparcelaciones.

- Alineaciones y Rasantes

Serán las recogidas en el plano PO-08 “Calificación del Suelo Urbano”.

Artículo 385. Condiciones de edificación

- Ocupación

Los existentes en las edificaciones actuales.

No obstante, los proyectos de rehabilitación o nueva planta, podrán señalar nueva ocupación, justificadamente, y siempre y cuando no se sobrepase el 35% de la superficie total de la parcela. Estos nuevos proyectos deberán contar con informe previo de los servicios técnicos municipales.

- Retranqueos

Los existentes en las edificaciones actuales.

No obstante, los proyectos de rehabilitación o nueva planta, podrán señalarse nuevos retranqueos, justificadamente, y siempre y cuando no se sobrepase la ocupación existente o máxima establecida. Estos nuevos retranqueos deberán contar con informe previo de los servicios técnicos municipales.

- Edificabilidad

La superficie máxima edificable será la existente.

No obstante, los proyectos de rehabilitación o nueva planta, podrán señalar una edificabilidad máxima por parcela de 60 m² construidos, justificadamente, y siempre y cuando no se sobrepase la resultante de multiplicar la ocupación máxima de la edificación por 1 planta. Estos nuevos proyectos deberán contar con informe previo de los servicios técnicos municipales.

- Alturas de la edificación

La altura máxima será la existente.

En el caso de ruina, edificaciones que no conserven una referencia para obtener la altura previa, proyectos de rehabilitación o nueva planta, se establece una altura máxima de 1 planta y 2,90 m al alero, desde el punto medio de la fachada. Estos nuevos proyectos deberán contar con informe previo de los servicios técnicos municipales.

La altura habitable interior será, como mínimo, de 2,40 m.

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta, excepto altillos para almacén, no vivideros.

Se permiten sótanos para uso exclusivo de almacén o bodega, siempre y cuando no se afecte a restos arqueológicos. No computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 386. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el de Industria Agropecuaria.

- Usos Compatibles

Se permitirán el uso Residencial Unifamiliar, Terciario Comercio, Terciario Hotelero, Terciario Recreativo Consumo de bebidas y Comidas, Terciario Recreativo salas de Reunión y el Equipamiento.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Artículo 387. Condiciones estéticas

- Fachadas

Las edificaciones mantendrán el estilo y materiales existentes en el grupo de los pajares, tanto en fachada como en cubierta y huecos.

El acabado exterior deberá ser en piedra del mismo pajar o similar, realizada en mampostería y no en chapado.

En el caso de pajares preexistentes, se permite la apertura de nuevos huecos, siempre y cuando estén justificados y no afecten a la composición ni estructura del pajar. La apertura de nuevos huecos requerirá el informe previo de los responsables regionales de la protección del patrimonio arquitectónico.

Los huecos de puertas y ventanas tendrán una proporción alargada y no deberán ser excesivamente grandes.

Los cargaderos deberán ser de madera o piedra.

La carpintería exterior ha de ser de madera, tipo castellana.

La cerrajería será de forja tipo antigua, y de igual manera, acorde con el uso tradicional de la misma, con colores oscuros (marrón o negro), y sin combinaciones con elementos transparentes de ningún tipo.

No se permiten los toldos.

Los elementos de recogida de aguas pluviales, canalones, bajantes, etc., deberán ser acordes con la construcción tradicional. Los materiales de estos elementos no podrán ser de fibrocemento y deberán entonarse en cuanto a color con el resto de la fachada.

- Cubiertas

La cubierta deberá de ser de estructura de madera, con una pendiente máxima de 25º. Se permiten los pares estructurales de acero.

La cubrición ha de ser de teja cerámica tanto árabe curva, tipo envejecida.

Los aleros deberán ser de madera con canecillos de madera en tonos oscuros, así como los canalones.

El vuelo máximo será de 40 cm.

- Otros elementos

Las chimeneas y otros elementos se tratarán con materiales coherentes con los del edificio.

Los cerramientos exteriores de los corrales serán de las mismas dimensiones y alturas que los originales y serán de la misma forma y realizados con los mismos materiales. En aquellos que no existan, se estudiará su configuración, debiendo contar con la aprobación de los servicios técnicos municipales.

Artículo 388. Condiciones singulares

Cualquier actuación urbanística en el ámbito de esta ordenanza quedará supeditada a la redacción previa de un Plan Especial de Infraestructuras con el objetivo de dotar de todos los servicios necesarios al Área Homogénea en la que se inserta.

Al solicitar licencia de obra mayor que afecte a elementos exteriores (fachada y cubierta) será obligatorio presentar fotografías del edificio y sus colindantes y, en casos de renovación o nueva edificación, los alzados deberán presentarse en un mismo plano con los de los edificios colindantes.

No se exige dotación mínima de aparcamiento.

Sección 12ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal EL: Espacios Libres y Zonas Verdes

Artículo 389. Ámbito de aplicación

Se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como Espacios Libres y Zonas Verdes (EL).

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

Artículo 390. Condiciones de diseño urbano

Las zonas verdes se diseñarán de forma específica para el destino que tengan, ya se trate de espacios de estancia, paseo, juegos, protección o conjunto arbolado, pudiendo realizarse únicamente kioscos comerciales.

Artículo 391. Condiciones de edificación

Se reserva una edificabilidad de 0,02 m^2c/m^2s.

Artículo 392. Condiciones de uso

- Uso Característico o principal

El uso característico es el Dotacional de tipo Espacios Libres o Zonas Verdes Públicas.

- Usos Compatibles

- Dotacional en las categorías cultural, social y deportivo, exclusivamente en zonas abiertas de uso público.

- Servicios de Infraestructuras, en lo estrictamente imprescindible para la adecuada prestación del servicio de que se trate.

- Usos Prohibidos

Los restantes no indicados.

Sección 13ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal EQ: Equipamiento

Artículo 393. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ).

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos, ya sean de titularidad pública o privada.

Artículo 394. Categorías

El presente Plan General no fija la adscripción de las parcelas calificadas como Equipamiento a una categoría concreta. La elección de la categoría de equipamiento a implantar se realizará en función de previsiones y demandas detectadas por el Ayuntamiento de Pedrezuela en el momento de su ejecución.

Artículo 395. Condiciones de parcela

Los equipamientos tendrán la intensidad que se derive de su uso, sin parcela mínima, con tipología de edificación abierta y aislada.

Artículo 396. Condiciones de edificación

- Retranqueos

No se establecen retranqueos obligatorios.

- Altura de la edificación

La altura máxima permitida será de 3 plantas (Baja+2) y 12,00 metros a cornisa, excepto en los equipamientos rodeados de zonas de Casco Antiguo, para los que será la máxima permitida para esta zona.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

- Ocupación

Se permite una ocupación máxima del 100%. La ocupación bajo rasante podrá ser hasta del 100 %, siempre que se justifique que su finalidad es la materialización de las plazas de aparcamiento requeridas.

- Edificabilidad

La superficie máxima edificable será de 2,00 m²c/m²s.

Artículo 397. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el de Equipamiento.

- Usos Compatibles

Se permitirá el uso de Terciario Oficinas.

- Usos Complementarios

Se permitirá el uso Terciario Recreativo.

- Usos Prohibidos

Los restantes no indicados.

Artículo 398. Condiciones singulares

En los casos en que, a juicio del Ayuntamiento, y únicamente en el caso de equipamientos públicos, se estime imprescindible, se podrán superar las determinaciones de alturas, ocupación, volumen y usos compatibles, por motivos de interés debidamente justificados.

Sección 14ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal SU: Servicios Urbanos

Artículo 399. Ámbito de aplicación

Se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como zona de Servicios Urbanos (SU).

Corresponden a superficies edificables con edificaciones e instalaciones destinadas a servicios de infraestructuras, tales como redes de abastecimiento, saneamiento…

Artículo 400. Condiciones de diseño urbano

Las zonas de Servicios Urbanos se diseñarán de forma específica para el destino que tenga la infraestructura correspondiente.

Artículo 401. Condiciones de parcela

Los equipamientos tendrán la intensidad que se derive de su uso, sin parcela mínima, con tipología de edificación abierta y aislada.

Artículo 402. Condiciones de edificación

- Retranqueos

No se establecen retranqueos obligatorios.

- Altura de la edificación

La altura máxima permitida será de 3 plantas (Baja+2) y 12,00 metros a cornisa, excepto en los equipamientos rodeados de zonas de Casco Antiguo, para los que será la máxima permitida para esta zona.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

- Ocupación

Se permite una ocupación máxima del 100%. La ocupación bajo rasante podrá ser hasta del 100 %, siempre que se justifique que su finalidad es la materialización de las plazas de aparcamiento requeridas.

- Edificabilidad

La superficie máxima edificable será de 2,00 m²c/m²s.

Artículo 403. Condiciones de uso

- Uso Característico

El uso característico es el de Servicios de Infraestructuras.

- Usos Compatibles

Se permite como compatible el uso de Equipamiento.

- Usos Prohibidos

Los restantes no indicados.

Sección 15ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal RV: Red Viaria

Artículo 404. Ámbito de aplicación

Se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como zona de Red Viaria (RV).

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

Artículo 405. Condiciones de diseño urbano

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización.

Artículo 406. Condiciones de uso

- Uso Característico o principal

El uso característico es el Dotacional de tipo Red Viaria Pública.

- Usos Compatibles

- Servicios de Infraestructuras

- Espacios Libres o Zonas Verdes Públicas

A parte de los usos contemplados en las “Normas Generales de Uso”, se permiten como uso compatible los quioscos, mobiliario urbano, marquesinas, pérgolas, paradas de transporte público, instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y elementos constructivos análogos. Además, se permiten también los usos de carácter temporal o extraordinario constituidos por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías incluso con cubrición para el soleamiento. Estos usos serán regulados específicamente por el Ayuntamiento y queda sujeto a Licencia de Ocupación de Vía Pública. Se permiten asimismo las instalaciones temporales para fiestas y celebraciones municipales.

- Usos Prohibidos

Los restantes no indicados.

Artículo 407. Condiciones específicas

El régimen de aplicación para las superficies incluidas en la ordenanza de Red Viaria pertenecientes a las redes supramunicipales de vías públicas (carreteras) será el establecido en la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 408. Normas particulares para cada ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado

Las normas particulares para cada ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela se recogen de forma específica en las Fichas de Ordenación y Gestión, así como en los Títulos VII y VIII de la Memoria de Ordenación.

A continuación se adjunta un cuadro con los 6 Ámbitos de Actuación (SUNC) previstos en el Suelo Urbano No Consolidado, indicando el uso global asignado por el Plan General y el Área Homogénea en la que se localizan.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN (SUNC)	DENOMINACIÓN	ÁREA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL
SUNC-01	Calle del Pocito	AH-01	RESIDENCIAL
SUNC-02	Calle Fuente Grande	AH-01	RESIDENCIAL
SUNC-03	Camino de la Huerta	AH-01	RESIDENCIAL
SUNC-04	Calle Madrid	AH-01	RESIDENCIAL
SUNC-05	Camino de las Cuestas	AH-01	DOTACIONAL
SUNC-06	Atalayas Real	AH-03	RESIDENCIAL

TÍTULO X. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 409. Definición

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos, señalados como soporte del futuro desarrollo urbano del municipio y que, por exclusión de los clasificados como urbanos o no urbanizables (en sus diferentes niveles de protección), quedan delimitados al efecto.

Artículo 410. Categorías

El suelo urbanizable previsto por el presente Plan General se ha dividido en las categorías de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S) o en la de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS).

Artículo 411. Suelo Urbanizable Sectorizado

El Suelo Urbanizable Sectorizado está integrado por los terrenos propuestos, expresamente, por el Plan General para ser transformados en suelo urbano, mediante planeamiento parcial de los sectores ya delimitados.

Artículo 412. Suelo Urbanizable No Sectorizado

Los terrenos no incluidos en el apartado anterior pero adscritos al Suelo Urbanizable se denominarán Suelo Urbanizable No Sectorizado. En los Suelos Urbanizables No Sectorizados se exigirá que, previamente a su desarrollo, se realice un proceso de definición de las características urbanas futuras mediante un Plan de Sectorización, por ello, mientras no se inicie este proceso, mantendrán un carácter de Suelo No Urbanizable de Protección.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 1ª. Derechos y deberes de la propiedad del Suelo

Artículo 413. Derechos y deberes en Suelo Urbanizable Sectorizado

Los derechos y deberes de la propiedad del suelo serán los mismos que los correspondientes al Suelo Urbano no consolidado, según señala el Art. 21 de la L.S.C.M.

Tanto estos derechos y obligaciones, como las obras e instalaciones permitidas antes de que exista la correspondiente Ordenación Pormenorizada se indican resumidamente en el Capítulo III del Título II de las presente Normas Urbanísticas.

Culminado el proceso de ejecución del Planeamiento, conforme a lo establecido en el Art. 71 de la L.S.C.M. y recibidas por la Administración las obras de urbanización (Art. 135 de la L.S.C.M.) el Suelo pasará a tener la condición de Urbano Consolidado.

Sección 2ª. Condiciones generales de planeamiento

Artículo 414. Condiciones Complementarias comunes para el desarrollo de Planes Parciales

El presente Plan General de Ordenación Urbana incluye las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable previstos. En consecuencia, para el desarrollo de los ámbitos de actuación y sectores propuestos no se requerirá la redacción del preceptivo Plan Parcial.

No obstante, la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los ámbitos de actuación y sectores previstos podrá ser modificada mediante la aprobación de un Plan Parcial. A continuación, se indican las condiciones aplicables para el desarrollo de Planes Parciales, en su caso:

1. En cuanto a procedimiento y licencias se tendrán en cuenta la Ley 9/2013 de Evaluación Ambiental y el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación
2. El planeamiento parcial justificará el cumplimiento de lo establecido en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre en la que se regula la zonificación Acústica, Objetivos de calidad y Emisiones acústicas (desarrollada en los RD 1513/2005 de 16 diciembre y RD 1367/2007 de 19 de octubre), concretando las medidas oportunas a adoptar en orden a garantizar unos niveles sonoros aceptables en las zonas limítrofes a las fuentes generadoras de ruido (vías de circulación rápida, etc.). A efectos normativos, solo computarán dentro del sistema de espacios libres aquellas áreas que reúnan los requisitos necesarios desde el punto de vista acústico en los términos previstos por la legislación vigente. Las posibles pantallas, caballones y medidas reductoras de velocidad que se propongan en la zona de protección de las carreteras requerirán Informe de viabilidad por el organismo competente de las mismas.
3. El Plan Parcial de desarrollo incluirá estudios y análisis específicos sobre la incidencia de la actuación sobre la capacidad de las infraestructuras generales de comunicación existentes, así como en relación con la contaminación atmosférica. Asimismo incluirá, desde el punto de vista paisajístico, un análisis de las cuencas visuales en relación con las edificaciones resultantes y la escena urbana.
4. Cualquier obra de regulación hidráulica que, en su caso, fuera necesario realizar en los cauces existentes (entubamiento, represas, etc.), habrá de estar al resultado del procedimiento que, conforme a lo establecido en la Ley 2/2002 y en la Ley 9/2013 de Evaluación Ambiental, habrá de iniciarse ante

la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid y deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En general se tratará de mantener los cauces en su estado natural, integrándolos en las zonas verdes previa delimitación expresa del dominio público hidráulico (DPH) y sus zonas de servidumbre y policía. Asimismo, se estudiarán las avenidas previsibles para un periodo de retorno de 500 años para determinar si la zona de actuación es, o no, inundable.

5. Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos de importancia debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, obtenida por el Método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según Acuerdo de 7 de noviembre de 1.991 del Consejo de Gobierno. A estos efectos los Planes Parciales incluirán un inventario de árboles de gran porte existentes en el Ámbito. Asimismo, será de aplicación la legislación comunitaria vigente sobre Protección del Arbolado Urbano.

6. En el desarrollo del sector se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente en materia de infraestructuras eléctricas, y, en concreto lo establecido en 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 dichas infraestructuras en la Comunidad de Madrid. Los pasillos eléctricos no computarán como Redes Públicas de zonas verdes.

7. El planeamiento de desarrollo deberá ser objeto del preceptivo informe por el organismo competente sobre las carreteras que afecten al Ámbito o Sector en función de la legislación vigente sobre la materia.

8. El planeamiento de desarrollo incluirá los estudios de saneamiento justificativos del cumplimiento del Decreto nº 170/98 de 1 de octubre (Aguas Residuales. Gestión de las infraestructuras de saneamiento).

9. Las zonas verdes y espacios libres de transición, excluirán en su tratamiento los pavimentos rígidos y la utilización de césped y otras especies tapizantes que demanden un alto consumo de agua. Se estudiará de forma preferente la implantación de una red de riego con agua reciclada.

10. Las condiciones de uso de la Red Supramunicipal vías Pecuarias, Espacio Libre Protegido, recogidas en el artículo correspondiente contenido en el Capítulo III del Título V de las presentes Normas Urbanísticas), se atendrán a lo indicado en dicho artículo.

11. La urbanización completa y total del Sector será a cargo de la Junta de Compensación, incluyendo la conexión de los servicios e infraestructuras a las redes generales de la población, ampliando y reforzando éstas en caso de ser necesario por falta de capacidad. Cada actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en la Adenda del Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II a dichos efectos.

12. Los Planes Parciales a desarrollar en el suelo urbanizable sectorizado contendrán un Estudio de Caracterización del suelo (Fase II), cuyo contenido mínimo será:

   - Definición de la estrategia de muestreo.

- Toma de muestras y resultados de las analíticas de suelos y, en su caso, aguas subterráneas.
- Interpretación de los resultados.

Los Estudios serán remitidos al órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid para su supervisión.

13. El tratamiento y depuración de los vertidos de aguas residuales de los nuevos desarrollos propuestos, quedan condicionados, según su lugar de vertido, a la entrada en servicio de la ampliación de la EDAR de El Vellón.
14. Las nuevas edificaciones se atendrán a lo indicado en el Art. 13 de la Ley 3/2007 de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, en cuanto a la limitación del número de plantas sobre rasante (B+ 2+ ático), así como a la posible consideración de "edificios singulares".
15. En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto y en su caso, también se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2013 de Evaluación Ambiental.
16. La aprobación definitiva de los Planes Parciales deberá condicionarse al Informe Previo de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer nuevas demandas (Art. 24.5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas).
17. Los Planes de desarrollo incorporarán un informe o memoria de sostenibilidad económica, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 415. Orden de prioridad y condiciones temporales

Se establece un orden de prioridad de desarrollo de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado y los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, en función de las necesidades de colmatación del núcleo existente y del horizonte de crecimiento previsto. Este orden se justifica en la Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica, y divide los ámbitos en dos niveles de prioridad.

En un primer orden de prioridad se ubican todos los Ámbitos de Actuación en SUNC y los Sectores SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08. Para estos ámbitos, el planeamiento plantea un periodo de desarrollo de planeamiento y gestión de 4 años.

En un segundo orden de prioridad se ubican el resto de Sectores: SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05 y SUR-S09. Para estos ámbitos, el planeamiento plantea un periodo de desarrollo de planeamiento y gestión de 8 años.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES PARA CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 416. Área de Reparto (AR)

El Ámbito global, a efectos de equidistribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizables en su categoría de Suelo Sectorizado, está constituido por dichos suelos y sus Redes públicas adscritas (interiores, colindantes o exteriores, en su caso, a los respectivos Sectores). Se consideran estructurantes las siguientes determinaciones:

- Uso global.
- Coeficiente para homogenizar el AP global de los sectores el AP global del AR

Artículo 417. Determinaciones particulares para los Sectores

Las determinaciones particulares para el desarrollo de cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos se recogen de forma específica en las Fichas de Ordenación y Gestión, así como en el Título VII de la Memoria de Ordenación.

El Plan General delimita cada uno de los Sectores, señalando en las fichas de ordenación correspondientes sus características y las determinaciones para su desarrollo (uso global, aprovechamiento unitario, número de viviendas libres y con algún tipo de protección, etc.) así como los coeficientes de ponderación u homogeneización entre el uso global o característico y los usos pormenorizados posibles.

Artículo 418. Edificación

El derecho a edificar solo podrá ser ejercido una vez recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento. No obstante, podrán ser ejecutadas previamente las obras correspondientes a:

- Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por el P.G.O.U.

- Las construcciones de carácter provisional y las de conservación de edificios, que detalladamente señala el Art. 20 de la L.S.C.M., en sus apartados a), b) y c).

En todo caso, la simultaneidad de los procesos de edificación y urbanización, puede ser admisible con las condiciones y garantías exigidas en el Art. 19/3 de la L.S.C.M.

Artículo 419. Parcelaciones

No podrá efectuarse parcelación urbanística alguna sin la previa aprobación definitiva del Planeamiento Parcial, en su caso, y del Proyecto de Reparcelación correspondiente. Dado que el presente Plan General define la ordenación pormenorizada de todos los Sectores de Suelo, no será necesario para estos ámbitos la redacción de un Plan Parcial.

Artículo 420. Cesiones y Obligaciones de Urbanización

En cada sector, es de cesión obligatoria y gratuita, por la Junta de Compensación, el Suelo Urbanizado correspondiente a las Redes Públicas en sus tres niveles (supramunicipal, general y local). (Art. 90 y 91 de la L.S.C.M.). El PGOU señala, en principio, la iniciativa privada para el desarrollo de todos los Sectores.

Asimismo, son de cesión obligatoria y gratuita los solares en que pueda materializarse el 10% del aprovechamiento total del Área de Reparto global en que se integre el Sector de que se trate (Art. 96 de la L.S.C.M.).

Las obligaciones de urbanización del Sector y sus Redes Públicas adscritas (así como las relativas a las redes supramunicipales de infraestructuras viarias) comprenden la total ejecución y financiación a cargo de la Junta de Compensación, de todas las obras precisas, incluida la parte proporcional que pueda implicar la conexión de los servicios a las redes generales y el refuerzo y mejora de éstas, si resultasen insuficientes para atender a la puesta en uso del Sector de que se trate.

Igualmente, la ejecución de la urbanización llevará consigo el realojo de los ocupantes legales de inmuebles cuyo desalojo, a causa de la acción urbanizadora, sea necesario (Art. 18 de la L.S.C.M.).

Artículo 421. Cumplimiento de la Legislación Sectorial

Además de las condiciones generales para su desarrollo, que figuran en las Fichas de cada Sector, su redacción y tramitación deberá atender al cumplimiento de la legislación específica, que regula los diferentes aspectos del planeamiento, en especial en materia medio ambiental.

CAPÍTULO 4. PLANEAMIENTO INCORPORADO

Artículo 422. Ámbitos y sectores con situaciones jurídicas particulares

No se contempla dentro del Suelo Urbanizable previsto por el Plan General ningún sector que cuente con planeamiento previo aprobado que pueda ser incorporado como tal al nuevo Plan General, ni tampoco sectores con situaciones jurídicas particulares.

Los únicos instrumentos de planeamiento incorporados al Plan General son correspondientes a áreas ya desarrolladas, que actualmente cuentan con las condiciones para su clasificación como Suelo Urbano. Las condiciones particulares para estas áreas de planeamiento remitido, actualmente clasificadas como suelo urbano consolidado, se recogen en el apartado correspondiente del Capítulo III del Título IX de las presente Normas Urbanísticas.

TÍTULO XI. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Artículo 423. Ámbito general de aplicación

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en los planos de clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP).

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan General las protecciones específicas derivadas de las distintas legislaciones sectoriales y, por tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones, estableciendo protecciones generales en este suelo, así como particulares respecto a las reguladas con carácter general en el capítulo de Normas Generales de Protección.

Artículo 424. Definición

De acuerdo con lo dispuesto en los apartados a) y b) del artículo 16 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, tienen la condición de Suelo No Urbanizable de Protección los terrenos en los que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Además, conforme a lo establecido en el punto 3) del artículo 16 de la L.S.C.M., si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

El Suelo No Urbanizable de Protección se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los planos de Clasificación y Calificación de Suelo y se regula de forma particular en las Normas Particulares del suelo No Urbanizable de esta Normativa Urbanística.

Artículo 425. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección

1. A los efectos de aplicación de su regulación diferenciada, en el suelo no urbanizable de protección el Plan General establece las siguientes categorías:

   a). Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E): Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado a) del artículo 16 de la L.S.C.M.

   b). Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P): Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que, sin estar afectados por ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación, el planeamiento urbanístico municipal considera preservar por ostentar valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos ambientales, agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales, son susceptibles de ser protegidos, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 16 de la L.S.C.M.

2. Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), el Plan General establece las siguientes subcategorías:

   a). SNUP-E de Carreteras: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la autovía A-1 y la carretera M-527.

   b). SNUP-E de Vías Pecuarias: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.

   c). SNUP-E de Cauces y Riberas: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.

   d). SNUP-E Cultural: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

   e). SNUP-E de Montes Protegidos: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.

   f). SNUP-E ZEC Río Guadalix: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión, que es el Plan de Gestión del ZEC "Cuenca del río Guadalix", aprobado por el Decreto 106/2014, de 03 de septiembre.

3. Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P), el Plan General establece las siguientes subcategorías:

   a). SNUP-P Paisajístico: Incluye aquellos terrenos del suelo no urbanizable de protección que, sin estar afectados por ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación, ostentan valores paisajísticos que el Plan General ha considerado necesario preservar.

   b). SNUP-P Agrícola: Incluye aquellos terrenos del suelo no urbanizable de protección que, sin estar afectados por ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación,

ostentan valores agro-ganaderos que el Plan General ha considerado necesario preservar. Su regulación será la definida en la Normativa Urbanística del presente Plan General.

4. A modo de resumen, se adjunta el siguiente cuadro con las categorías y subcategorías establecidas por el Plan General dentro del Suelo No Urbanizable de Protección:

CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	
CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E)	SNUP-E de Carreteras
	SNUP-E de Vías Pecuarias
	SNUP-E de Cauces y Riberas
	SNUP-E Cultural
	SNUP-E Montes
	SNUP-E ZEC Río Guadalix.
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)	SNUP-P Paisajístico
	SNUP-P Agrícola

Artículo 426. Normas concurrentes

Si en un mismo espacio se superponen afecciones derivadas de la aplicación de distinta normativa protectora, regirán las determinaciones que den lugar a una más estricta protección.

En consecuencia, en atención a las circunstancias propias, aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección que cuenten con más de una categoría o subcategoría deben aplicarse de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Artículo 427. Régimen regulatorio

La regulación del Suelo No Urbanizable de Protección se lleva a cabo mediante el establecimiento de dos niveles de determinaciones:

– Unas determinaciones generales que son aplicables a todo el Suelo No Urbanizable de Protección en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en cada una de las legislaciones específicas de protección especial.

– Unas determinaciones particulares propias de cada categoría de suelo y que, como se desprende del párrafo anterior, pueden imponer restricciones, de forma que parte de las determinaciones generales no sean de aplicación en base a exigencias del valor que se pretende proteger o de la legislación específica por la que se protege el suelo, y que el presente Plan General remite de forma completa a las respectivas determinaciones establecidas por la legislación sectorial que motiva la protección.

Artículo 428. Actuaciones

En Suelo No Urbanizable de Protección pueden realizarse las siguientes actuaciones:

1. Sujetas únicamente a licencia previa.

   a. Parcelaciones rústicas. En Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que habrán de ajustarse en todo caso a lo dispuesto en la legislación sectorial, especialmente en lo que se refiere a la unidad mínima de cultivo.

      Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa conforme a lo dispuesto en el la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá previo informe y vinculante en caso de ser desfavorable de la Consejería competente en materia de Agricultura.

      Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables de Protección, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas tal como dispone la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

      Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

      Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

      – Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
      – Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2’00 metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
      – Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
- Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo.
- Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano competente que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

b. Vallados y cierre de fincas. Los vallados y cierre de fincas en el Suelo No Urbanizable de Protección y en el Suelo Urbanizable de Protección, están sujetos exclusivamente a licencia municipal.

No obstante, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, cuando la parcela colinde con vía pecuaria, su vallado precisa la delimitación de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.

c. Construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales. Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, en el Suelo No Urbanizable de Protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos y locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

Se separarán 4 metros de los linderos de los caminos y fincas colindantes. No se edificará a menos de 250 metros de ninguna otra edificación. La altura máxima será de 4,50 metros, salvo requerimientos funcionales de la instalación.

Para su autorización se deberá justificar:

- La necesidad de su localización precisamente en los terrenos correspondientes, dejando suficiente y convincentemente razonada la no desnaturalización de la aptitud del suelo para servir a los valores que motivaron su protección.
- La constricción de su diseño a lo estrictamente indispensable para la implantación y desarrollo del uso según las características legalmente impuestas a este por su legislación específica, eligiendo la solución de diseño, que siendo conforme con las expresadas características, menor impacto produzca al suelo afectado.
- La aprobación del correspondiente proyecto conforme a la legislación específicamente aplicable y su tramitación ulterior, a efectos urbanísticos de acuerdo a la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.
- Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente.

d. Actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección que requieran calificación urbanística. En el Suelo No Urbanizable de Protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico.

2. Actividades permitidas. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las mayores limitaciones que se establecen en la legislación sectorial específica y en las condiciones específicas establecidas para cada categoría, podrá ser calificado, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en la propia Ley, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquier de los objetos siguientes:

a. Actividades de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.

b. Actividades de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.

c. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

d. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

e. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

f. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

g. Instalaciones de carácter deportivo.

Artículo 429. Dotación mínima de las parcelas

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, además de obtener la calificación urbanística, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

Artículo 430. Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera cinegética o análoga. Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo. Salvo para el uso accesorio de vivienda, se entenderá cumplida esta condición cuando, tratándose de fincas de secano inferiores a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas del término municipal y en Suelo No Urbanizable de Protección, de forma que el conjunto alcance la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

   La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

   Con carácter subsidiario de las que se puedan establecer en la calificación urbanística, se señalan las siguientes condiciones formales y de volumen:

   1º Casetas para almacenamiento de aperos:

   - Se separarán 20 metros del eje de los caminos y 6 metros de los linderos de las fincas colindantes.

- Su superficie no superará los 20 m² o, en caso de explotaciones colectivas, 20 m² por usuario, con un máximo absoluto de 100 m².
- La altura máxima total será de 4'50 metros.

2º Establos y criaderos de animales:

- Estarán separados del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado una distancia mínima de 2.000 metros.
- En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la finca.
- Se separarán un mínimo de 15 metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a 500 metros.
- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 4,50 metros y la máxima total de 6 metros, desarrollados en una sola planta.
- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

2. La realización de las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este epígrafe y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estén sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1º La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística, así como de licencia urbanística municipal.

La calificación determinará, exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización.

Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos fijarán la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.

2º La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente plan de restauración y programa de forestación.

3º Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente.

3. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. La superficie mínima será la funcionalmente indispensable.

No se podrá levantar ninguna construcción en las parcelas de dimensión menores de 5.000 m². En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la finca. La altura máxima de la edificación será de 6,50 metros al alero, desarrollados en un máximo de 2 plantas.

La edificabilidad máxima será de 0'10 m^2c/m^2s. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.

Se cumplirán la regulación sectorial y municipal aplicable para cada uso. Las condiciones para su autorización serán:

1º La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

2º La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad.

3º Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente.

– Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades. Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

  La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será superior a 10 metros. En ningún caso ocuparán una superficie superior al 30% de la finca. La edificabilidad máxima será de 0'07 m^2c/m^2s. La altura máxima total de la edificación será de 12 metros al alero, desarrollados en un máximo de 2 plantas.

  Las condiciones para su autorización serán:

  1º La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

  2º La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad.

  3º Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente.

– Obras de carácter provisional, que deberán seguir los criterios de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que habrán de ser demolidos cuando lo acordare el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Artículo 431. Actuaciones sobre edificaciones existentes

Las actuaciones admisibles en las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de Aprobación Inicial del Plan General, estarán en función de la situación en que se encuentre en relación a las determinaciones del mismo:

1. Las edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, en aplicación de la presente Normativa, en donde, con las condiciones y limitaciones en ésta impuestas, será posible cualquier actuación de las señaladas en epígrafes anteriores, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.
2. Edificaciones que, una vez aprobado definitivamente el Plan General, queden fuera de ordenación, pero no atentan contra los valores que justifican la protección, se mantendrán durante el periodo de

vida útil de las mismas, autorizando el cambio de actividad hacia otra de las permitidas en la categoría de suelo en que se sitúen siempre que la permanencia de la edificación no se oponga al valor que se pretende proteger. Esta autorización requerirá la aprobación, previa solicitud, de los organismos competentes, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma.

3. Edificaciones incompatibles con la protección de los valores que justifican la categorización, deberán ser objeto de un Plan Especial de Recuperación del Medio, que programe su erradicación y traslado, en su caso, a zonas en que el uso sea compatible.

Artículo 432. Otras condiciones

1. Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

   En cualquier caso, será competencia de los Servicios Técnicos Municipales o de la Comisión de Urbanismo de Madrid, solicitar del promotor previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

2. En las construcciones e instalaciones existentes, o en las que, en aplicación de las presentes Determinaciones, pudiesen edificarse y que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

3. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida.

4. Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas, con el fin de una incidencia mínima sobre su entorno:

   – El material de cubrimiento se elegirá entre la teja de color natural o placas con tratamiento de colores tierras u ocres.

   – Los materiales de paramentos verticales deberán resolverse con piedra natural, ladrillo no vitrificado o enfoscados pintados en colores tierras y ocres, permitiéndose asimismo materiales tales como tapial o adobes.

   – Las carpinterías y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respecto al entorno en donde se implante, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales.

5. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación. Se procurará que las especies a plantar sean de las propias de la zona.

6. Los cerramientos de las parcelas serán preferiblemente vegetales, o bien mixtas en el mismo o en distinto plano.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Artículo 433. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Carreteras

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Carreteras será la establecida en la siguiente legislación sectorial:

   a) Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y el Reglamento de la Ley de Carreteras de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo, para las carreteras de titularidad autonómica.

   b) Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para las carreteras de titularidad estatal.

2. Asimismo, serán de aplicación las condiciones de protección para las infraestructuras de carreteras contenidas en el Capítulo 5 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas.

3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

Artículo 434. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias será la establecida en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2. Serán de aplicación las condiciones de protección para las vías pecuarias, contenidas en el Capítulo 2 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, así como las determinaciones del artículo correspondiente al régimen de las infraestructuras de Vías Pecuarias recogido en el Capítulo 4 del Título II. Asimismo, en cuanto a las condiciones de uso, se estará a lo dispuesto para la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias – Espacio Libre Protegido en el Capítulo 3 del Título V, para todas las clases de suelo.

3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

Artículo 435. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Cauces y Riberas

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Cauces y Riberas será la establecida en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2. Serán de aplicación las condiciones de protección para los cauces contenidas en el Capítulo 2 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas.

3. En cumplimiento de la Ley de Aguas, se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

   - Zona de Servidumbre: Banda de 5 m de anchura a partir del DPH a la que están sometidas las márgenes de los cauces.

   - Zona de Policía; franja de 100 m. a partir del DPH en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

   Toda actuación que se realice en dichas zonas de protección (Servidumbre y Policía) deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

4. Condiciones generales de uso: Solo se admitirá la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, respetando los objetivos de protección, tuviesen las siguientes finalidades:

   a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de recursos hidráulicos para actividades agrícolas.

   b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos inevitables en dicho espacio.

   c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

5. Condiciones particulares:

   a) Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de residuos de procesos de lixiviación.

   b) Los efluentes producidos por los tratamientos de depuración se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el Organismo de la cuenca correspondiente. Siempre que sea posible se procurará integrar el vertido en el sistema general de saneamiento del municipio.

   c) Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, las perturbaciones a la fauna y la puesta en cultivo de nuevos terrenos en cuanto afecte a la vegetación ripícola existente.

6. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

Artículo 436. Suelo No Urbanizable de Protección Especial Cultural

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial Cultural será la establecida en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
2. En relación al patrimonio arqueológico, serán de aplicación las condiciones de protección arqueológica contenidas en el Capítulo 4 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, así como la normativa de protección del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se tramitará de forma independiente al presente Plan General de Ordenación Urbana. Las presentes Normas Urbanísticas remiten de forma íntegra a dicho Catálogo en cuanto a la definición de las medidas de protección concreta del patrimonio histórico.
3. Los usos permitidos en esta categoría serán exclusivamente los de equipamiento cultural e investigación y siempre compatibles con la conservación de los bienes culturales. Se prohíben expresamente aquellos usos que supongan grandes movimientos de tierra (como las explotaciones al aire libre), así como los vertidos de escombros, basuras, etc., en las áreas señaladas, evitándose cualquier cambio de uso incompatible con la conservación de los bienes culturales, de acuerdo con los criterios de la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.
4. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

Artículo 437. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Montes

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Montes será la establecida para los Montes Preservados en la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
2. Esta categoría incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes Preservados existentes en el término municipal, afectos a la Ley 16/1995 de 4 de mayo. Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

   Dicha ley declara Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañal, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid, definidas en el Anexo Cartográfico de la misma.

   De acuerdo con la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995 de 4 de mayo, no se consideran Montes preservados, definidos como tales en el artículo 20 de dicha Ley, aquellos suelos que el 17 de

noviembre de 1994 se encontrasen clasificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal, así como aquellos otros que aun estando clasificados como suelo no urbanizable tuvieran concedida, en dicha fecha, autorización por la Comunidad de Madrid, para la implantación de uso y actividades al amparo de los establecido en el artículo 16.3.2ª del texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

3. En relación con la preceptiva protección de las aves será de aplicación el Decreto 40/1998 de 5 de Marzo, por el que se establecen normas técnicas en las instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna, en las áreas del territorio municipal calificadas como "Montes Preservados", según la definición como tales, señalada en el Artículo 20 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid (a resultas, no obstante, de lo dispuesto en la Disposición Transitoria décima de la citada Ley).

4. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

Artículo 438. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de la ZEC del Río Guadalix

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para los suelos afectados por la delimitación de la Zona de Especial Conservación de la Cuenca del Río Guadalix (ES3110003) se regirá por lo establecido en las disposiciones legales vigentes para los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 de la Comunidad de Madrid.

2. El objetivo de la protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene.

3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

Artículo 439. Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Paisajístico

1. Se corresponde con áreas de elevada importancia ecológica, e incluye espacios arbolados y terrenos de monte no regulados expresamente por el régimen general de la ley 16/1995, así como áreas en posición topográfica dominante o de fragilidad que por sus especiales valores medioambientales deben ser objeto de protección

2. El objetivo de la protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, así como su mejora o preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

3. En los espacios forestales, serán de aplicación las determinaciones de la ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en todos los terrenos de monte incluidos en el régimen general de la misma.

4. Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística e incluirán un estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio. El proyecto incluirá, igualmente, las medidas correctoras que garanticen los posibles efectos o impactos de la actuación. La ejecución de construcciones o instalaciones permitidas garantizarán la no afección a las masas arboladas existentes. Las instalaciones deberán asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

5. En relación a la regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Paisajístico, excepcionalmente previa calificación urbanística, podrán implantarse las construcciones e instalaciones señaladas en el apartado 3 del artículo 29 de la L.S.C.M. con las letras a), c) y d) y que se transcriben a continuación:

   - Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.

   - Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

   - Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

6. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a lo dispuesto en este artículo.

Artículo 440. Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Agrícola

1. Se corresponde con aquellos espacios no afectados por legislación sectorial pero que se analizan con alto valor por sus condiciones agrícolas y ganaderas.

2. El objetivo de la protección es el mantenimiento de las condiciones agroganaderas de estos suelos, por lo que se prestará especial atención al cumplimiento de las condiciones de parcelación, vallado y

edificación establecidas para el Suelo No Urbanizable de Protección en las presentes normas, especialmente en lo que se refiere a la unidad mínima de cultivo.

3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a lo dispuesto en este artículo.

Artículo 441. Suelos afectados por el PORN del Embalse de Pedrezuela

Aunque no supone una categoría de SNUP propia, ya que engloba diversas zonas y usos, se corresponde con aquellas superficies del término municipal que están afectadas por el PORN del Embalse de Pedrezuela (Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela).

Los terrenos incluidos en la clasificación del PORN del Embalse de Pedrezuela, quedarán sujetos a las protecciones, normas de uso y normas de edificación que se establecen en el propio PORN, en función de que se encuentren en Zona de Máxima Protección, Zona natural de conservación, Zona de uso agropecuario, Zona recreativa o Zona de uso social.

TÍTULO XII. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

Artículo 442. Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en la "*Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo*", en los expedientes de aprobación de instrumentos de planeamiento deberán llevarse a cabo, además de los trámites previstos en la legislación urbanística, y los que sean preceptivos conforme a la legislación sectorial, una serie de trámites de carácter transversal indicados en el Informe emitido al respecto por la Subdirección General de Normativa Urbanística de la Dirección General de Urbanismo.

En este sentido, los expedientes de planeamiento general y sus modificaciones deberán contener en su Memoria, los análisis específicos del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en:

- La igualdad de género, entendida ésta 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.
- La infancia, la adolescencia y la familia.
- La justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al instrumento 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.

En los siguientes capítulos del presente documento se analizan pormenorizadamente cada uno de los impactos de carácter transversal mencionados.

Artículo 443. Objeto

El objeto esencial del presente capítulo es analizar la incidencia que pudiera ejercer el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela en la discriminación sobre los distintos grupos y personas.

En este sentido, se estudiará el impacto del Plan General de Ordenación Urbana en relación con la igualdad de género, la identidad y expresión de género, la infancia, adolescencia y familia, y la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 444. Definición del concepto de discriminación

Cuando se habla de discriminación se entiende ésta como las diferencias que esas determinaciones propias y específicas del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, en este caso, pudieran tener en cuanto al pleno acceso y disfrute del territorio, tanto el urbanizado que conocemos como la ciudad, como el que no es objeto de transformaciones urbanísticas que conocemos como suelo no urbanizable o suelo rústico.

Estas diferencias se refieren a las que pudieran producirse respecto a ese pleno acceso y disfrute del territorio, por razón de los distintos grados de oportunidades y derechos efectivos que la sociedad en la que nos encontramos mantiene sobre la diversidad ciudadana, esto es, sobre los múltiples grupos y estratos en los que la sociedad se encuentra dividida y estructurada.

Artículo 445. Justificación

Este capítulo pretende ser un Informe que conceptualmente se sitúa entre lo que podría ser una Memoria de análisis y reflexión, lo que sería un Informe de Impacto, de características más concretas y que necesitaría de un marco reglamentario preciso que no existe, y un mero Dictamen sobre el documento de Plan General de Ordenación Urbana, que reflejara brevemente y más apoyado en los requerimientos jurídicos y legales, la incidencia de las cuestiones que son objeto de análisis.

Se ha preferido aunar los tres enfoques disciplinares para darle al documento mayores posibilidades de resultar útil. Utilidad primero, centrada en la reflexión sobre las discriminaciones sociales que pudieran ser afectadas o agravadas por el Plan General. Utilidad también, para detectar concretamente dónde y qué medidas sería oportuno recomendar para que se pudieran reducir o eliminar esas discriminaciones.

Aún habría que añadir que, ya en la segunda década del siglo XXI, merecía la pena trascender y ampliar estas reflexiones más allá de las identificadas como discriminaciones por razón de género y tratar de aportar con este documento una contribución para lograr la progresiva sensibilización de las decisiones administrativas centradas en la ordenación urbanística, sobre la gran diversidad de necesidades y dificultades de los destinatarios últimos de toda normativa pública, que es el conjunto de la ciudadanía, y no restringir estas reflexiones a la sola diferencia de sexo, origen o situación de algún tipo.

Artículo 446. Eficacia y vinculación normativa

No existen legalmente, ni a nivel de ley, ni a nivel reglamentario, unos requisitos, relación de contenidos, o estructura de cómo se debe abordar un Informe, previo o a posteriori, sobre el impacto o la incidencia del planeamiento urbanístico en la discriminación ciudadana, ni siquiera en el aspecto más particular de las diferencias de género, que en cambio sí ha sido regulado en los marcos legales estatal y autonómico en lo que concierne a la actividad legislativa.

Por tanto se entiende que el presente documento no tiene vinculación normativa y que se centra en el nivel de recomendaciones y propuestas, que ya se han visto consideradas en la planificación propuesta.

CAPÍTULO 2. ESTRUCTURA LEGAL Y MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

Artículo 447. Marco normativo general sobre igualdad

La igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres constituye un valor fundamental de los principios de la Unión Europea (UE), recogido en los artículos 2 y 3 del Tratado de la UE, en los artículos 8, 153 y 157 del Tratado de Funcionamiento de la UE y en los artículos 21 y 23 de la Carta de los Derechos Fundamentales. Son de aplicación, de acuerdo con los principios de igualdad, una serie de directivas del Parlamento Europeo y del Consejo, en particular en temas de urbanismo y planificación espacial la Directiva 2004/113/CE, sobre aplicación del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y su suministro.

En marzo de 2015, la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer de Naciones Unidas, coincidiendo con la conmemoración de Beijing+20, aprobó una declaración política 50.50 en 2030, con tres vías de intervención:

1. El desarrollo del principio de igualdad a través de la eliminación en el ordenamiento jurídico de las discriminaciones por razón de sexo.

2. Las acciones positivas, que consisten en medidas específicas de intervención que actúan sobre las barreras sociales que dificultan la igualdad entre las personas, con el fin de compensar las desigualdades sociales.

3. El mainstreaming de género, que supone la integración de los objetivos de igualdad en la elaboración y evaluación de las políticas públicas. Supone la integración de la perspectiva de género en el conjunto de las políticas públicas.

Es en este aspecto específico donde la incidencia del planeamiento espacial tiene mayor cabida.

En nuestro marco específico nacional, la Constitución española en su artículo 9.2 establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, y de remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos en la vida política, económica, cultural y social.

Son seguidoras de este principio leyes y normas tales como la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno; la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de medidas de protección integral contra la violencia de género y la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres (LOIEMH). La LOIEMH, estableció, en su artículo 19, que los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

Artículo 448. Marco básico para la incorporación de la perspectiva de género al Planeamiento

El marco básico que recoge en España la necesidad de incorporar la perspectiva de género al planeamiento urbanístico, y en particular a la redacción y revisión de los instrumentos y figuras de planeamiento general, viene estando sustentado en documentos y leyes como:

- Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, que recoge como Objetivo de Desarrollo Sostenible ODS 5 la "Igualdad de Género" y como ODS 11 "Ciudades y comunidades sostenibles", señalando entre ambos la necesidad de tener en cuenta la enorme cantidad de "trabajo de mujeres" no remunerado, como el cuidado de niños y los quehaceres domésticos, así como también hay discriminación de género en la toma de decisiones públicas, y que las ciudades sean seguras, inclusivas, resilientes y sostenibles.

- Nueva Agenda Urbana NAU 2016 de Naciones Unidas, Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos; que incluye un buen número de referencias a lo prioritario de los aspectos de igualdad de género.

- Tratado de la Unión Europea; Artículo 2: "La Unión se fundamenta en los valores de respeto de la dignidad humana, libertad, democracia, igualdad, Estado de Derecho y respeto de los derechos humanos, incluidos los derechos de las personas pertenecientes a minorías. Estos valores son comunes a los Estados miembros en una sociedad caracterizada por el pluralismo, la no discriminación, la tolerancia, la justicia, la solidaridad y la igualdad entre mujeres y hombres." Artículo 3: "(…) La Unión combatirá la exclusión social y la discriminación y fomentará la justicia y la protección sociales, la igualdad entre mujeres y hombres, la solidaridad entre las generaciones y la protección de los derechos del niño.(…)".

- La Estrategia de la Comisión Europea para la igualdad de género 2020-2025 se centra fundamentalmente en los siguientes objetivos: poner fin a la violencia de género, combatir los estereotipos de género, reducir las brechas de género en el mercado de trabajo y en las responsabilidades asistenciales, lograr la participación en pie de igualdad en los distintos sectores de la economía, abordar la brecha salarial y de pensiones entre hombres y mujeres, lograr el equilibrio de género en la toma de decisiones y en la política, favorecer la integración de la perspectiva de género y la perspectiva interseccional en las políticas de la UE, fomentar acciones de financiación para avanzar en la igualdad de género en la UE, y abordar la igualdad de género y el empoderamiento de las mujeres en todo el mundo.

- Carta Europea para la Igualdad de Mujeres y Hombres en la vida local, suscrita por un número creciente de ayuntamientos y administraciones locales. Los artículos 24 y 25 comprometen a considerar el principio de igualdad de mujeres y hombres como dimensión fundamental del conjunto de su planificación en todo lo que se refiere al desarrollo sostenible de su territorio.

- Ley Orgánica 3/2007 para la Igualdad efectiva entre Mujeres y Hombres, cuyo artículo 31 establece que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

- 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, cuyo artículo 20.c señala entre los criterios básicos de utilización del suelo que para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán "c) atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente".

Artículo 449. Requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo

Los requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo se pueden sintetizar en los dos puntos siguientes:

1. Combinación de acciones transversales con acciones positivas específicas para las mujeres.

2. Mecanismos institucionales de integración en la toma de decisiones, consulta, información y consideración de expertas.

Para ello, durante la redacción del documento de planeamiento se han tenido en cuenta en la medida de lo posible los siguientes aspectos y tomado en consideración en la secuencia información-diagnóstico-toma de toma de decisiones:

a) Información cuantitativa de base. Datos desagregados por sexo, en la medida de lo posible.

b) Estudios cualitativos. Métodos participativos.

c) Grado de institucionalización o integración de una perspectiva de género como un elemento normal de la planificación y la definición de políticas urbanas. Especificidad autonómica y local.

d) Grado de madurez en cada lugar y el tipo de acciones que se deben llevar a cabo en lugares específicos.

e) Grado de conciencia o de sensibilización entre profesionales y responsables de la administración urbanística de las dimensiones diferenciadas que tiene el espacio urbano para hombres y mujeres.

f) Aproximación al grado de integración horizontal (número de mujeres) y vertical (número de mujeres en puestos de responsabilidad) en estos campos: en el sector público, en el privado, en la universidad, y en la profesión liberal.

g) Identificación de los contextos institucionales donde debe integrarse la perspectiva de género.

h) Identificación de los impactos diferenciales de género de la legislación urbanística y los cambios normativos y legislativos que pueden ser propuestos a corto plazo.

i) Identificación de las prácticas actuales específicas del planeamiento que producen efectos discriminatorios contra las mujeres.

j) Identificar modos concretos en que las necesidades de las mujeres pueden ser introducidas en cada faceta de los procesos formales e informales de planificación: por ejemplo, en la redacción de planes de desarrollo, en el desarrollo de los proyectos, en los procedimientos de control y de consulta pública.

k) Cómo se consideran en cada uno de esos procesos, los efectos distributivos para distintos grupos de personas, incluyendo distintos grupos de mujeres (solas con hijos, mayores, con o sin trabajo remunerado, etc.).

l) Identificar si políticas, planes, programas y proyectos, son objeto de evaluación y seguimiento y, en su caso, las formas en que tal evaluación y seguimiento se lleva a cabo.

m) Identificar y analizar las estructuras, procesos y técnicas existentes de participación, debate y consulta públicos. Analizar, en particular, si estos procesos sirven para identificar las necesidades diferenciales de distintos grupos de personas, en particular, de las personas con poca voz en los procesos de toma de decisiones, como las mujeres.

n) Evaluar los impactos diferenciales, entre hombres y mujeres, de los recursos públicos que se invierten en urbanismo: por ejemplo, en transporte motorizado, transporte público, equipamientos.

CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES DE IMPACTO DE GÉNERO EN EL PLAN GENERAL

Artículo 450. Aspectos básicos

A continuación, se señalan cuatro aspectos básicos tenidos en cuenta al impacto de género:

1. El impacto de los roles tradicionales de género en la vida cotidiana: trabajo no remunerado; división del trabajo por géneros; doble carga de trabajo en aspectos de cuidado y trabajo doméstico.

2. Seguridad y percepción de la seguridad en el espacio público y en el transporte. Movilidad y accesibilidad a espacios y servicios.

3. Aspectos de interseccionalidad, discriminaciones añadidas o confluyentes a la situación de género, en particular las referidas a la clase social y otras.

4. Acceso a la información, participación y toma de decisiones.

Artículo 451. Tipos de acciones previstas

Los cuatro aspectos mencionados en el apartado anterior se traducen en una serie de acciones combinadas de tipo transversal con refuerzo positivo en los siguientes campos:

- Campo 1. Servicios e infraestructuras para la vida cotidiana.
- Campo 2. Transporte y movilidad.
- Campo 3. Seguridad y percepción de la seguridad.

Todos estos campos confluyen en la consideración de la necesidad de mejorar la complejidad e inclusividad de la ciudad a través de acciones sobre la estructura de la misma:

a) Acciones de Tipo 1. Distribución equilibrada de usos, funciones y servicios. Planificación de usos y equipamientos

- Mezcla y diversidad equilibrada de usos y funciones. Vinculación de los equipamientos al servicio de la vida cotidiana tanto con el espacio doméstico como con el espacio de trabajo. Minimización de recorridos, vínculo de la "cadena de tareas" de la vida cotidiana con la estructura urbana. Existencia de comercio de proximidad. Mezcla de tipos y noveles de protección en vivienda. Rotura de modelo de polígono monofuncional.
- Densidades mínimas de vivienda que garanticen la eficiencia y rentabilidad de servicios.
- Interconexión entre distintas escalas. Accesibilidad a servicios alternativos y excepcionales posibilitada.

b) Acciones de Tipo 2. Diseño de espacio público.

- Recorridos peatonales; espacios estanciales. Legibilidad, visibilidad y accesibilidad. Espacios multifuncionales que den respuesta a solicitaciones y demandas complejas y emergentes. Espacios públicos que garanticen una densidad de acontecimientos y favorezcan la vida colectiva y social, intercambio de experiencias y presencia humana continua. Se considera la mejora de la normativa de urbanización: dimensionado, composición, paisaje urbano, mobiliario urbano, iluminación, señalización, etc.
- Espacios intermedios. Accesos desde el espacio público a la vivienda y lugares de trabajo.
- Refuerzo de la visibilidad y mejora de la transición.
- Señalamiento y legibilidad de la estructura urbana: centralidades y periferias, vías de salida, escape o evacuación.
- Vínculo con espacios de ocio y descanso.
- Conectividad de espacios en distintas escalas. Infraestructura verde.

c) Acciones de Tipo 3. Transporte.

- Accesibilidad al transporte público. Reserva de estacionamiento para desplazamientos ligados a los roles de cuidado y acompañamiento de niños y mayores y de compra.

- Preferencia por la movilidad peatonal y ciclista. Calmado de tráfico en entornos residenciales.

d) Acciones combinadas de tipo transversal con refuerzo positivo

El conjunto de acciones de tipo 1, 2 y 3 refuerzan acciones transversales sobre Densidad, Complejidad, Compacidad y Seguridad.

Artículo 452. Equipamientos tradicionales y nuevos equipamientos

a) Accesibilidad, localización y distribución, en los barrios y en relación al transporte público, de los equipamientos de todo tipo: educativos, sanitarios, culturales, cuidado de niños y de ancianos, ocio, comercio, etc. En nuevos barrios, pero también en barrios consolidados.

b) Tipos de equipamientos para el cuidado de personas dependientes. Cantidad, localización, accesibilidad, calidad y precio, características urbanas.

c) Regulaciones y normativas aplicables. Sobre todo, de los nuevos equipamientos vinculados a la vida cotidiana (cuidado de personas dependientes, fundamentalmente) pero también de los clásicos, como los equipamientos sanitarios y educativos. Métodos de gestión para asegurar su integración progresiva en todos los barrios, incluidos los barrios ya consolidados.

d) Cuestiones de diseño: usos mixtos, iluminación adecuada, vigilancia natural desde ventanas y calles; diseño para uso nocturno. Diseño de las fachadas, tanto en accesos como en ventanas, que fomente la relación visual entre el interior y el exterior.

e) Tener en cuenta las necesidades diferenciales de distintos grupos de mujeres y familias; mujeres cabeza de familia; personas mayores con poca movilidad; mujeres inmigrantes; mujeres maltratadas, etc.

Artículo 453. Vivienda

a) Distribución interior de la vivienda, flexibilidad: necesidades diferenciales para distintas agrupaciones: mujeres cabeza de familia; personas mayores solas; padres con hijos adultos; personas adultas sin parentesco. Habitaciones más grandes (no dormitorio grande para padres y dos o tres pequeños para niños/as); posición y tamaño de la cocina.

b) Espacio para trabajar «a distancia», en el barrio o en casa.

c) Proximidad a servicios y equipamientos adecuados.

d) Entorno inmediato de la vivienda: diseño de los espacios intermedios entre el edificio y el espacio público: espacios utilizables, sobre los que exista un control visual, que permitan un uso múltiple y relaciones espontáneas entre vecinos.

e) Adaptación tanto de la distribución interior como de los entornos inmediatos a los nuevos papeles de hombres y mujeres en la familia y a las nuevas formas de vida.

f) Variaciones según niveles de renta y tipologías de vivienda.

g) Posibles características de una nueva política de vivienda. Papeles y consideraciones en la gestión de los agentes y sectores público y privado. Papel del tercer sector y las cooperativas. Regulación, financiación, subvenciones y ayudas fiscales.

Artículo 454. Transporte

a) Acceso a los distintos modos de transporte según el sexo.

b) Acceso de las mujeres a los distintos modos de transporte según otros factores: nivel de renta, edad, raza (ya es relevante en España), hijos, personas dependientes a su cargo.

c) Número de viajes y tiempo de desplazamientos, por sexo.

d) Trazado de los desplazamientos debidos a la «cadena de tareas». Diferencias entre los sexos.

e) Trazado, rutas y frecuencia del transporte público, en relación a los patrones de movilidad de las mujeres que vinculan desplazamientos laborales con desplazamientos debidos a la vida cotidiana.

f) Seguridad e inseguridad, real o percibida, en el transporte público, en las paradas, en los estacionamientos.

g) Modos para aumentar la seguridad y la comodidad, para reducir el tiempo de desplazamiento, en particular al tiempo empleado en cambiar de un modo de transporte a otro, y de desplazarse entre los distintos lugares en que se realizan las actividades derivadas de combinar trabajo remunerado y trabajo en familia.

Artículo 455. Seguridad en el espacio público

a) Identificar los lugares especialmente inseguros y las posibles soluciones de diseño (tanto para mejorar lugares ya construidos como para evitar la construcción futura de lugares similares, a través de acciones educativas para profesionales, como son las recomendaciones de diseño).

b) Métodos participativos de investigación: marchas con mujeres locales (las mujeres son expertas en seguridad) en los lugares donde se ha demostrado que la forma urbana tiene mayor incidencia en la seguridad:

- Espacios conflictivos con mayores niveles de inseguridad.
- Espacios construidos según los principios del movimiento moderno, con espacios residuales entre los bloques que no tienen dominio visual ni uso ni responsabilidad de mantenimiento claros.
- Trayectos entre las paradas de transporte público y los espacios residenciales. Por ejemplo: estaciones de transporte público en la periferia unifamiliar. Seguridad de mujeres jóvenes y de personas mayores que no se desplazan en vehículo privado. Espacios de nadie que suponen: atravesar vías de acceso a autopistas; espacios vacíos sin edificar; espacios vacíos, entre edificios de oficinas, distribuidos como un polígono o parque monofuncional.

CAPÍTULO 4. ANÁLISIS DE IMPACTOS

Artículo 456. Impacto por razón de género

En el análisis del impacto por razón de género del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 30/2003 de 22 de marzo sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, en la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres y en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad de Género y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Se entiende por impacto de género el efecto o resultado de las acciones planificadas sobre mujeres y hombres y por tanto, sobre la igualdad de género. Siempre que una intervención sea pertinente al género, habrá que continuar con el procedimiento de análisis de la misma, previendo el impacto de género que causará una vez ejecutada. La finalidad última de valorar el impacto de género es comprobar si las normas o planes tendrán resultados equivalentes para mujeres y hombres, reduciendo las desigualdades, o si, por el contrario, contribuirán a reproducir o aumentar las mismas. Así, el impacto de género puede ser de dos tipos:

- Positivo: Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado una reducción de las desigualdades y, en consecuencia, contribuirá al logro de la igualdad real entre hombres y mujeres.

- Negativo: Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado la reproducción o el aumento de las desigualdades entre mujeres y hombres.

Por otra parte, se considerará que el impacto es neutro cuando el proyecto de norma o plan no sea pertinente al género, es decir, cuando la categoría “género” no sea relevante para el desarrollo y aplicación de la norma o plan.

Para poder valorar si el efecto que puede causar una intervención en la igualdad de género es positivo o negativo, hay que seguir el siguiente procedimiento de análisis, recorriendo los siguientes pasos:

1. Lo primero que hay que hacer es averiguar si el ámbito de intervención regulado o planificado (en este caso la planificación urbanística) está afectado por algún mandato normativo y/o programático (leyes, planes, etc.) en materia de igualdad de género. Es decir, habrá que comprobar si la intervención analizada está obligada a cumplir algún mandato normativo (acciones positivas, transversalidad del principio de igualdad de género, corresponsabilidad, etc.). El mandato normativo puede estar contenido en una ley específica en materia de igualdad (leyes o/y planes de igualdad) o en una ley o plan sectorial que contenga algún mandato de género. En cualquier caso, es fundamental que la intervención se adecue al mandato de género dispuesto en la normativa sectorial y de igualdad, ya que ésta puede orientar sobre la forma en la que debe incluirse el objetivo de la igualdad y las medidas a desarrollar para conseguirlo.

2. El segundo paso, es hacer un análisis o diagnóstico de la situación inicial de mujeres y hombres respecto al ámbito de intervención regulado. La finalidad de este análisis es visibilizar e identificar desigualdades entre mujeres y hombres, que puedan afectar al acceso/control desigual a los

recursos y/o servicios regulados, con el objeto de posibilitar la toma de decisiones respecto a las medidas a incluir en la intervención.

3. El tercer paso es comprobar el Grado de respuesta de la norma o plan a la desigualdad de género existente en el ámbito de intervención que se regula y a los mandatos de género normativos que le sean de aplicación.

4. El cuarto paso es el Concluir el tipo de impacto de género previsto tras la aplicación de la norma.

El presente Plan General tiene entre los criterios básicos que se consideran para la ordenación urbanística del municipio el de lograr un crecimiento compacto del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

Entre los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Avance del Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo industrial, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento, y que inciden directamente en la evaluación del impacto de género, están:

▪ Sobre la estructura urbana

- Se fomentará la estructuración de los desarrollos en curso y los nuevos propuestos en el Plan mediante una adecuada jerarquización viaria, logrando suelos para equipamientos públicos locales y generales de superficie igual o superior a la mínima reglamentada, y estableciendo intensidades de usos del suelo y de densidad de viviendas de nivel medio en nuevos desarrollos, así como destinando el suelo con aprovechamiento lucrativo no solo al uso residencial, sino también a otros complementarios (terciarios, equipamientos y servicios) que vitalicen los nuevos barrios y dinamicen la vida urbana.
- Se propone el fomento de un modelo familiar, tranquilo, con amplias zonas estanciales, potenciando las zonas residenciales y ofreciendo tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias, desde las monoparentales a las familias numerosas.
- Se desarrollará un proyecto de ciudad a largo plazo. El nuevo Plan General adoptará un modelo de ciudad no solamente basado en el desarrollo residencial, sino que potenciará también el sector servicios y el Industrial.

▪ Sobre vivienda

- Se pretende la diversificación del parque de viviendas de acuerdo a lo determinado en la L.S.C.M. y teniendo en cuenta el tipo de municipio en el que nos encontramos En los nuevos desarrollos residenciales en Suelo Urbanizable se propondrá que las viviendas sometidas a

algún régimen de protección pública se correspondan al menos con el 30% de la edificabilidad total residencial de los nuevos desarrollos. Asimismo, también se proponen reservas para vivienda pública en algunos de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial previstos.

▪ Sobre los nuevos equipamientos y zonas verdes.

- La ubicación de los nuevos equipamientos y de las nuevas zonas verdes en la ordenación se realizará teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el municipio. Su cuantificación cumplirá con los estándares mínimos de la Ley 9/2001 en base a la edificabilidad máxima y al menos mantendrá los estándares actuales del municipio. La obtención del suelo necesario para los nuevos conjuntos de redes en suelo urbanizable se realizará durante el proceso de ejecución de los sectores previamente definidos.
- La idoneidad para la ubicación de nuevas superficies dotacionales se valorará de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso tratará de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad, próximas a las áreas residenciales, y formando parte en la medida de lo posible de ejes de equipamientos y zonas verdes. Se garantiza la accesibilidad a los equipamientos mediante una posición próxima respecto a las nuevas infraestructuras viarias.
- En cuanto a las zonas verdes, se plantea el fomento de los parques en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y de vistas existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una red verde interconectada de forma que se fomenten los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio

▪ Sobre movilidad urbana y accesibilidad

- En relación al transporte se plantean los siguientes criterios:
- Incluir las vías de servicio necesarias y nuevos enlaces para que el acceso a los nuevos desarrollos se produzca sin afectar, o como mejora en las vías principales (M122, M627 y A1 (E5).
- Fomentar un medio de transporte público que supla las carencias de FF.CC o acerque su utilización a través de las previsiones futuras a poblaciones cercanas (San Agustín de Guadalix).
- Mejorar, en colaboración con los organismos competentes de cada carretera, los tráficos de la A-1, M-122 y M-627, asumiendo, en el nivel competencial que un Plan General municipal pueda llegar a incluir, las iniciativas de nivel Comunitario o Estatal sobre dichas vías.
- Favorecer el uso de medios de transporte sostenibles y alternativos como la bicicleta y generar una red de carriles bici en el municipio. Asimismo, se facilitará el acceso a los distintos centros educativos existentes en el municipio (caminos escolares).

- El Plan General establece el objetivo de completar y jerarquizar la estructura viaria y dar oportunidad a los desplazamientos no motorizados.

A continuación, se indican algunas de las medidas concretas incluidas en la Normativa Urbanística del Avance del Plan General que inciden directamente en la evaluación del impacto de género, señalando el artículo correspondiente de dicha Normativa:

- Artículo "Alumbrado público" del Capítulo 2 del Título VII y artículo "Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos" del Capítulo 4 del Título II:

  Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.

- Artículo "Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones y bicicletas" del Capítulo 3 del Título V

  La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento ochenta (180) centímetros (en casos, especialmente razonados, esta anchura podrá reducirse puntualmente a 150 cm). En las calles en que sea previsible una mayor concentración de peatones, sea por su carácter comercial o cualquier otra causa, la anchura mínima será de tres (3) metros.

  Las vías de circulación peatonal tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y una máxima de seis por ciento (6%).

- Artículo "Dimensiones" del Capítulo 2 del Título VII

  Las vías locales, públicas o privadas, de nueva creación, para las que el Plan General no fije expresamente otra dimensión, tendrán una anchura mínima de 13 metros en las áreas residenciales y de 15 metros en las no residenciales. Las calzadas, en ambos casos, tendrán una anchura que permita el aparcamiento en línea al menos en una de sus bandas.

  En las áreas residenciales se permiten calles de nueva apertura en fondo de saco de forma excepcional y siempre que se justifique en el proyecto correspondiente que no existe trazado alternativo en malla. En cualquier caso, estas calles en fondo de saco tendrán una longitud máxima de 75 metros y terminarán en raquetas o ensanchamientos de 7,50 metros de radio mínimo y se unirán con el resto de la red viaria con senderos peatonales que permitan enlaces cómodos y la implantación de las redes de servicios. Estos senderos tendrán la función de facilitar los tránsitos peatonales y de servir de corredores de servicios debiendo tener un ancho mínimo de 3.5 metros de forma que permita un adecuado mantenimiento. Quedan exceptuadas del límite de longitud citado las calles en fondo de saco ya existentes en suelo urbano consolidado.

- Artículo "Diseño, materiales admisibles y otras condiciones" del Capítulo 2 del Título VII:

Los parques tienen que tener una estructura de sectores clara, con indicación clara de la jerarquía de caminos dentro del parque y de la visibilidad de la ruta principal y fomentando parques abiertos frente a los cerrados con rejas.

Se potenciará la existencia de parques infantiles diferenciados para tipos de edades y adecuados a ellas y de lugares para cambiar a los bebés, atenderles, dar lactancia con cierta privacidad.

Se adaptarán el diseño de las zona verde y arbolado a las condiciones del entorno y zonas de sombra homogéneas.

La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

- Artículo "Alumbrado público" del Capítulo 2 del Título VII y artículo "Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos" del Capítulo 4 del Título II:

  Los criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:

  - Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.

  - Calles locales: función de seguridad vial y peatonal; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

  - Sendas peatonales, carriles bici y zonas verdes: función de seguridad peatonal y tránsito de bicicletas; ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.). En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

  - En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.

- Artículo "Accesos a la edificación" del Capítulo 4 del Título VI:

  Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras.

En las edificaciones de uso público y en los edificios con uso de vivienda plurifamiliar se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, en su caso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

- Artículo "Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal: Red Viaria" del Capítulo 3 del Título IX.

  La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

  Desde los organismos oficiales se promoverán actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios públicos constitutivos de la red viaria mediante el tratamiento esmerado de pavimentos y superficies, mobiliario, instalaciones de alumbrado, arbolado y ajardinamientos, pequeñas edificaciones, marquesinas, publicidad, cableado aéreo, instalaciones de recogida de basuras, elementos para información turística y cultural, etc.).

Por tanto, se considera que el Plan General tiene un impacto POSITIVO sobre mujeres y hombres y por tanto, sobre la igualdad de género. Es por tanto este Plan General SENSIBLE al género.

Artículo 457. Análisis de impacto en la infancia y la adolescencia

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

Por otro lado, el Comité de los Derechos del Niño sugiere la elaboración de un informe de impacto en los siguientes casos:

- Nuevas leyes, reglamentos o resoluciones.
- Nuevas directrices o programas.
- Presupuestos u otras estimaciones financieras a nivel nacional, regional y local.
- Los cambios administrativos o gubernamentales a diversos niveles de la sociedad.

Para realizar el informe de impacto en la infancia conviene tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El análisis se enriquecerá cuanto más amplio sea el horizonte temporal que se toma como referencia para la estimación de los efectos que puede llegar a tener la aprobación de la norma.

- Deben concentrarse los esfuerzos de análisis en aquellos efectos que previsiblemente pueden tener una incidencia más relevante en los niños, las niñas y sus familias.

- El impacto debe medirse como el efecto que tendría la aprobación de la norma respecto a la situación actual o, desde otra perspectiva, el impacto que previsiblemente se produciría en el futuro en caso de no aplicarse la propuesta normativa objeto de análisis.

- El análisis de impacto en la infancia debe centrarse de igual modo en los beneficios de la propuesta, en los posibles perjuicios y en los costes. Es posible que del análisis de un proyecto se concluya que pueden derivarse impactos negativos que se vean compensados por otros positivos que lleven a considerar que interese la aprobación de la propuesta normativa.

- Es importante remarcar la importancia del análisis de impacto especialmente en disposiciones normativas que, aparentemente, no tienen una relación directa con la infancia y la adolescencia. Piénsese en normativas que como las de carácter económico, laboral, de empleo, de Seguridad Social, etc. tienen un impacto clave sobre las familias de las que básicamente depende el acceso de sus hijos e hijas a los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas.

A continuación, se indican algunas de las medidas concretas incluidas en la Normativa Urbanística del Avance del Plan General que inciden directamente en la evaluación del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, además de las ya planteadas por razón de género, señalando el artículo correspondiente de dicha Normativa:

- Artículo “Materiales y Tratamientos de las obras” del Capítulo 2 del Título VII

  Se identificarán en el viario urbano los caminos escolares, entendidos como los itinerarios seguros que pueden seguir los niños y niñas en su trayecto de ida y vuelta al centro educativo, posibilitando que lo lleguen a recorrer de forma más autónoma, y mejorando la seguridad vial.

- Artículo “Accesos a la edificación” del Capítulo 4 del Título VI:

  En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

  En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

- Artículo “Alumbrado público” del Capítulo 2 del Título VII y artículo “Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos” del Capítulo 4 del Título II

En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.

- Artículo "Calles de tráfico compatible" del Capítulo 3 del Título V

  Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de estancia, juegos de niños, etc., se diferenciarán con claridad de los destinados a la mera circulación rodada o peatonal.

Puede afirmarse que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia. Tal como se ha comentado en el apartado anterior, el Plan General pretende la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados. Ello incide positivamente en las condiciones de protección para la infancia y adolescencia.

En consecuencia, puede considerarse que el Plan General tiene un impacto POSITIVO sobre la infancia, adolescencia y familia.

Artículo 458. Análisis de impacto por razón de orientación sexual

El impacto por razón de orientación e identidad sexual queda regulado por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Tiene por objeto establecer un marco normativo adecuado para garantizar el derecho de toda persona en la Comunidad de Madrid a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género.

El apartado 2 del Artículo 21 "Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género", establece que:

2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.

En consecuencia se entiende que el presente Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, como norma de rango legal, tiene que incorporar dicho INFORME DE IMPACTO DE GENERO.

Tal como se ha comentado en los apartados anteriores, el Plan General tiene entre sus objetivos el crecimiento compacto del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos, estableciendo unos criterios de planificación que pretenden, entre otros aspectos, la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados. Estos objetivos de planificación no suponen discriminación alguna para los ciudadanos por su orientación sexual, identidad o expresión de género, ya que estas mejoras benefician a todos los colectivos sociales.

Por lo tanto, es evidente que la repercusión del presente Plan General, no puede tener más que una repercusión favorable, concluyendo que el IMPACTO será en todo caso POSITIVO, contemplado dicho impacto en el contexto del objetivo genérico de aquella, de incrementar la calidad de vida para todos los vecinos sin discriminación de género u orientación sexual, y siempre fundamentada en el interés público.

Artículo 459. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

En el presente análisis se ha tenido en cuenta la Disposición Adicional Décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la publicación posterior de la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", con aplicación en todo el ámbito nacional y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. Finalmente, se toma en consideración, en sustitución de la anteriormente mencionada, que queda derogada, la recientemente puesta en vigor, Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados

De acuerdo a lo dispuesto en las citadas normativas, las garantías de accesibilidad se basan en los dos conceptos fundamentales siguientes:

- Accesibilidad universal: Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

- Diseño universal: o diseño para todas las personas: Es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

Como resultado del diagnóstico realizado se han introducido en el proceso de planificación criterios para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo industrial, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento.

Se propone una ordenación basada en los valores paisajísticos del entorno, tratando de colmatar la trama urbana en las áreas vacantes y coser la trama viaria en los ámbitos donde resulta necesario, mejorando la accesibilidad de los viales públicos. Asimismo, la ordenación se apoya en corredores verdes y zonas de espacios libres.

Asimismo, como criterio para la ubicación de los nuevos equipamientos y zonas verdes se ha valorado de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso se han tratado de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad, próximas a las áreas residenciales, y formando parte en la medida de lo posible de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes, garantizando la accesibilidad a los equipamientos mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias.

Se han establecido los siguientes criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad:

- Incluir las vías de servicio necesarias y nuevos enlaces para que el acceso a los nuevos desarrollos se produzca sin afectar, o como mejora en las vías principales (M-122, M-627 y A1).
- Fomentar un medio de transporte público que supla las carencias de FF.CC o acerque su utilización a través de las previsiones futuras a poblaciones cercanas (San Agustín de Guadalix).
- Mejorar, en colaboración con los organismos competentes de cada carretera, los tráficos de la A-1, M-122, M-627, asumiendo, en el nivel competencial que un Plan General municipal pueda llegar a incluir, las iniciativas de nivel Comunitario o Estatal sobre dichas vías.
- Favorecer el uso de medios de transporte sostenibles y alternativos como la bicicleta y ampliar la red de carriles bici existente en el municipio. Asimismo se facilitará el acceso a los distintos centros educativos existentes en el municipio (caminos escolares).

La red viaria de tráfico rodado prevista en el Plan General complementa la red viaria existente, previendo su ampliación para estructurar las nuevas áreas de crecimiento previstas y mejorar la funcionalidad y accesibilidad del viario en algunos puntos de la trama urbana existente donde se han detectado problemas.

En las áreas consolidadas se plantean mejoras puntuales de la red viaria existente, introduciéndose en los casos necesarios modificaciones de las alineaciones para mejorar la trama viaria y la accesibilidad.

Los asentamientos urbanos más tradicionales se sitúan colindantes a la autovía A-1 y a su vía de servicio, (casco Antiguo y sus ampliaciones y ensanche). Además, destacan dos núcleos secundarios, uno al noroeste y otro al Suroeste. La tipología predominante en esta zona es la de residencial unifamiliar o de pequeños edificios entre medianeras. El resto del suelo urbano se presenta como una amplia extensión en la que aparecen algunas viviendas unifamiliares, en tipologías aisladas, adosadas o pareadas, y zonas de usos terciarios que se sitúan junto a las vías de comunicación.

Se prevé que el crecimiento se produzca de forma moderada, en pequeños sectores alrededor del núcleo central del casco antiguo, con tipología residencial de baja densidad, y una previsión de crecimiento industrial más vinculada a la autovía A-1. por lo que será el perímetro del casco antiguo principalmente el área susceptible de albergar el crecimiento de suelo residencial para la ampliación del municipio..

Por su parte, los equipamientos sociales propuestos se han ubicado preferentemente en localizaciones próximas a los viales estructurantes propuestos, para garantizar la mejor accesibilidad posible para los usuarios, y se han vinculado en la medida de lo posible a los corredores verdes de forma que se generen unos ejes equipados que articularán la trama urbana de Pedrezuela.

La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a infraestructura viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

Uno de los objetivos del presente Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela es la implantación de criterios de movilidad sostenible al modelo urbanístico propuesto para el municipio. Los principales criterios considerados son, entre otros, los siguientes:

- Planificación de la ampliación de la red viaria con el objetivo de absorber las demandas de tráfico derivadas del crecimiento poblacional previsto, y de resolver los problemas de tráfico actuales, descongestionando los puntos conflictivos.

- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas), ampliando la red de carriles bici existente, desarrollando los caminos escolares y planificando actuaciones para pacificar el tráfico e implantar nuevos tramos de carril bici que garanticen la continuidad de la red.

- Garantizar la accesibilidad peatonal universal para posibilitar la integración de todos los colectivos sociales del municipio, aumentando la seguridad en los desplazamientos.

- Mejorar la dotación de aparcamientos en las áreas donde se detectan mayores carencias. En este sentido, se puede establecer un trabajo en una doble vía: fomento del uso del transporte público y/o colectivo y el incremento de la oferta de plazas de aparcamiento, especialmente en las zonas de actividades económicas (debido al aumento de desplazamientos de los trabajadores en vehículo privado).

En cuanto al viario público, las actuaciones propuestas vendrán definidas por el desarrollo de los nuevos sectores, incorporando los nuevos viales necesarios y completando la red viaria actual.

A continuación, se indican algunas de las medidas concretas incluidas en la Normativa Urbanística del Avance del Plan General que inciden directamente en la accesibilidad, además de las ya planteadas en los apartados anteriores, señalando el artículo correspondiente de dicha Normativa:

- Artículo “Materiales y Tratamientos de las obras” del Capítulo 2 del Título VII

  “Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

  - Calidad de aspecto e integración ambiental.
  - Resistencia a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
  - Reducido coste de mantenimiento.
  - Capacidad portante.
  - Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales”

- Artículo “Accesos a las edificaciones” del Capítulo 4 del Título VI

> "Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras".

En resumen, dado que uno de los objetivos del Plan General es la mejora de la accesibilidad y movilidad universal, es evidente que ello garantizará la accesibilidad de menores, ancianos y personas discapacitadas, por lo que la repercusión del presente Plan General no puede tener más que una repercusión POSITIVA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

Avance de Planeamiento

MARZO 2022

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN IV

FICHAS DE **O**RDENACIÓN Y **G**ESTIÓN

Ayuntamiento de Pedrezuela

omicron amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN IV

FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Dirección Técnica

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniero de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto



Equipo Redactor

Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto
Eva García Pérez	Arquitecta
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

Ayuntamiento de Pedrezuela
Plaza de la Constitución, 1
28723 Pedrezuela (Madrid)

Empresa Redactora:

omicron amepro

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO 3
CAPÍTULO 1. División del Suelo Urbano en Áreas homogéneas (AH) 3
CAPÍTULO 2. Fichas de las Áreas Homogéneas 3

TÍTULO II. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (AASUC) 16
CAPÍTULO 1. Actuaciones Aisladas 16
CAPÍTULO 2. Fichas de las Actuaciones Aisladas 19

TÍTULO III. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) 29
CAPÍTULO 1. Fichas de ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado 29

TÍTULO IV. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S) 42
CAPÍTULO 1. Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado 42

TÍTULO I. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN ÁREAS HOMOGÉNEAS (AH)

La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente Plan General ha sido dividida en un total de cuatro Áreas Homogéneas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001.

La superficie de suelo urbano incluida en cada una de las Áreas Homogéneas previstas se recoge en el siguiente cuadro:

CÓDIGO	NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m2s)	USO GLOBAL	CLASE DE SUELO	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUÍDOS
AH-01	Casco urbano	728.048	Residencial	Suelo Urbano Consolidado / Suelo Urbano No Consolidado	SUNC-01; SUNC-02; SUNC-03; SUNC-04; SUNC-05
AH-02	Montenebro	1.212.590	Residencial	Suelo Urbano Consolidado	
AH-03	Atalaya Real	190.578	Residencial	Suelo Urbano Consolidado / Suelo Urbano No Consolidado	SUNC-06
AH-04	Pajares y rediles	37.344	Agropecuario	Suelo Urbano Consolidado	

Tabla 1. Superficie de las Áreas Homogéneas

Para cada Área Homogénea, se señalan el uso global y el coeficiente de edificabilidad. En el siguiente epígrafe se incluyen las Fichas de las Áreas Homogéneas definidas.

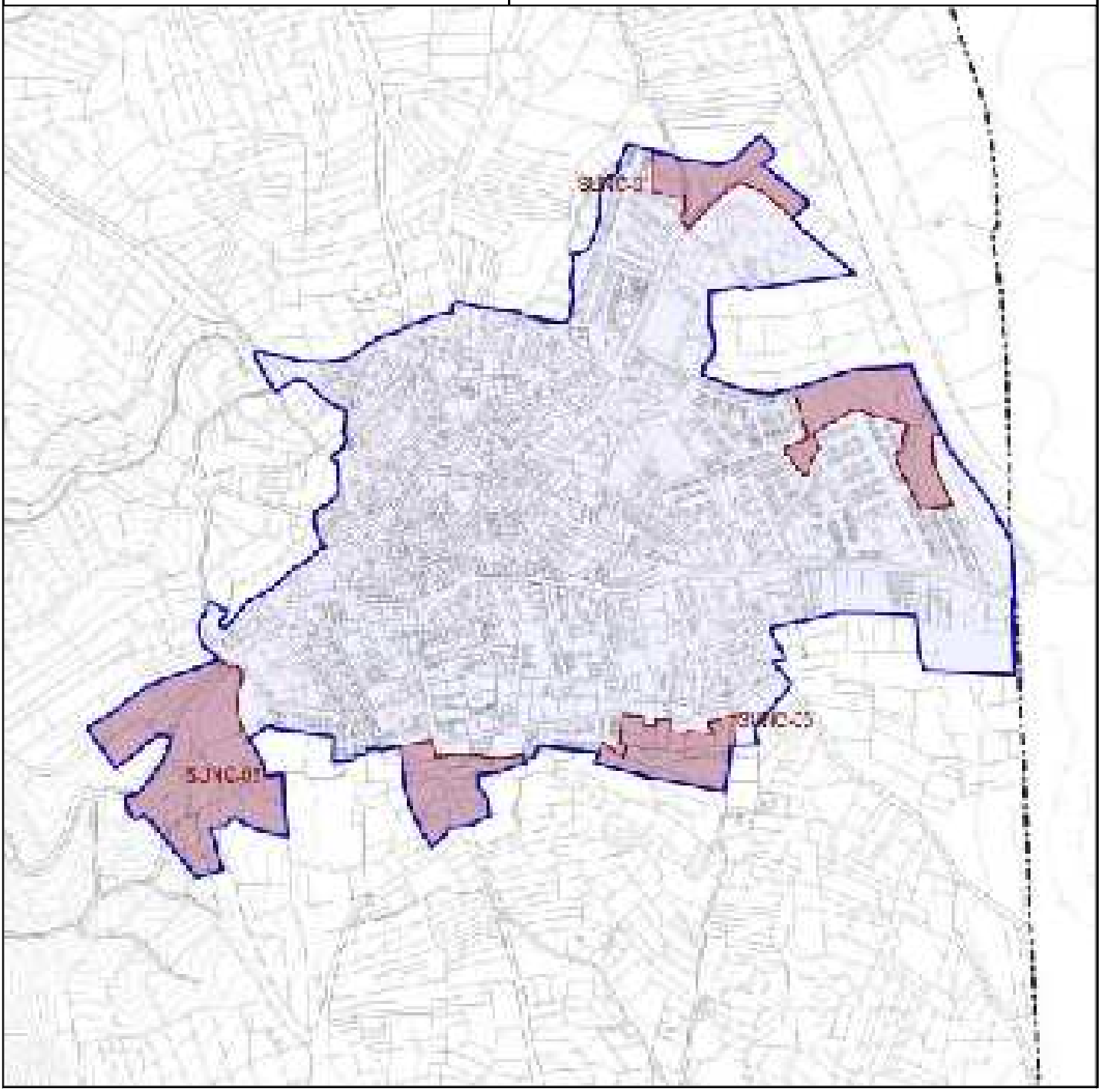
CAPÍTULO 2. FICHAS DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

A continuación se incluyen las Fichas de las Áreas Homogéneas definidas.

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-01	Casco urbano	PLANO/HOJA PO-08.(02-03-04)

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Casco urbano
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	739.822,30
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUÍDOS	SUNC-01; SUNC-02; SUNC-03; SUNC-04; SUNC-05

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)	
GEOREFERNCIADO COORDENADAS UTM	



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-01	Casco urbano	PLANO/HOJA PO-08.(02-03-04)

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Vivienda Colectiva	CA, AC, EC, BA	1,10
Vivienda Unifamiliar	CA, AC, EC, UA, UH	1,00
Vivienda Protegida	CA, AC, EC, UA, UH, BA	0,80
Terciario	TC	0,90
Industrial	IN	0,90
Equipamiento	EQ	0,80
Servicios Urbanos	SU	0,10

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA

El Área Homogénea AH-01 (Casco Urbano) está constituida por el núcleo original de Pedrezuela, junto con todas las ampliaciones de casco y ensanches desarrollados en torno al mismo. Se ubica en la zona oriental del municipio, junto al término municipal de El Molar y la carretera A-1.

Se delimita como un área homogénea única, a pesar de que incluye crecimientos de diferente intensidad y tipologías, porque constituye una clara unidad en lo funcional: los servicios locales abastecen a todo el núcleo, que es recorrible completamente de forma peatonal debido su tamaño y a la inexistencia de barreras en el mismo.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar o bifamiliar, siendo la unifamiliar el uso predominante. Coexisten en el área diversas ordenanzas, que responden a las formas de crecimiento históricas de la localidad (Casco Antiguo, Ampliación de Casco, Ensanche de Casco…).

El tejido presenta en general homogeneidad tipológica y funcional, con viarios generalmente irregulares y de escasa sección, siguiendo los caminos preexistentes y fruto del desarrollo histórico informal del núcleo, que conforman manzanas de tamaño medio en las que se desarrolla la edificación, principalmente entre medianeras en las zonas centrales, y en hilera o aislada en las zonas periféricas.

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-01	Casco urbano	PLANO/HOJA PO-08.(02-03-04)

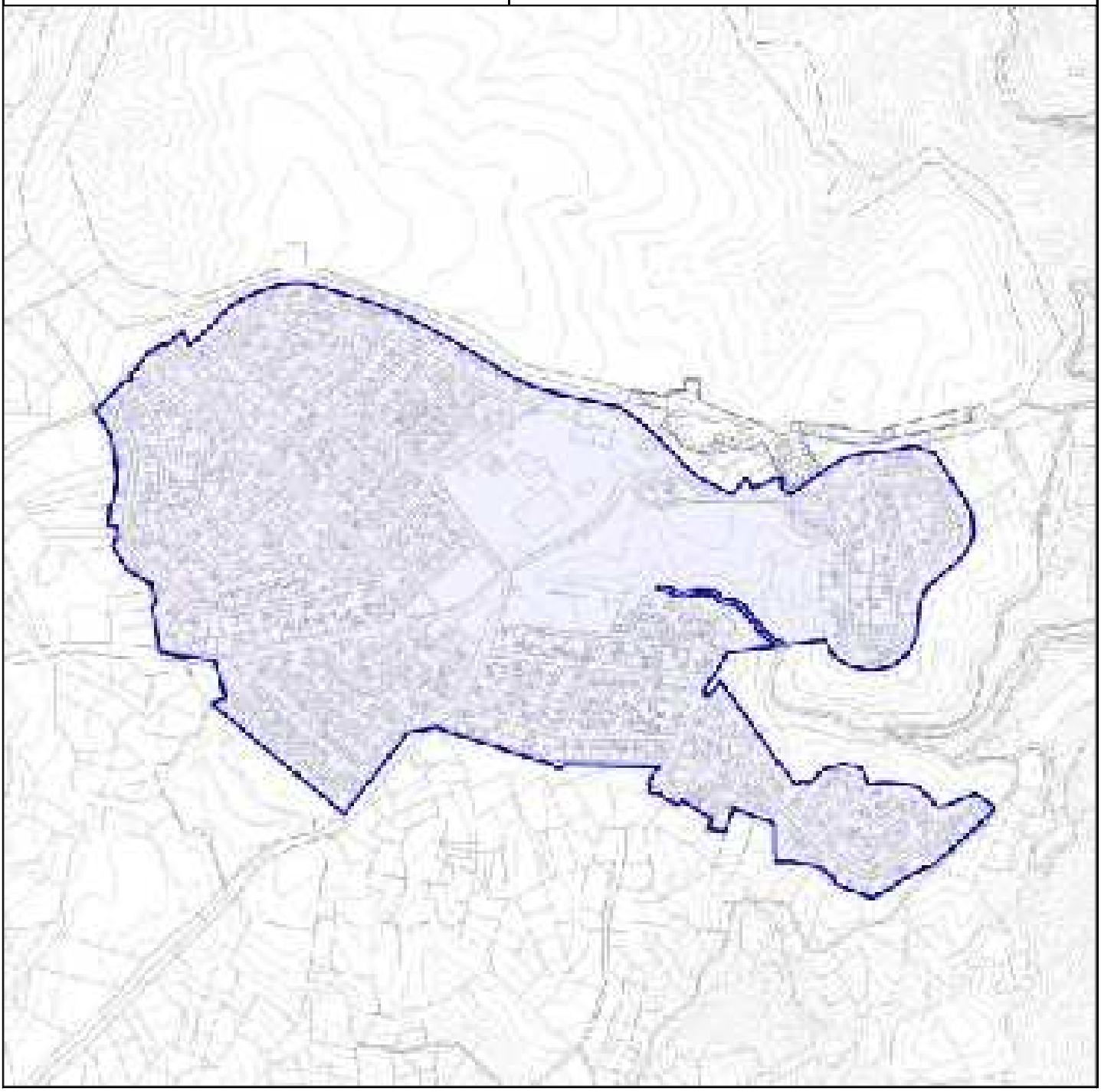
DATOS INICIALES		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		739.822,30
SUPERFICIE SUNC (m^2suelo)		117.257,44
SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m^2cr)		242.311,51
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		287.606,53
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL (m^2cr/m2s)		0,39
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m2s)		**0,46**
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	14.688,89
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	24.622,72
	Red de Infraestructuras	180,24
	Red Viaria	80.853,80
	TOTAL RL	120.345,65
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	2.547,07
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	28.820,88
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	43.011,55
	TOTAL RG	74.379,51
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		**0,42**

DATOS FINALES PLAN GENERAL		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		739.822,30
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		336.448,69
COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD (m^2c/m2s)		**0,45**
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	29.639,36
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	24.672,83
	Red de Infraestructuras	255,04
	Red Viaria	101.724,17
	TOTAL RL	156.291,40
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	23.455,50
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	41.085,99
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	57.606,10
	TOTAL RG	122.147,60
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		**0,46**

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-02	Montenebro	PLANO/HOJA PO-08.(05-06)

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Montenebro
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	1.212.589,53
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUÍDOS	-

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)	
GEOREFERNCIADO COORDENADAS UTM	



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-02	Montenebro	PLANO/HOJA PO-08.(05-06)

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Vivienda Unifamiliar	MR	1,00
Vivienda Protegida	MR	0,80
Terciario/Dotacional	MD, TC	0,90
Equipamiento	EQ, MD	0,80
Servicios Urbanos	SU	0,10

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA

El Área Homogénea AH-02 (Montenebro) está constituida por la urbanización de Corepo (Montenebro), desarrollada como ámbito independiente en los años 70 a partir de una iniciativa privada de la cooperativa COREPO.

Se delimita como un área homogénea única, por varios factores: su origen como un desarrollo unitario planificado, su elevado grado de aislamiento con respecto al resto de ámbitos del término municipal y su homogeneidad morfológica y funcional.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar, con carácter general en edificación aislada. La ordenanza predominante es por tanto la propia del Plan Parcial que la desarrolló, complementada con usos dotacionales y de zonas verdes en las zonas de mayor centralidad.

El tejido presenta una fuerte homogeneidad morfológica y funcional, con un trazado de viarios regulares (aunque se adapten a la topografía en el entorno del río) que conforman parcelas de geometrías y tamaños fuertemente homogéneos. La única variedad formal se deriva de la presencia de la gran parcela dotacional del ámbito.

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-02	Montenebro	PLANO/HOJA PO-08.(05-06)

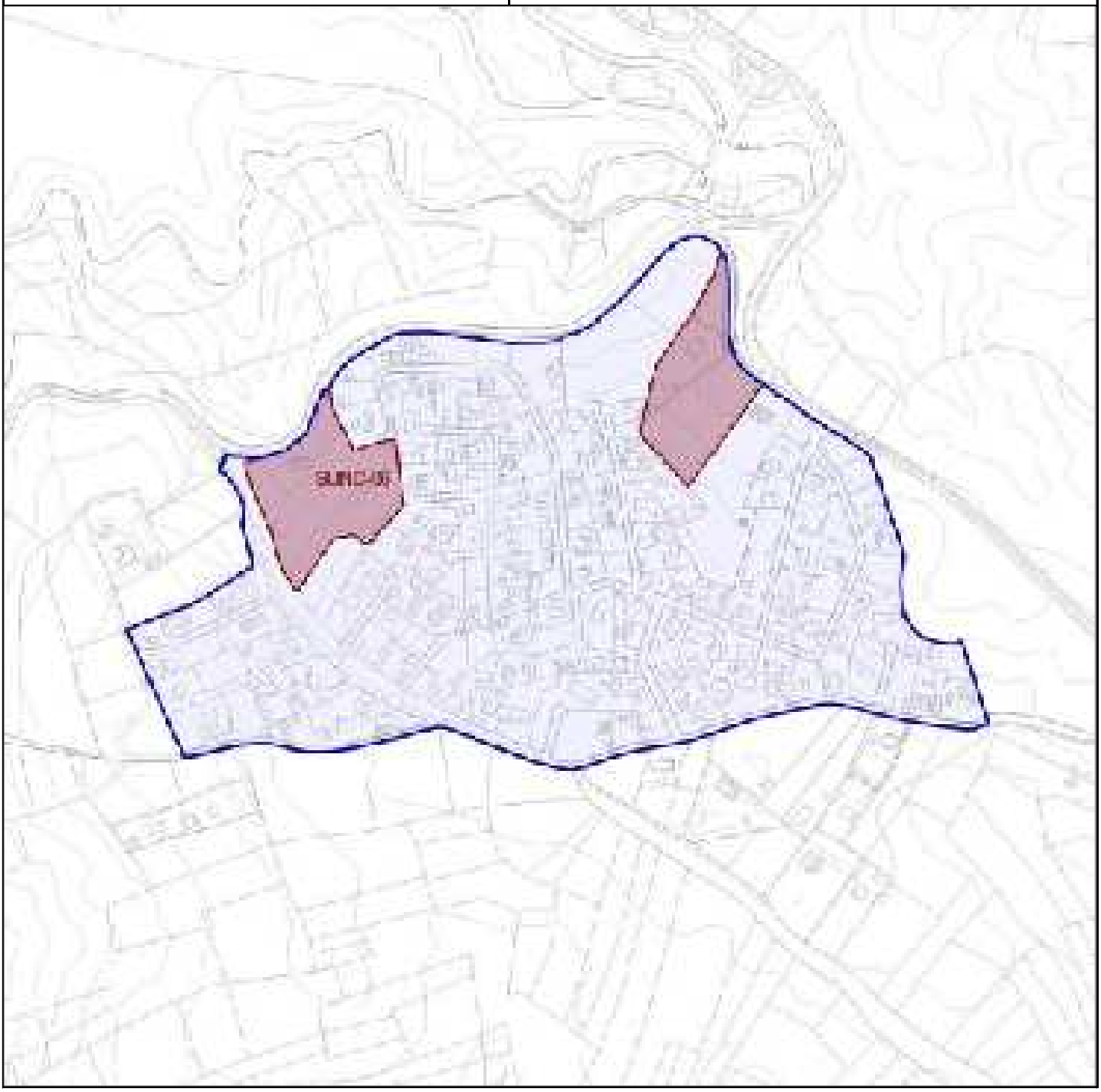
DATOS INICIALES		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		1.212.589,53
SUPERFICIE SUNC (m^2suelo)		0,00
SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m^2cr)		174.559,13
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		194.192,93
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL (m^2cr/m2s)		0,14
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m2s)		**0,16**
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	125.036,88
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	36.811,78
	Red de Infraestructuras	5.439,50
	Red Viaria	252.026,65
	TOTAL RL	419.314,82
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		**2,16**

DATOS FINALES PLAN GENERAL		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		1.212.589,53
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		194.192,93
COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD (m^2c/m2s)		**0,16**
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	125.036,88
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	36.811,78
	Red de Infraestructuras	5.439,50
	Red Viaria	252.026,65
	TOTAL RL	419.314,82
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		**2,16**

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-03	Atalaya Real	PLANO/HOJA PO-08.(01)

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Atalaya Real
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	190.578,21
USO GLOBAL	Residencial
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUÍDOS	SUNC-06

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)	
GEOREFERNCIADO COORDENADAS UTM	



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-03	Atalaya Real	PLANO/HOJA PO-08.(01)

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Vivienda Unifamiliar	AR	1,00
Vivienda Protegida	AR	0,80
Terciario	TC	0,90
Equipamiento	EQ	0,80
Servicios Urbanos	SU	0,10

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA

El Área Homogénea AH-03 (Atalaya Real) está constituida la urbanización homónima, ubicada al norte del término municipal, junto al Embalse de Pedrezuela.

Se delimita como un área homogénea única, por varios facotres: su origen como un desarrollo independiente, su elevado grado de aislamiento con respecto al resto de ámbitos del término municipal y su homogeneidad morfológica y funcional.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar en edificación aislada. Este uso, el residencial, es el único desarrollado en el ámbito, no existiendo reservas para equipamientos sociales más allá de dos ámbitos de zonas verdes.

El tejido presenta en general homogeneidad tipológica y funcional, con viarios con desarrollo orgánico, pero estructura regular en espina de pez, que terminan generalmente en fondo de saco. Las parcelas tienen tamaños y geometrías relativamente homogéneos.

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-03	Atalaya Real	PLANO/HOJA PO-08.(01)

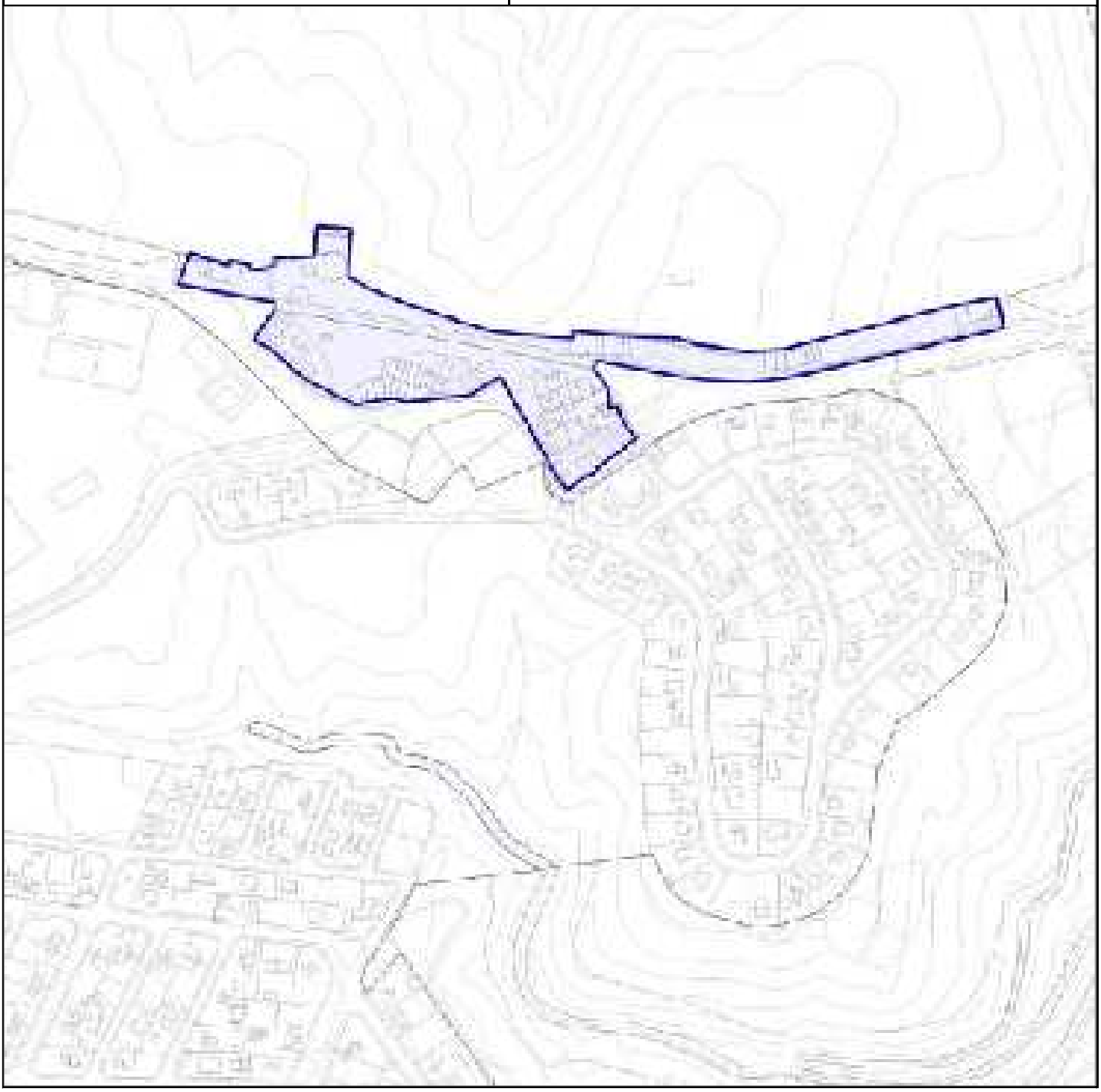
DATOS INICIALES		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		190.578,21
SUPERFICIE SUNC (m^2suelo)		20.670,43
SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m^2cr)		27.238,74
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		30.942,54
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL (m^2cr/m2s)		0,16
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m2s)		**0,18**
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	23.616,67
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	182,36
	Red de Infraestructuras	162,18
	Red Viaria	22.176,42
	TOTAL RL	46.137,62
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		**1,49**

DATOS FINALES PLAN GENERAL		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		190.578,21
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		34.663,83
COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD (m^2c/m2s)		**0,18**
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	26.841,25
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	182,36
	Red de Infraestructuras	162,18
	Red Viaria	24.737,12
	TOTAL RL	51.922,90
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RG	0,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		**1,50**

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-04	Pajares y rediles	PLANO/HOJA PO.08.(06)

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
NOMBRE DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Pajares y rediles
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2s)	37.344,26
USO GLOBAL	Agropecuario
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano Consolidado
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUÍDOS	-

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)	
GEOREFERNCIADO COORDENADAS UTM	



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-04	Pajares y rediles	PLANO/HOJA PO.08.(06)

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Agropecuario	PR	1,00

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA

El Área Homogénea AH-04 (Pajares y Rediles) está constituida por los restos de los antiguos pajares y rediles ubicados junto a la urbanización de Montenebro, y que se encuentran actualmente protegidos.

Se delimita como un área homogénea única, pese a que no cuenta con servicios mínimos ni con uso real a día de hoy, porque su especificidad funcional impide agruparlo con ningún otro ámbito. Su definición como suelo urbano se condiciona al desarrollo de un Plan Especial que complete las infraestructuras urbanas necesarias para dotar a las parcelas del carácter de solar.

El uso global del área homogénea es el agropecuario, y las edificaciones cuentan con ordenanza propia orientada a su conservación y rehabilitación.

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-04	Pajares y rediles	PLANO/HOJA PO.08.(06)

DATOS INICIALES		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		37.344,26
SUPERFICIE SUNC (m^2suelo)		0,00
SUPERFICIE EDIFICADA REAL (m^2cr)		12.367,88
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		12.367,88
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL (m^2cr/m2s)		0,33
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m^2c/m2s)		**0,33**
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	23.412,45
	TOTAL RL	23.412,45
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	1.563,93
	TOTAL RG	1.563,93
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		**1,89**

DATOS FINALES PLAN GENERAL		
SUPERFICIE ÁREA HOMOGÉNEA (m^2 suelo)		37.344,26
SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2c)		12.367,88
COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD (m^2c/m2s)		**0,33**
SUPERFICIE DE SUELO REDES PÚBLICAS EXISTENTES		
REDES LOCALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	23.412,45
	TOTAL RL	23.412,45
REDES GENERALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	1.563,93
	TOTAL RG	1.563,93
REDES SUPRAMUNICIPALES	Red de Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00
	Red de Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	0,00
	Red de Infraestructuras	0,00
	Red Viaria	0,00
	TOTAL RS	0,00
Estándar de Redes Locales (m^2s/m^2c)		**1,89**

TÍTULO II. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (AASUC)

CAPÍTULO 1. ACTUACIONES AISLADAS

En el suelo urbano consolidado se han identificado diferentes ámbitos que requieren actuaciones de transformación urbanística que posibiliten la culminación de la actuación.

Al amparo del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y con el objeto de incrementar las dotaciones públicas en diferentes ámbitos de suelo urbanizado, ajustando su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados por el planeamiento a una o más parcelas del ámbito, sin ser requerir su reforma o renovación, se han planteado 3 actuaciones de dotación.

CÓDIGO	AH	NOMBRE	SUPERFICIE
AA-01	AH-01	Paseo de la Ermita	2.572,64
AA-02	AH-01	Calle San Isidro	8.529,81
AA-03	AH-01	Calle Entreprados	5.092,51

Tabla 2. Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado

En las fichas se recogen los siguientes datos y parámetros:

- Tipo de actuación, especificando si esta supone cambio de uso, incremento de edificabilidad y/o de densidad.
- Datos generales del ámbito y del área homogénea en el que se sitúa, señalándose el coeficiente de redes locales del área, a los efectos del estándar a aplicar sobre el incremento de superficie construida (de cualquier uso) del ámbito de dotación.
- Parámetros urbanísticos, en el que se señalan comparativamente los parámetros de aplicación en el plan vigente y en el nuevo plan, a fin de obtener, en su caso, el incremento de edificabilidad y de densidad, necesarios para calcular la superficie mínima de redes públicas locales generadas por la actuación.
- Cargas urbanísticas, donde se señalan principalmente los deberes de cesión, de participación del ayuntamiento en las plusvalías generadas y de urbanización. La superficie de redes públicas locales que establece la ficha, en los casos en que no se materialice dentro del propio ámbito, se monetiza, cediéndose al municipio mediante su equivalente en dinero con destino a la obtención de redes públicas en el área homogénea en que se ubica el ámbito.
- Condiciones de desarrollo, donde se recoge si se ha de elaborar algún instrumento de desarrollo (estudio de detalle), estudio específico (estudio de arbolado), otras condiciones particulares en su caso y la normativa general del PG de aplicación para el ámbito.

Respecto del cálculo de la superficie mínima de cesión de redes locales por el incremento de la edificabilidad por el nuevo PGOU respecto a la otorgada por el plan vigente se ha obtenido, aplicando la dotación de redes locales del área homogénea, considerando asimilable la dotación de espacios libres exigida en el art. 29 d) y

25.1 c) del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación urbana, RD 2159/1978.

Respecto de los datos numéricos que figuran en las fichas debe señalarse que, tal como se señala en la Normativa Urbanística, en caso de que al efectuar el oportuno levantamiento topográfico del ámbito se compruebe que la superficie no coincide exactamente con la señalada en la ficha, se tomará la topográfica a todos los efectos (tanto en el apartado del plan vigente como en el del nuevo PGOU), para el cálculo de edificabilidades, cesiones de redes (en caso de que se señale su cálculo como derivado de la superficie construida resultante), número de viviendas, etc.

A los efectos del momento en que debe efectuarse la valoración, tanto para el cálculo del importe de monetización de redes públicas por incremento de edificabilidad y/o densidad, como para el cálculo del importe de la participación del ayuntamiento en las plusvalías generadas por cambio de uso, incremento de edificabilidad y/o densidad, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 18.2 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, punto 6, en el que se establece lo siguiente: "*… Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación*".

De acuerdo con esto y respecto de la gestión de las actuaciones aisladas debe tenerse en cuenta lo siguiente:

Los deberes de cesión y/o las cargas urbanísticas solo serán de aplicación en los siguientes supuestos:

Parcelas individuales o conjuntos de parcelas en las que, mediante el oportuno proyecto de segregación, parcelación o reparcelación, se incremente el número de parcelas lucrativas resultantes.

- Parcelas individuales o conjuntos de parcelas en las que en aplicación de la nueva ordenanza se incrementen la edificabilidad o se produzca un cambio de uso.
- Por tanto, las parcelas sobre las que no se de alguno de los dos supuestos anteriores no estarán sujetas a ninguna condición específica, teniendo igual tratamiento que las ubicadas en suelo urbano de actuación directa del resto del suelo urbano del municipio.

Los deberes y/o cargas establecidos en las fichas se materializarán de alguna de las tres maneras siguientes:

- Siempre que sea posible de forma individualizada para las parcelas sobre las que se solicite bien licencia de parcelación de la que se derive un incremento de densidad de viviendas o bien licencia de obras/actividad de la que se derive incremento de edificabilidad o cambio de uso.
- De forma conjunta, dentro del oportuno proyecto de parcelación o reparcelación, en caso de que la materialización del incremento de edificabilidad o densidad, o cambio de uso, se produzca en un conjunto de parcelas o en el ámbito completo.

- En los casos en los que deban establecerse condiciones particulares de gestión que no tengan cabida en el Estudio de Detalle con los proyectos de Parcelación, otras actividades o reparcelación, según los casos, podrán establecerse mediante la redacción y tramitación de convenio urbanístico de gestión.

CAPÍTULO 2. FICHAS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS

A continuación se incluyen las Fichas de las Actuaciones de Aisladas definidas.

Las superficies expresadas son estimadas, ya que las definitivas serán las que resulten de las superficies reales de los ámbitos, derivadas de los oportunos levantamientos topográficos que se lleven a cabo en el momento de su ejecución.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-01	Paseo de la Ermita	PLANO/HOJA PO-08.01

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA	AH-01
USO GLOBAL DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Residencial
COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA ($m^2c/m2s$)	0,44
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA ($m^2s/100m^2c$)	48

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
NOMBRE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	**AA-01 | Paseo de la Ermita**	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (m^2s)		2.572,64
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m^2s)		
TOTAL		**2.572,64**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ($m^2c/m2s$)	0,32
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)	820,97
NÚMERO DE VIVIENDAS	2

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACION GRÁFICA)



DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN Y ÁMBITO

Parcelas sin acceso junto al Paseo de la Ermita

PROPIEDAD DEL SUELO

9806117VL4190N; 9806113VL4190N; 9806114VL4190N; 9806115VL4190N; 9806116VL4190N

ORDENACIÓN PROPUESTA



Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-01	Paseo de la Ermita	PLANO/HOJA
			PO-08.01

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

OBJETIVOS

Se delimita con el objetivo de obtener como público el viario existente, de forma que las parcelas existentes cobren la condición de solar y puedan ser edificadas.

TIPO DE ACTUACIÓN	
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	NO
INCREMENTO DE DENSIDAD	SI
CAMBIO DE USO	NO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO VIGENTE

USO	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR			
ORDENANZA	SUPERFICIE (m^2)	C. EDIF. (m2c/m2s)	m^2c	Nº viviendas
EC-2	2.572,64	0,40	1.029,06	2
TOTAL	2.572,64	-	1.029,06	2
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)				**1.029,06**
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS				**2**

REVISIÓN DE PLAN GENERAL

USO	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR			
ORDENANZA	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD	m^2c	Nº viviendas
EC-2	2.052,42	0,40	820,97	2
RV-RL	520,22	0,00	0,00	
TOTAL	2.572,64	-	820,97	2
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)				**820,97**
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS				**2**
Suelos de cesión para redes públicas locales				520,22

INCREMENTOS

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)	**-208,09**
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	**0**

SUPERFICIES MÍNIMAS DE SUELO DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS

	REDES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		REDES DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		REDES DE INFRAESTRUCTURAS	
	m^2	%	m^2	%	m^2	%
RED LOCAL*		0,0%		0,0%		0,0%
RED GENERAL		0,0%		0,0%		0,0%
REDES PÚBLICAS SIN ESPECIFICAR (m^2)						-

OBSERVACIONES:

1. NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES
2. EL DOMINIIO PÚBLICO AFECTO A CARRETERAS, VÍAS PECUARIAS Y CAUCES SON SUELOS PERTENECIENTES AL SISTEMA DE REDES PÚBICLAS YA OBTENIDAS, NO COMPUTABLES A EFECTOS DE CESIÓN NI DE APROVECHAMIENTO

* Pueden establecerse en el instrumento de planeamiento de desarrollo (mínimo conforme al art. 36.6 LSM/01)

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-01	Paseo de la Ermita	PLANO/HOJA PO-08.01

GESTIÓN DEL SUELO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	Reparcelación
PLAZOS DE EJECUCIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones aisladas en el capítulo 1 del título II del presente documento.

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

CARGAS URBANÍSTICAS

Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión del 10% del incremento de la edificabilidad (en suelo urbanizado o mediante su equivalente económico) en caso de incrementarse la misma o bien mediante el pago del 10% del incremento de valor de los terrenos en caso de actuaciones de dotación que tengan por objeto el incremento de densidad y/o el cambio de uso.

Costear y ejecutar las obras de urbanización o de implantación de servicios de la actuación, así como, en su caso, las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y refuerzo fuera de la actuación, que ésta demande por sus dimensiones y/o características. Con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación se deberá contar con informe municipal sobre la idoneidad de las infraestructuras.

OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL Y PARTICULAR

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-02	Calle San Isidro	PLANO/HOJA PO-08.01

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA	AH-01
USO GLOBAL DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Residencial
COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA ($m^2c/m2s$)	0,44
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA ($m^2s/100m^2c$)	48

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
NOMBRE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	**AA-02 | Calle San Isidro**	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (m^2s)		9.196,10
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m^2s)		
TOTAL		**9.196,10**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ($m^2c/m2s$)	0,51
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)	4.682,80
NÚMERO DE VIVIENDAS	20

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACION GRÁFICA)

GEORREFERENCIACIÓN DE COORDENADAS UTM



DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN Y ÁMBITO

Parcelas vacantes o sin acceso en el entorno de la Calle de San Isidro

PROPIEDAD DEL SUELO

9506208VL4190N; 9506244VL4190N; 9506245VL4190N; 9506241VL4190N; 9506242VL4190N; 9506205VL4190N; 9506204VL4190N; 9506203VL4190N; 9506232VL4190N

ORDENACIÓN PROPUESTA



Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-02	Calle San Isidro	PLANO/HOJA PO-08.01

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

OBJETIVOS

Se delimita con el objetivo de obtener los viarios existentes, así como de obtener un espacio verde y nuevos viarios para dotar de accesibilidad a todas las parcelas.

TIPO DE ACTUACIÓN	
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	NO
INCREMENTO DE DENSIDAD	SI
CAMBIO DE USO	NO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO VIGENTE

USO	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR			
ORDENANZA	SUPERFICIE (m^2)	C. EDIF. (m2c/m2s)	m^2c	Nº viviendas
EC-1	9.018,87	0,50	4.509,44	18
RV-RL	177,23	0,00	0,00	0
TOTAL	9.196,10	-	4.509,44	18
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)				**4.509,44**
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS				**18**

REVISIÓN DE PLAN GENERAL

USO	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR			
ORDENANZA	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD	m^2c	Nº viviendas
EC-1	3.392,00	0,50	1.696,00	6
UH	2.489,00	1,20	2.986,80	14
EL-RL	829,00	0,00	0,00	
RV-RL	2.486,10	0,00	0,00	
TOTAL	9.196,10	-	4.682,80	20
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)				**4.682,80**
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS				**20**
Suelos de cesión para redes públicas locales				3.315,10

INCREMENTOS	
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)	**173,36**
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	**2**

SUPERFICIES MÍNIMAS DE SUELO DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS

	REDES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		REDES DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		REDES DE INFRAESTRUCTURAS	
	m^2	%	m^2	%	m^2	%
RED LOCAL*		0,0%		0,0%		0,0%
RED GENERAL		0,0%		0,0%		0,0%
REDES PÚBLICAS SIN ESPECIFICAR (m^2)						-

OBSERVACIONES:

1. NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES
2. EL DOMINIIO PÚBLICO AFECTO A CARRETERAS, VÍAS PECUARIAS Y CAUCES SON SUELOS PERTENECIENTES AL SISTEMA DE REDES PÚBICLAS YA OBTENIDAS, NO COMPUTABLES A EFECTOS DE CESIÓN NI DE APROVECHAMIENTO

* Pueden establecerse en el instrumento de planeamiento de desarrollo (mínimo conforme al art. 36.6 LSM/01)

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-02	Calle San Isidro	PLANO/HOJA PO-08.01

GESTIÓN DEL SUELO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	Reparcelación
PLAZOS DE EJECUCIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones aisladas en el capítulo 1 del título II del presente documento.

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

CARGAS URBANÍSTICAS

Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión del 10% del incremento de la edificabilidad (en suelo urbanizado o mediante su equivalente económico) en caso de incrementarse la misma o bien mediante el pago del 10% del incremento de valor de los terrenos en caso de actuaciones de dotación que tengan por objeto el incremento de densidad y/o el cambio de uso.
Costear y ejecutar las obras de urbanización o de implantación de servicios de la actuación, así como, en su caso, las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y refuerzo fuera de la actuación, que ésta demande por sus dimensiones y/o características. Con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación se deberá contar con informe municipal sobre la idoneidad de las infraestructuras.

OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL Y PARTICULAR

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-03	Calle Entreprados	PLANO/HOJA PO-08.01

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA	AH-01
USO GLOBAL DEL ÁREA HOMOGÉNEA	Residencial
COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA ($m^2c/m2s$)	0,44
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA ($m^2s/100m^2c$)	48

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
NOMBRE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	**AA-03 | Calle Entreprados**	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (m^2s)		5.092,51
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m^2s)		
TOTAL		**5.092,51**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ($m^2c/m2s$)	0,52
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)	2.640,00
NÚMERO DE VIVIENDAS	12

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACION GRÁFICA)

GEORREFERENCIACIÓN DE COORDENADAS UTM



DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN Y ÁMBITO

Parcela vacante en el entorno de la calle Entreprados

PROPIEDAD DEL SUELO

9509402VL4190N

ORDENACIÓN PROPUESTA



Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-03	Calle Entreprados	PLANO/HOJA PO-08.01

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

OBJETIVOS

Se delimita con el objetivo de obtener dotaciones en el ámbito, incrementando la densidad del mismo para dotarlo de viabilidad.

TIPO DE ACTUACIÓN	
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	NO
INCREMENTO DE DENSIDAD	SI
CAMBIO DE USO	NO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO VIGENTE

USO	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR			
ORDENANZA	SUPERFICIE (m^2)	C. EDIF. (m2c/m2s)	m^2c	Nº viviendas
EC-1	5.092,51	0,50	2.546,26	10
TOTAL	5.092,51	-	2.546,26	10
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)				**2.546,26**
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS				**10**

REVISIÓN DE PLAN GENERAL

USO	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR			
ORDENANZA	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD	m^2c	Nº viviendas
UH	2.200,00	1,20	2.640,00	12
EQ-RL	871,70	0,00	0,00	0
EL-RL	1.564,00	0,00	0,00	0
RV-RL	456,81	0,00	0,00	0
TOTAL	5.092,51	-	2.640,00	12
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)				**2.640,00**
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS				**12**
Suelos de cesión para redes públicas locales				2.892,51

INCREMENTOS	
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (m^2c)	**93,74**
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	**2**

SUPERFICIES MÍNIMAS DE SUELO DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS

	REDES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		REDES DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		REDES DE INFRAESTRUCTURAS	
	m^2	%	m^2	%	m^2	%
RED LOCAL*		0,0%		0,0%		0,0%
RED GENERAL		0,0%		0,0%		0,0%
REDES PÚBLICAS SIN ESPECIFICAR (m^2)						-

OBSERVACIONES:

1. NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES
2. EL DOMINIIO PÚBLICO AFECTO A CARRETERAS, VÍAS PECUARIAS Y CAUCES SON SUELOS PERTENECIENTES AL SISTEMA DE REDES PÚBICLAS YA OBTENIDAS, NO COMPUTABLES A EFECTOS DE CESIÓN NI DE APROVECHAMIENTO

* Pueden establecerse en el instrumento de planeamiento de desarrollo (mínimo conforme al art. 36.6 LSM/01)

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-03	Calle Entreprados	PLANO/HOJA PO-08.01

GESTIÓN DEL SUELO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	Reparcelación
PLAZOS DE EJECUCIÓN	
CONDICIONES DE GESTIÓN	La gestión se llevará a cabo de acuerdo con lo señalado en el texto normativo que se recoge con carácter general para las actuaciones aisladas en el capítulo 1 del título II del presente documento.

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

CARGAS URBANÍSTICAS

Materialización de la participación de la Administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión del 10% del incremento de la edificabilidad (en suelo urbanizado o mediante su equivalente económico) en caso de incrementarse la misma o bien mediante el pago del 10% del incremento de valor de los terrenos en caso de actuaciones de dotación que tengan por objeto el incremento de densidad y/o el cambio de uso.
Costear y ejecutar las obras de urbanización o de implantación de servicios de la actuación, así como, en su caso, las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y refuerzo fuera de la actuación, que ésta demande por sus dimensiones y/o características. Con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación se deberá contar con informe municipal sobre la idoneidad de las infraestructuras.

OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL Y PARTICULAR

En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

TÍTULO III. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

CAPÍTULO 1. FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

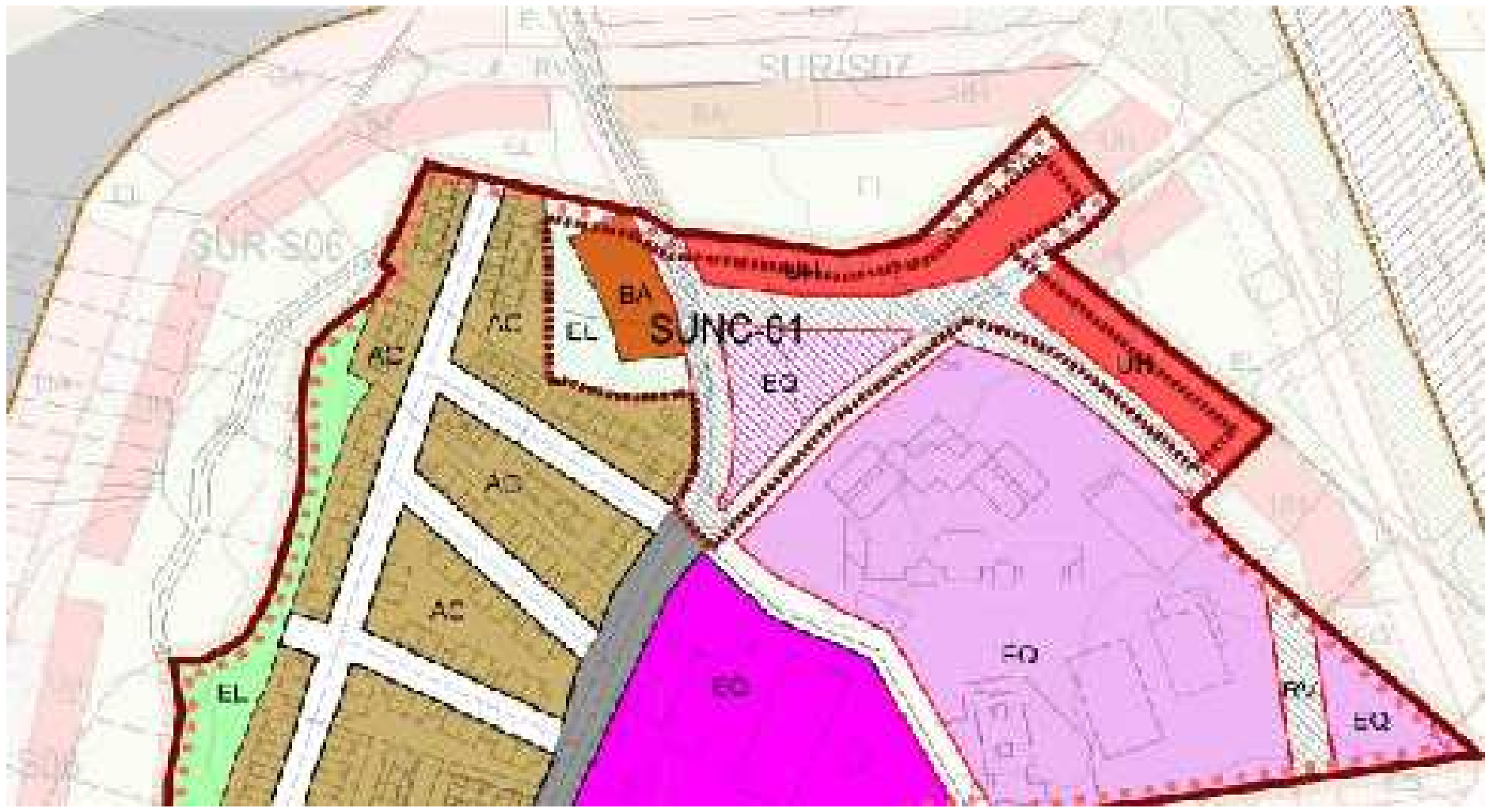
A continuación se adjuntan las fichas de determinaciones para los Ámbitos de Actuación previstos por el Plan General de Pedrezuela en Suelo Urbano No Consolidado. Se trata de los sectores con uso global residencial SUNC-1, SUNC-2, SUNC-3, SUNC-4 y SUNC-6, y un sector de uso global dotacional, el SUNC-5.

Denominación		Uso Global
SUNC-01	Calle del Pocito	Residencial
SUNC-02	Calle Fuente Grande	Residencial
SUNC-03	Camino de la Huerta	Residencial
SUNC-04	Calle Madrid	Residencial
SUNC-05	Camino de las Cuestas	Dotacional
SUNC-06	Atalaya Real	Residencial

Tabla 3. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-01	PLANO/HOJA
		PO-08



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	13.572,28

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	1.019,82	1.841,05	0,00	0,00	2.860,87
RED GENERAL	3.952,87	0,00	1.725,04	0,00	5.677,91
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), COLECTIVA (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,46	6.243	10	10	24	33

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
BA	1.013,50	Residencial	1,40	1.419	11
UH	4.020,00	Residencial	1,20	4.824	22
				0	
TOTAL	**5.033,50**			**6.243**	**33**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-01	PLANO/HOJA PO-08

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Pedrezuela en su zona norte, asegurando la continuidad urbana en el extremo de la calle del polideportivo.

El viario de carácter general reflejado en los planos de ordenación garantiza la continuidad con el tejido consolidado y prepara la conexión con los futuros crecimientos del norte.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-02	PLANO/HOJA
		PO-08



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	22.214,23

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	5.126,85	2.497,72	1.472,86	0,00	9.097,43
RED GENERAL	858,30	3.993,00	0,00	0,00	4.851,30
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,46	10.219	10	10	24	54

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
BA	1.502,00		1,40	2.103	16
UH	6.763,50		1,20	8.116	38
TOTAL	**8.265,50**		**-**	**10.219**	**54**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-02	PLANO/HOJA
		PO-08

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Pedrezuela en el ámbito sin consolidar entre el casco y la antigua A-1.

El viario de carácter general reflejado en los planos de ordenación garantiza la continuidad con el tejido consolidado y prepara la conexión con los futuros crecimientos previstos en paralelo a la antigua A-1

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.
Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

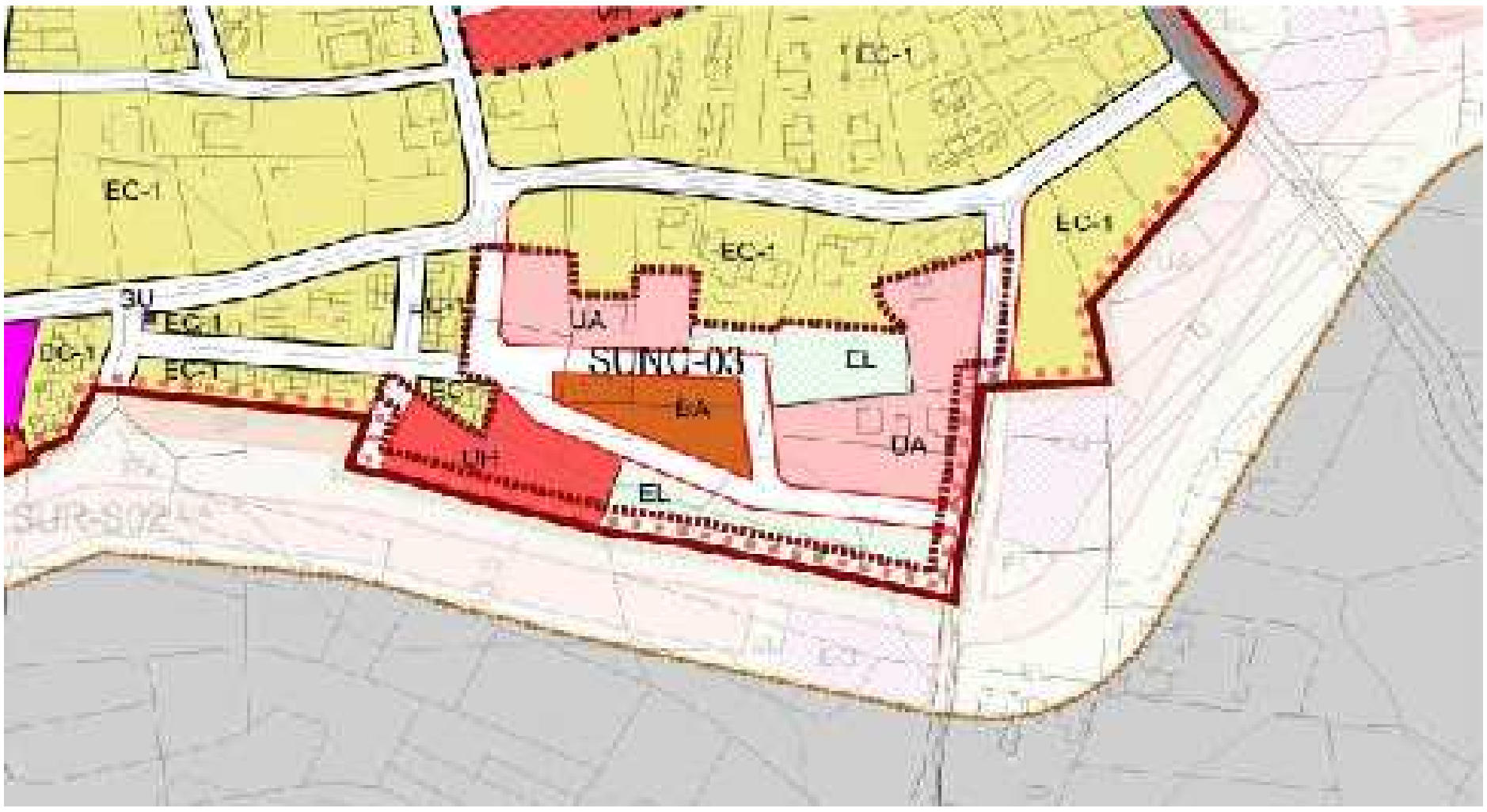
Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-03	PLANO/HOJA
		PO-08



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	15.557,86

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	3.834,64	3.589,32	0,00	0,00	7.423,96
RED GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,46	7.157	10	10	21	32

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
BA	1.317,00		1,40	1.844	14
UA	4.778,40		0,60	2.867	7
UH	2.038,50		1,20	2.446	11
TOTAL	**8.133,90**			**7.157**	**32**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-03	PLANO/HOJA
		PO-08

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Pedrezuela en el entorno de la calle de la Acebeda, asegurando la continuidad urbana.

El viario de carácter local reflejado en los planos de ordenación garantiza la continuidad con el tejido consolidado a través de la calle Acebeda y del Camino de la Huerta.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

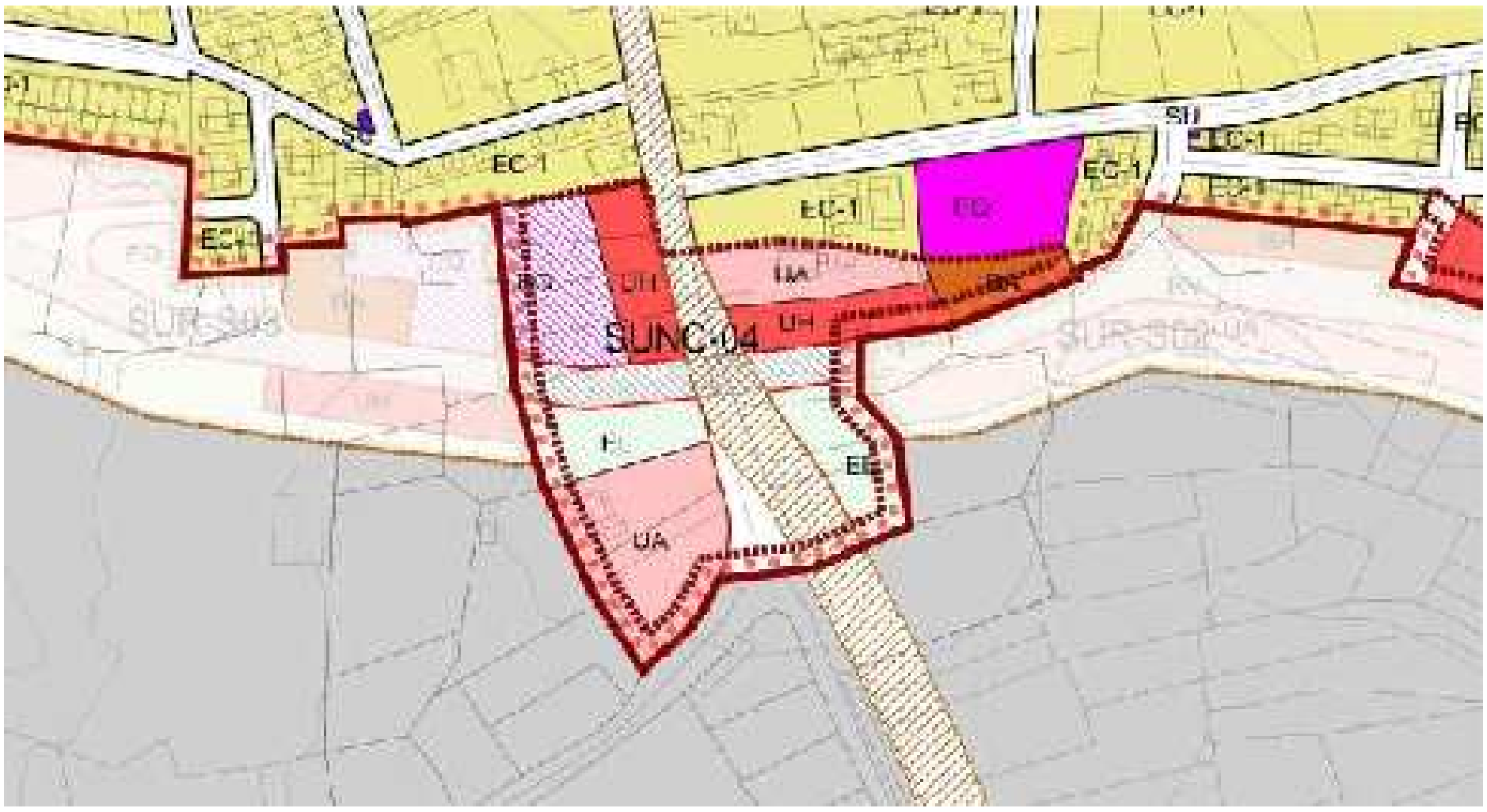
Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

En el caso del Ámbito de Actuación SUNC-03 se asumirá la carga de la urbanización de la conexión exterior del SUNC-03 con la Calle La Acebeda, incluso la obtención del suelo.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-04	PLANO/HOJA
		PO-08



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	15.380,57

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES / VVPP**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	2.830,70	2.539,40	0,00	0,00	5.370,10
RED GENERAL	1.882,00	0,00	1.235,80	0,00	3.117,80
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	2.198,00	0,00	0,00	2.198,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN ****	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ***
0,46	6.064	10	10	16	25

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
UA	3.931,42		0,60	2.359	5
BA	758,25		1,40	1.062	8
UH	2.203,00		1,20	2.644	12
TOTAL	**6.892,67**			**6.064**	**25**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-04	PLANO/HOJA
		PO-08

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de cálculo de edificabilidad, se han computado solamente 13.182 ms2, ya que los 2.198 m2s restantes se corresponden con la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias.

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Pedrezuela en su zona sur, integrando en la trama las parcelas sin consolidar en la prolongación de la calle de Madrid.

El viario de carácter general reflejado en los planos de ordenación garantiza la continuidad con el tejido consolidado y prepara la conexión con los futuros crecimientos del sur.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

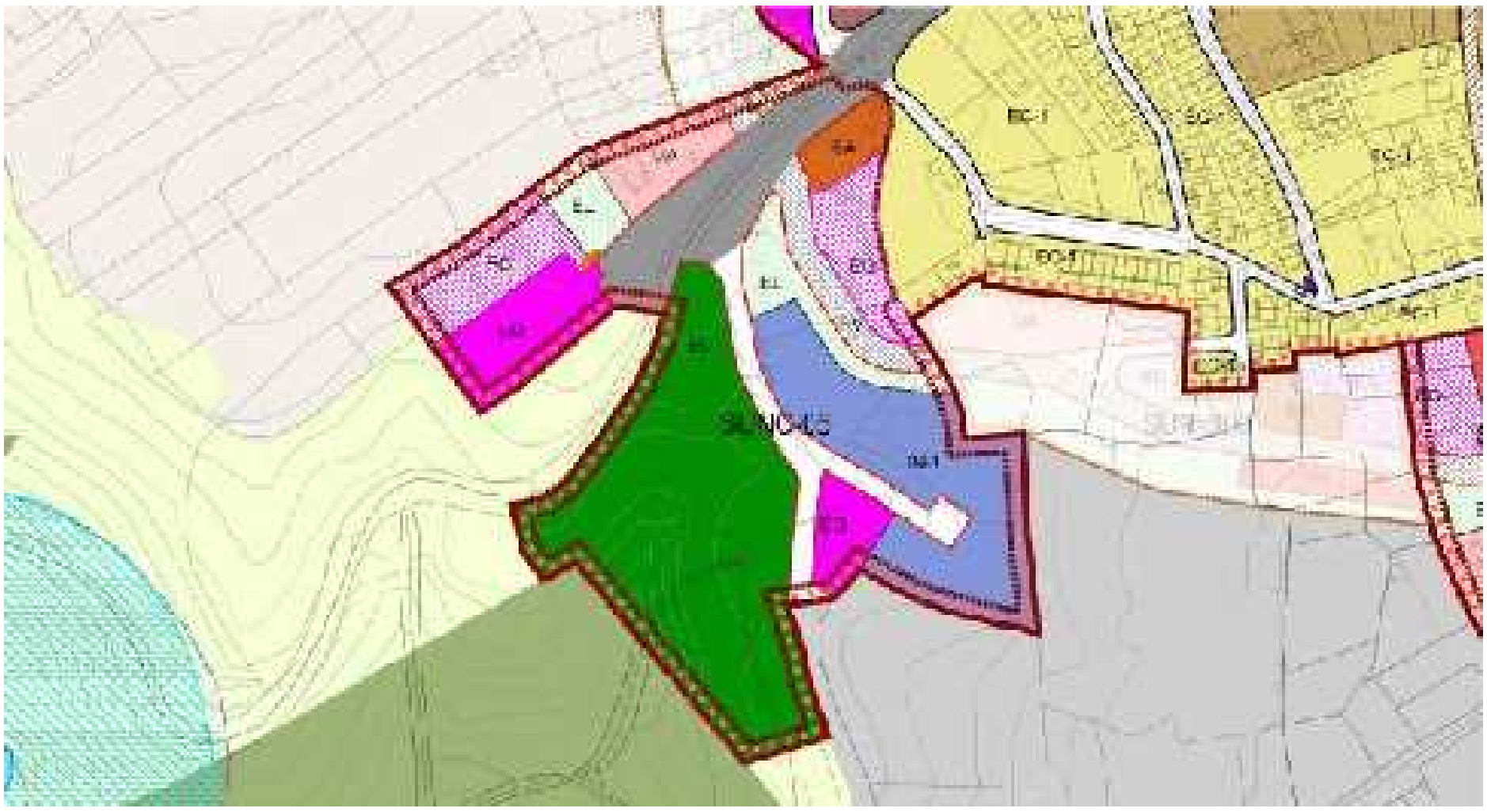
Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-05	PLANO/HOJA
		PO-08



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	50.532,50

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	2.859,76	3.060,80	0,00	0,00	5.920,56
RED GENERAL	6.623,61	16.915,43	9.304,27	0,00	32.843,31
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
DOTACIONAL	UNIFAMILIAR (1,2), PROTEGIDA (1), INDUSTRIAL (1,1), EQUIPAMIENTO (1)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,46	11.465	10	10	3	13

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
UA	1.920,13		0,60	1.152	1
BA	1.160,00		1,40	1.624	12
IN-1	8.688,50		1,00	8.689	0
TOTAL	**11.768,63**			**11.465**	**13**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-05	PLANO/HOJA
		PO-08

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

A efectos de cálculo de edificabilidad, se han computado solamente 29.542 ms2, ya que los 25.609 m2s restantes se corresponden con Redes Generales ya obtenidas (Cementerio Municipal, Parque de Peñandía, Punto Limpio y viario general).

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación consolidando el tejido urbano de Pedrezuela en su extremo suroeste, en el que se han venido desarrollando una serie de equipamientos fuera del suelo urbano vigente.

El viario de carácter general preexistente, reflejado en los planos de ordenación, garantiza la continuidad con el tejido consolidado, y se prevé un nuevo viario para prever la conexión con los futuros crecimientos del suroeste.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-06	PLANO/HOJA
		PO-08



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	20.670,43

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	2.100,82	3.684,46	0,00	0,00	5.785,28
RED GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,18	3.721	0	10	10	20

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
AR	14.885,15		0,25	3.721	20
				0	
				0	
TOTAL	**14.885,15**			**3.721**	**20**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-06	PLANO/HOJA PO-08

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, para obtener las redes previstas en la zona y garantizar la consolidación de la Atalaya Real.

El viario de carácter local reflejado en los planos de ordenación garantiza la continuidad con el tejido consolidado. La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

En el caso del Ámbito de Actuación SUNC-06 se asumirá la carga de la urbanización del viario de conexión con la calle Pino, ejecutado sobre suelo público.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

TÍTULO IV. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S)

CAPÍTULO 1. FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

A continuación se adjuntan las fichas de determinaciones para los Sectores previstos por el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela en Suelo Urbanizable Sectorizado. Se trata de los sectores con uso global residencial SUR-S1, SUR-S2, SUR-S3, SUR-S4, SUR-S5, SUR-S6, SUR-S7 y SUR-S8, y un sector de suelo industrial SUR-S9.

Denominación	Uso Global
SUR-S01	RESIDENCIAL
SUR-S02	RESIDENCIAL
SUR-S03	RESIDENCIAL
SUR-S04	RESIDENCIAL
SUR-S05	RESIDENCIAL
SUR-S06	RESIDENCIAL
SUR-S07	RESIDENCIAL
SUR-S08	RESIDENCIAL
SUR-S09	INDUSTRIAL

Tabla 4. Sectores en Suelo Urbanizable

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S01	PLANO/HOJA
		PO-07


SUR-S01
UH
EL
EL
EL

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S01	PLANO/HOJA
		PO-07

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al sudeste del casco urbano de Pedrezuela, entre el actual suelo urbano y el TM de El Molar. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con el sector SUR-S02.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta al Paseo de la Ermita antes de que este entre en el casco urbano, contribuyendo a descongestionar el casco, y conecta también a través de la calle del Prado Concejo. La red local se articula a partir de a red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

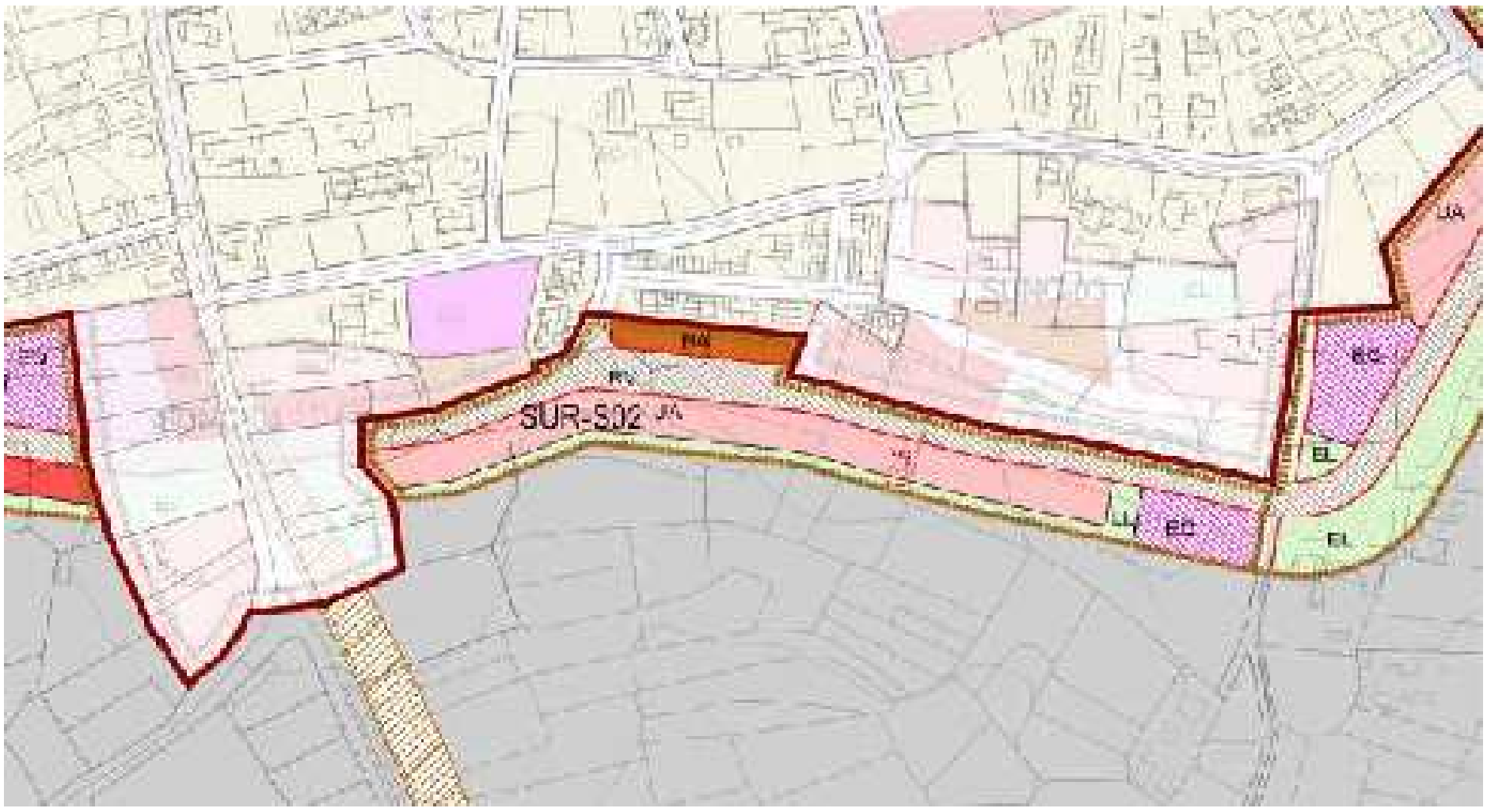
Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S01 no se prevé la adscripción de redes generales exteriores.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S02	PLANO/HOJA
		PO-07



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTOR	15.164,61

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	217,11	1.916,50	0,00	0,00	2.133,61
RED GENERAL	5.515,00	0,00	1.240,50	0,00	6.755,50
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,30	4.549	30	10	15	23

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
UA	5.295,50		0,60	3.177	13
BA	980,00		1,40	1.372	10
				0	
TOTAL	**6.275,50**			**4.549**	**23**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN

La iniciativa de planeamiento es privada.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S02	PLANO/HOJA
		PO-07

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al sur del casco urbano de Pedrezuela, entre dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-03 y SUNC-04). La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante, con el sector SUR-S01 y con el SUNC-04.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en el sector SUR-S01 y en el ámbito de actuación SUNC-04 La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S02 no se prevé la adscripción de redes generales exteriores.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S03	PLANO/HOJA
		PO-07



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTOR	15.907,24

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	626,57	4.014,34	1.079,58	0,00	5.720,49
RED GENERAL	3.063,28	0,00	1.805,97	0,00	4.869,25
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,30	4.772	30	10	16	25

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
UA	3.022,50		0,60	1.814	7
UH	1.272,00		1,20	1.526	7
BA	1.023,00		1,40	1.432	11
TOTAL	**5.317,50**			**4.772**	**25**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S03	PLANO/HOJA
		PO-07

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al sudoeste del casco urbano de Pedrezuela, entre dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-04 y SUNC-05). La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con los ámbitos de actuación SUNC-04 y SUNC-05

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en los ámbitos de actuación SUNC-04 y SUNC-05. La red local se articula a partir de a red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista y conectando con la red local del suelo urbano consolidado. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

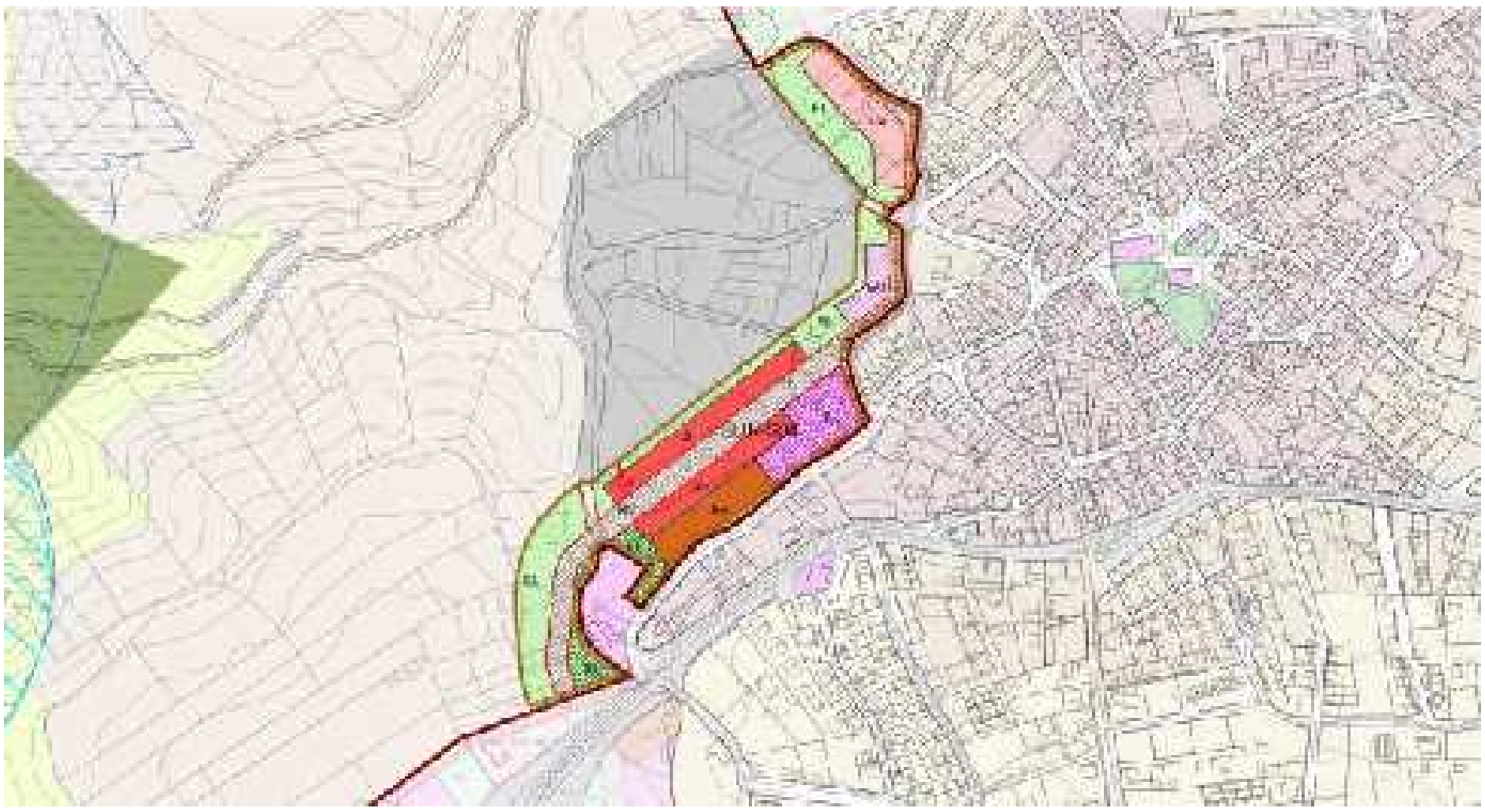
Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S03 no se prevé la adscripción de redes generales exteriores.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S04	PLANO/HOJA
		PO-07



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTOR	30.824,09

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	777,82	9.151,15	940,68	0,00	10.869,65
RED GENERAL	6.667,49	2.229,75	2.505,70	0,00	11.402,94
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,30	9.247	30	10	16	50

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
UA	2.351,50		0,60	1.411	5
UH	4.218,00		1,20	5.062	23
BA	1.982,00		1,40	2.775	22
TOTAL	**8.551,50**			**9.247**	**50**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S04	PLANO/HOJA
		PO-07

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al oeste del casco urbano de Pedrezuela. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con el ámbito de actuación SUNC-05.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en el ámbito de actuación SUNC-05 y con el sector SUR-S05 a través del refuerzo de la misma previsto en la zona verde existente. La red local se articula a partir de a red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista y conectando con la red local del suelo urbano consolidado y con los caminos existentes. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S04 se asumirán las cargas de la reurbanización del Camino de la Escuela y Calle Peligros, colindantes al sector, y el 75% de las cargas de la apertura del nuevo viario general en la zona verde de la Calle Peligros.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S05	PLANO/HOJA
		PO-07



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTOR	10.278,93

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	0,00	4.761,05	0,00	0,00	4.761,05
RED GENERAL	2.439,22	0,00	668,66	0,00	3.107,88
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,30	3.084	30	10	18	18

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
BA	960,00		1,40	1.344	10
UH	1.450,00		1,20	1.740	8
				0	
TOTAL	**2.410,00**			**3.084**	**18**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S05	PLANO/HOJA
		PO-07

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al noroeste del casco urbano de Pedrezuela. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con sector SUR-S06.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en el sector SUR-S04 a través del refuerzo de la misma previsto en la zona verde existente y con el sector SUR-S06. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

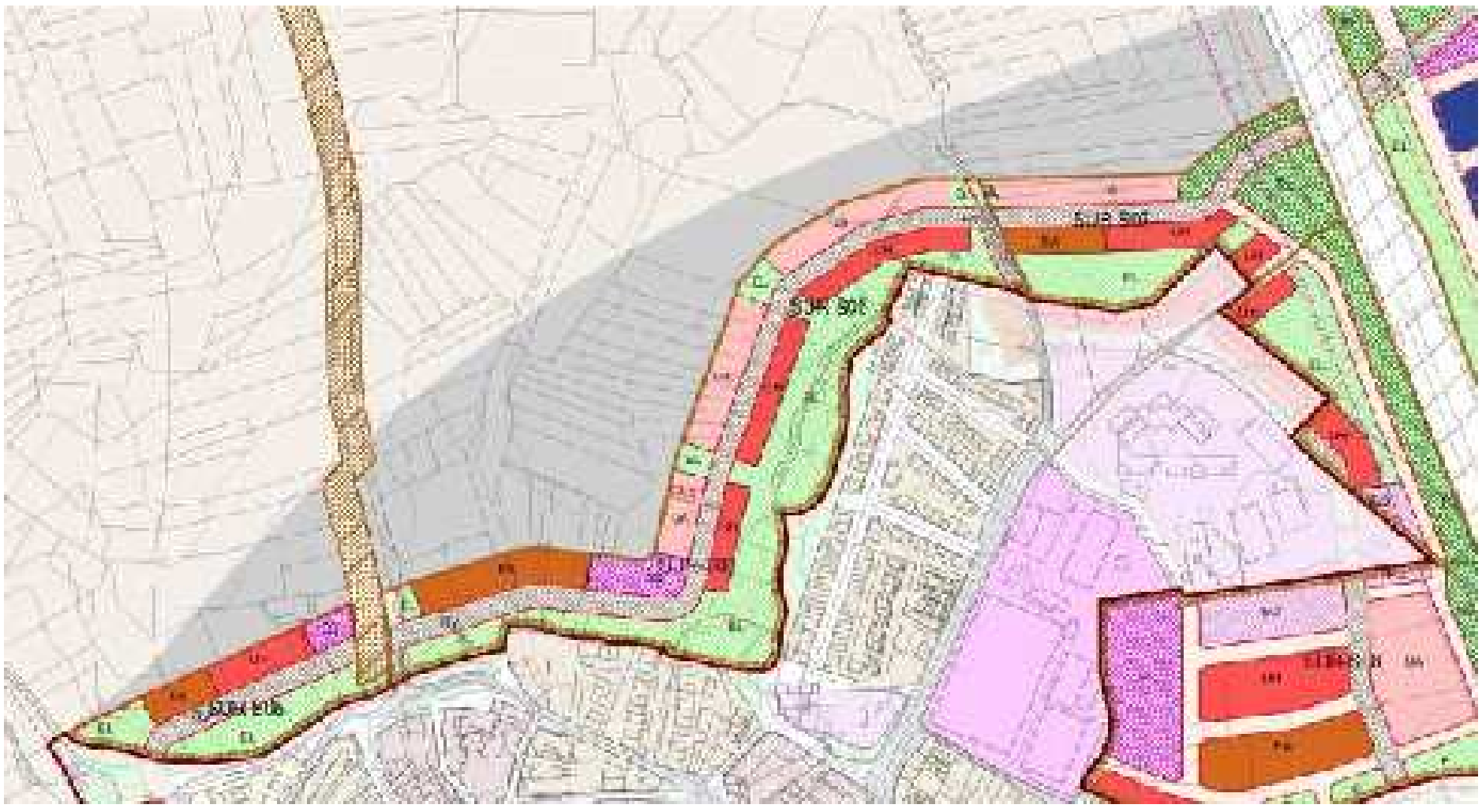
Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S04 se asumirá el 25% de las cargas de la apertura del nuevo viario general en la zona verde de la Calle Peligros.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S06	PLANO/HOJA
		PO-07



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTOR	42.865,87

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	436,10	18.504,20	0,00	0,00	18.940,30
RED GENERAL	8.981,45	0,00	1.607,32	0,00	10.588,77
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,30	12.860	30	10	16	68

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
UA	6.159,00		0,60	3.695	14
UH	4.421,80		1,20	5.306	24
BA	2.756,00		1,40	3.858	30
TOTAL	**13.336,80**			**12.860**	**68**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S06	PLANO/HOJA
		PO-07

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al norte del casco urbano de Pedrezuela, entre los sectores SUR-S05 y SUR-S07. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con los sectores SUR-S05 y SUR-S07.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en los sectores SUR-S05 y SUR-S07, e igualmente con el suelo urbano existente. La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista y conectando con los caminos existentes. La red viaria garantizará la continuidad de los caminos existentes que acometen al sector.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S06 no se prevé la adscripción de redes exteriores.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S07	PLANO/HOJA
		PO-07



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTOR	17.866,13

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	754,57	4.279,80	0,00	0,00	5.034,37
RED GENERAL	3.015,79	4.380,57	0,00	0,00	7.396,36
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,30	5.360	30	10	15	27

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
UA	2.321,00		0,60	1.393	5
UH	1.964,40		1,20	2.357	10
BA	1.150,00		1,40	1.610	12
TOTAL	**5.435,40**			**5.360**	**27**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S07	PLANO/HOJA
		PO-07

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al nordeste del casco urbano de Pedrezuela, entre los sectores SUR-S06 y la antigua variante de la A-1. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con los sectores SUR-S06, SUR-S08 y SUR-S09 (a través de la antigua A-1).

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en los sectores SUR-S06, SUR-S08 y SUR-S09, e igualmente con el suelo urbano existente. La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S07 no se prevé la adscripción de redes generales exteriores.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S08	PLANO/HOJA
		PO-07



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTOR	57.216,96

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	11.053,64	6.961,25	4.925,70	0,00	22.940,59
RED GENERAL	2.648,54	9.494,93	5.927,20	0,00	18.070,67
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1), PROTEGIDA (0,8), EQUIPAMIENTO (0,8)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				**VIVIENDAS**	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,30	17.165	30	10	16	93

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
BA	3.680,00		1,40	5.152	41
UA	5.030,20		0,60	3.018	12
UH	7.495,50		1,20	8.995	40
TOTAL	**16.205,70**			**17.165**	**93**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S08	PLANO/HOJA
		PO-07

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al este del casco urbano de Pedrezuela, en un vacío urbano existente entre el propio casco y la antigua variante de la A-1. La ordenación asegura la continuidad de la trama urbana y la conexión viaria necesaria con el suelo urbano consolidado colindante y con el sector SUR-S07.

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la prevista en el ámbito de actuación SUNC-02 y con el sector SUR-S07, a través del refuerzo previsto en la parcela dotacional existente. La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevista y conectando al sur con el suelo urbano existente.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S08 se asumirán las cargas de ejecución del viario de acceso desde la calle del Pocito, a través de la parcela dotacional del CEIP Santa Ana.

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S09	PLANO/HOJA
		PO-07



DATOS BÁSICOS			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**ÁMBITO URBANÍSTICO**	**SUPERFICIE BRUTA TOTAL**
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTOR	113.873,97

REDES PÚBLICAS					
	RED VIARIA	**ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTOS SOCIALES**	**SERVICIOS URBANOS**	**TOTAL**
RED LOCAL	28.910,26	37.230,35	3.792,77	0,00	69.933,38
RED GENERAL	3.730,12	4.216,04	5.763,43	0,00	13.709,59
RED SUPRAMUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

USOS	
USO GLOBAL	**USO PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL (1), EQUIPAMIENTO (0,9)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
EDIFICABILIDAD				VIVIENDAS	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (m²c)*	**% VIVIENDAS DE PROTECCIÓN** **	**% CESIÓN AYUNTAMIENTO**	**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS** (Viv/Ha.)	**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** *
0,31	35.681	0	10	0	0

* A los efectos del cómputo de la superficie real del sector, se permitirá una variación máxima del 6% respecto de la superficie del sector recogida en esta ficha.

** El porcentaje mínimo destinado a viviendas de protección se calcula sobre la edificabilidad residencial.

ORDENANZA	SUP. NETA (m²s)	USO	C. EDIF (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
IN-1	8.431,00		1,00	8.431	0
IN-2	21.800,00		1,25	27.250	0
				0	
TOTAL	**30.231,00**			**35.681**	**0**

DESARROLLO Y GESTIÓN	
FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**
PROY. DE REPARCELACIÓN + PROY. DE URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN
La iniciativa de planeamiento es privada.	

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid)	DOCUMENTO DE AVANCE

FICHA CONDICIONES DE DESARROLLO SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUR-S09	PLANO/HOJA
		PO-07

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al este del casco urbano, entre las dos variantes de la A-1. La ordenación asegura la conexión del sector con la antigua A-1, así como con el crecimiento previsto SUR-S07 (también a través de la antigua A-1).

El viario de carácter general y local reflejado en los planos de ordenación garantiza el adecuado funcionamiento del tráfico y asegura la coherencia de la estructura urbana. La red general conecta con la antigua A-1, así como con el crecimiento previsto SUR-S07 (también a través de la antigua A-1), y hacia el norte conecta con el camino preexistente, donde se prevé que se pueda realizar una futura conexión con la actual A-1. La red local se articula a partir de la red general prevista, dando acceso a cada parcela prevsita.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela de las obras de urbanización del Sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este Sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Las cargas urbanísticas generales previstas se distribuirán de forma proporcional a la edificabilidad asignada a cada Sector por el Plan General. En el caso del Sector SUR-S09 no se prevé la adscripción de redes generales exteriores.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

Avance de Planeamiento

ENERO 2022

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN V
PLANOS DE ORDENACIÓN

Ayuntamiento
de Pedrezuela

omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN V

PLANOS DE ORDENACIÓN

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto

Equipo Redactor:

Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto
Eva García Pérez	Arquitecta
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

Ayuntamiento de Pedrezuela
Plaza de la Constitución, 1
28723 Pedrezuela (Madrid)

Empresa Redactora:

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01 Clasificación del suelo

PO-02 Estructura orgánica y redes públicas

PO-03. Usos globales y gestión del suelo.

PO-04.01 Legislación Ambiental. Red Natura 2000 y Montes.

PO-04.02 Legislación Ambiental. Hábitats.

PO-04.03 Legislación Ambiental. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.

PO-04.04 Afecciones Sectoriales. Red Hidrológica.

PO-04.05 Afecciones Sectoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.

PO-04.06 Afecciones Sectoriales. Carreteras y Red Eléctrica.

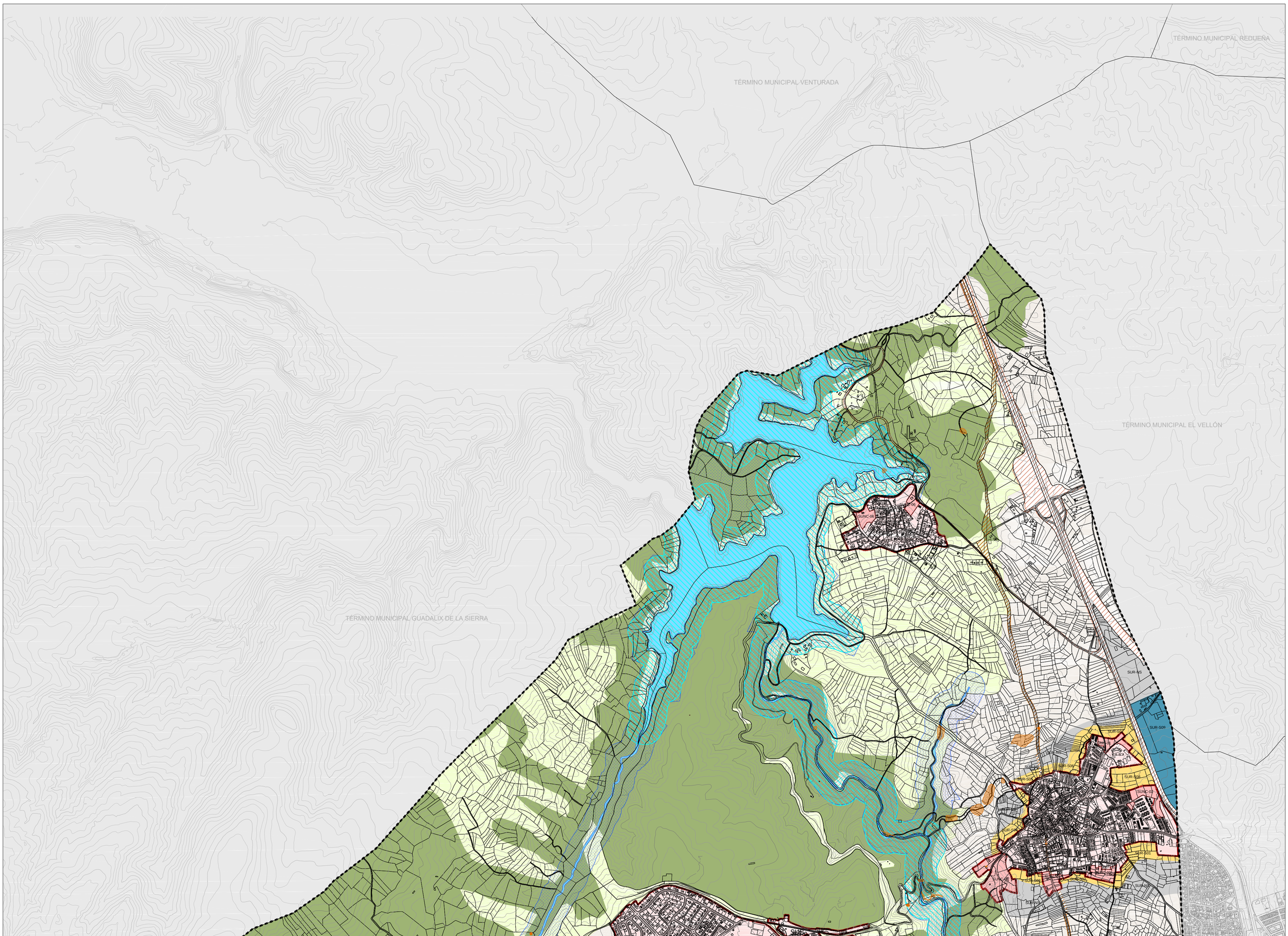
PO-04.07 Afecciones Sectoriales. Servidumbres Aeronáuticas.

PO-05 Ámbitos y Áreas Homogéneas

PO-06 Categorías del Suelo No Urbanizable

PO-07 Calificación del Suelo Urbanizable

PO-08 Calificación del Suelo Urbano



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- SUC — Suelo Urbano Consolidado
- SU-NC — Suelo Urbano No Consolidado

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

- SUR-S Residencial
- SUR-S Industrial

NO SECTORIZADO

- SUR-NS No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SNUP-E ESPECIAL PROTECCIÓN

- Carreteras
- Cauces y Riberas
- Vías Pecuarias
- Montes Protegidos
- ZEC. Río Guadalix
- Cultural

SNUP-P SUELO PRESERVADO

- Agrícola
- Paisajística

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-01

MARZO 2022

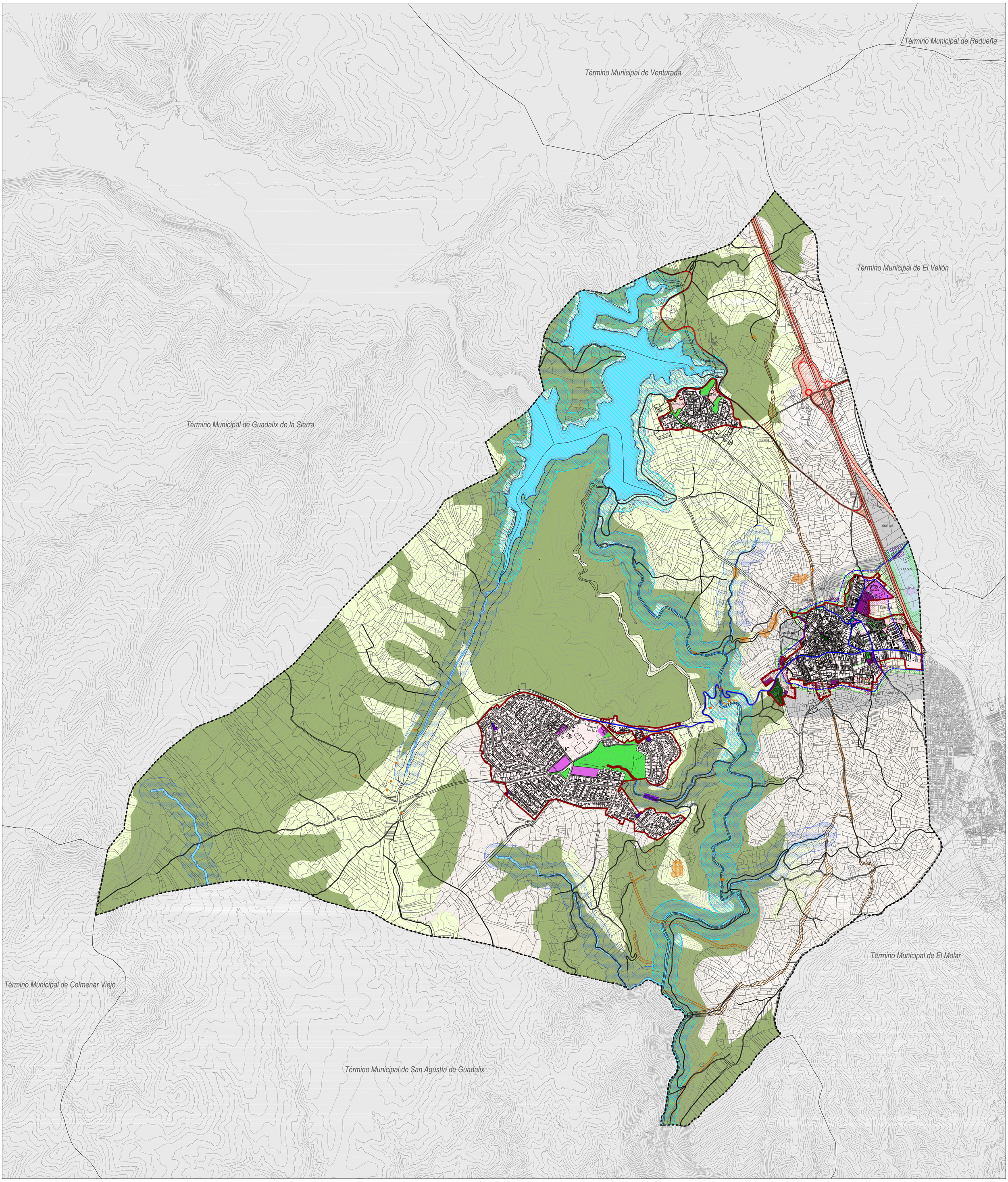
e: 1/15.000

Clasificación del Suelo

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto



REDES PÚBLICAS

EXISTENTES — PROPUESTAS

VÍAS PÚBLICAS

- Red Supramunicipal de Vías Pecuarias
- Red Supramunicipal Viaria
- Red General Viaria — Red General Viaria

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

- Equipamientos Red General Existentes
- Equipamientos Red Local Existentes
- Espacios Libres Red General Existentes
- Espacios Libres Red Local Existentes
- Servicios Urbanos
- Equipamientos Red General Propuestos
- Equipamientos Red Local Propuestos
- Espacios Libres Red General Propuestos
- Espacios Libres Red Local Propuestos

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO

SUELO URBANO

- Límite de Suelo Urbano
- SUC Suelo Urbano Consolidado
- SU-NC Suelo Urbano No Consolidado

SUELO URBANIZABLE

- SUR-S Residencial
- SUR-S Industrial

} Sectorizado

- SUR-NS Suelo Urbanizable No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

SNUP-E ESPECIAL PROTECCIÓN

- Carreteras
- Cauces y Riberas
- Vias Pecuarias
- Montes Protegidos
- ZEC. Rio Guadalix
- Cultural

SNUP-P SUELO PRESERVADO

- Agrícola
- Paisajístico

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-02

MARZO 2022

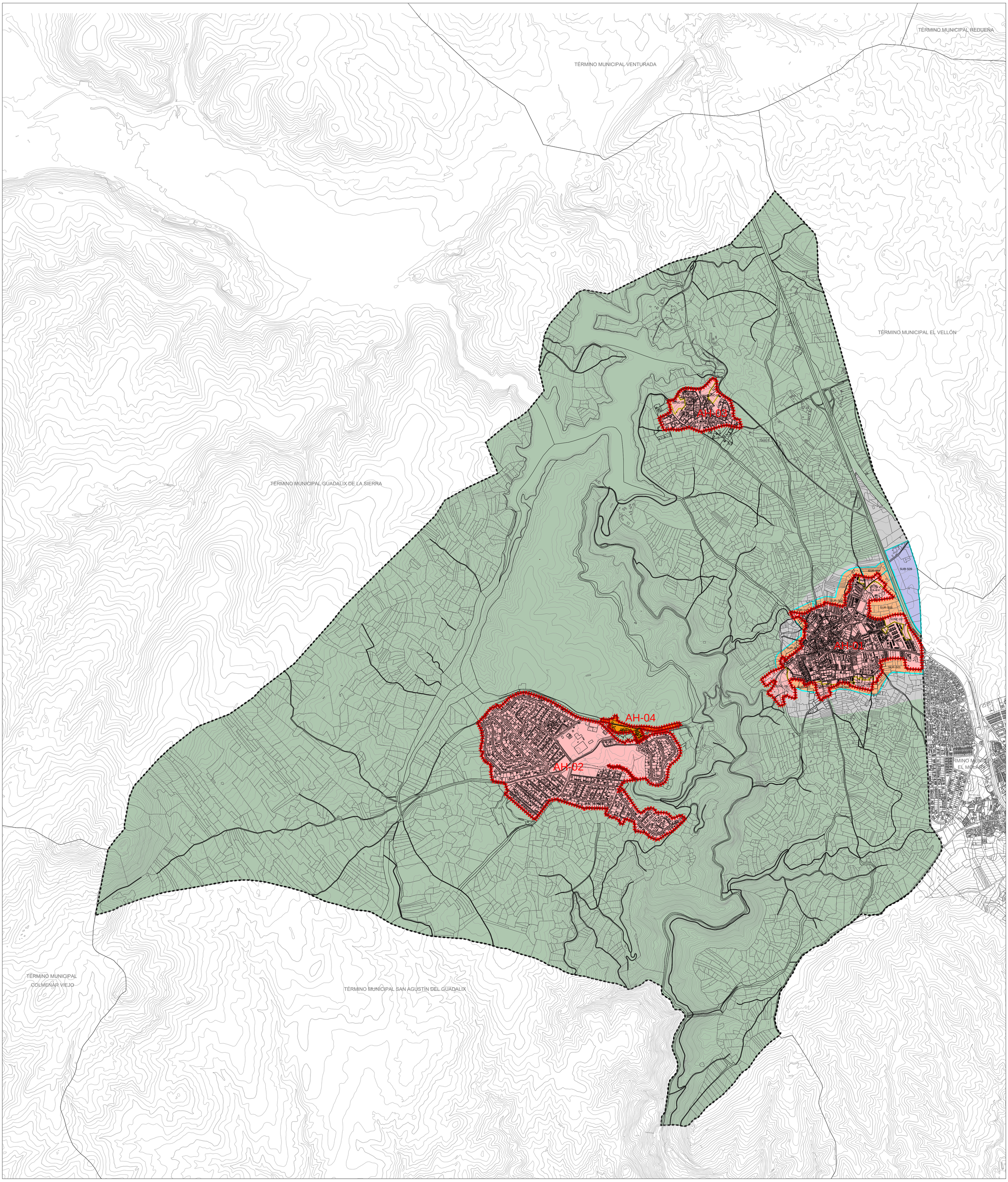
e: 1/15.000

Estructura Orgánica y Redes Públicas

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto



USOS GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

USOS GLOBALES EN SUELO URBANO

- Residencial (AH-01, AH-02, AH-03)
- Agropecuario (AH-04)

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- Residencial (SUR-S01,SUR-S02,SUR-S03,SUR-S04,SUR-S05,SUR-S06,SUR-S07,SUR-S08)
- Industrial (SUR-S09)

GESTIÓN DEL SUELO

AH	Límite de Área Homogénea en Suelo Urbano
SUNC	Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado
SUR	Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Límite de Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable No Sectorizado
- Suelo No Urbanizable de Protección

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-03

MARZO 2022

e: 1/15.000

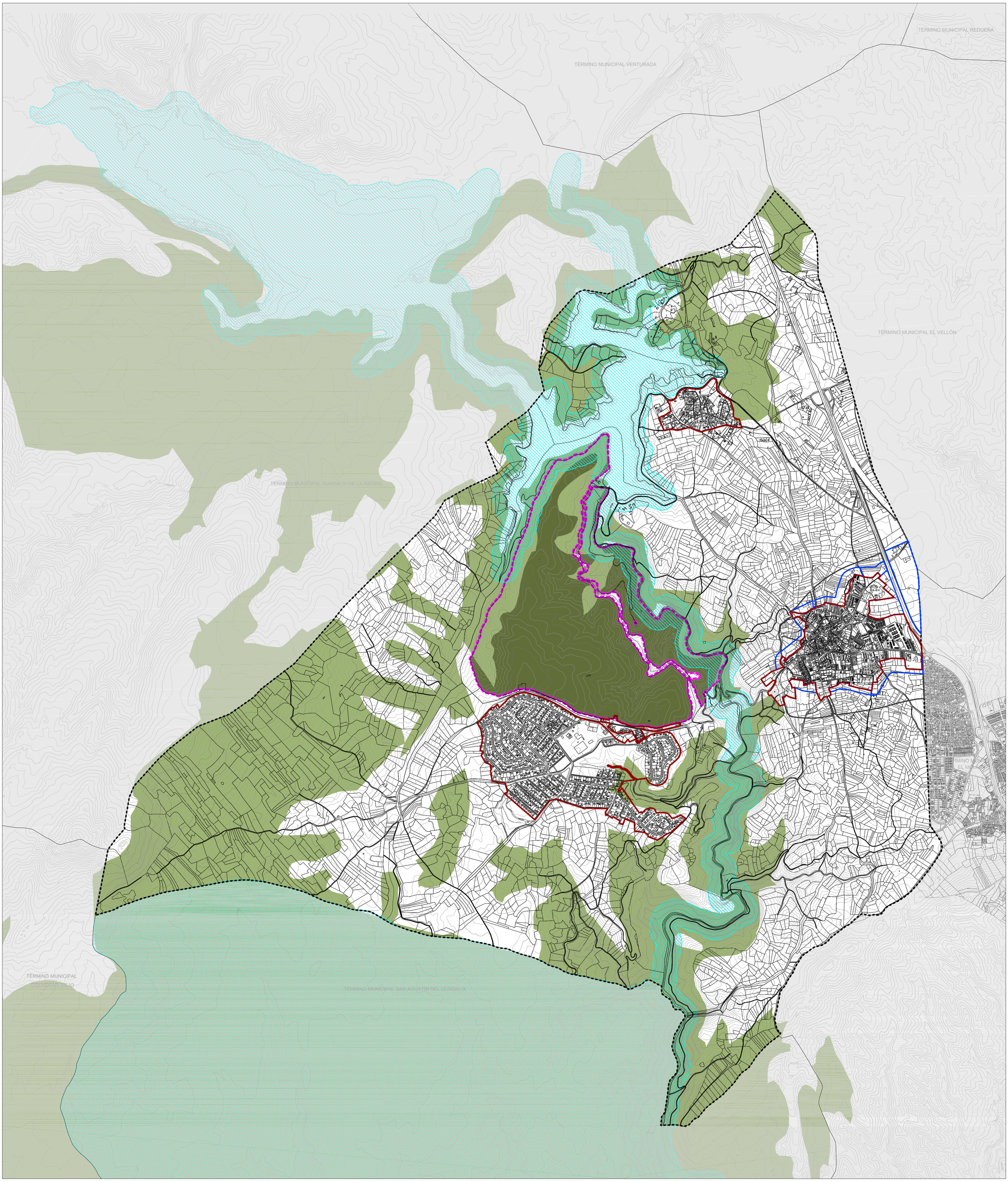
Usos Globales y Gestión del Suelo.

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández
Arquitecto



RED NATURA 2000 Y MONTES

PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Monte de Utilidad Pública
- Montes preservados (Anexo ley 16/1995)
- ZEC Cuenca del Río Guadalix

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable No Sectorizado

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-04.01

MARZO 2022

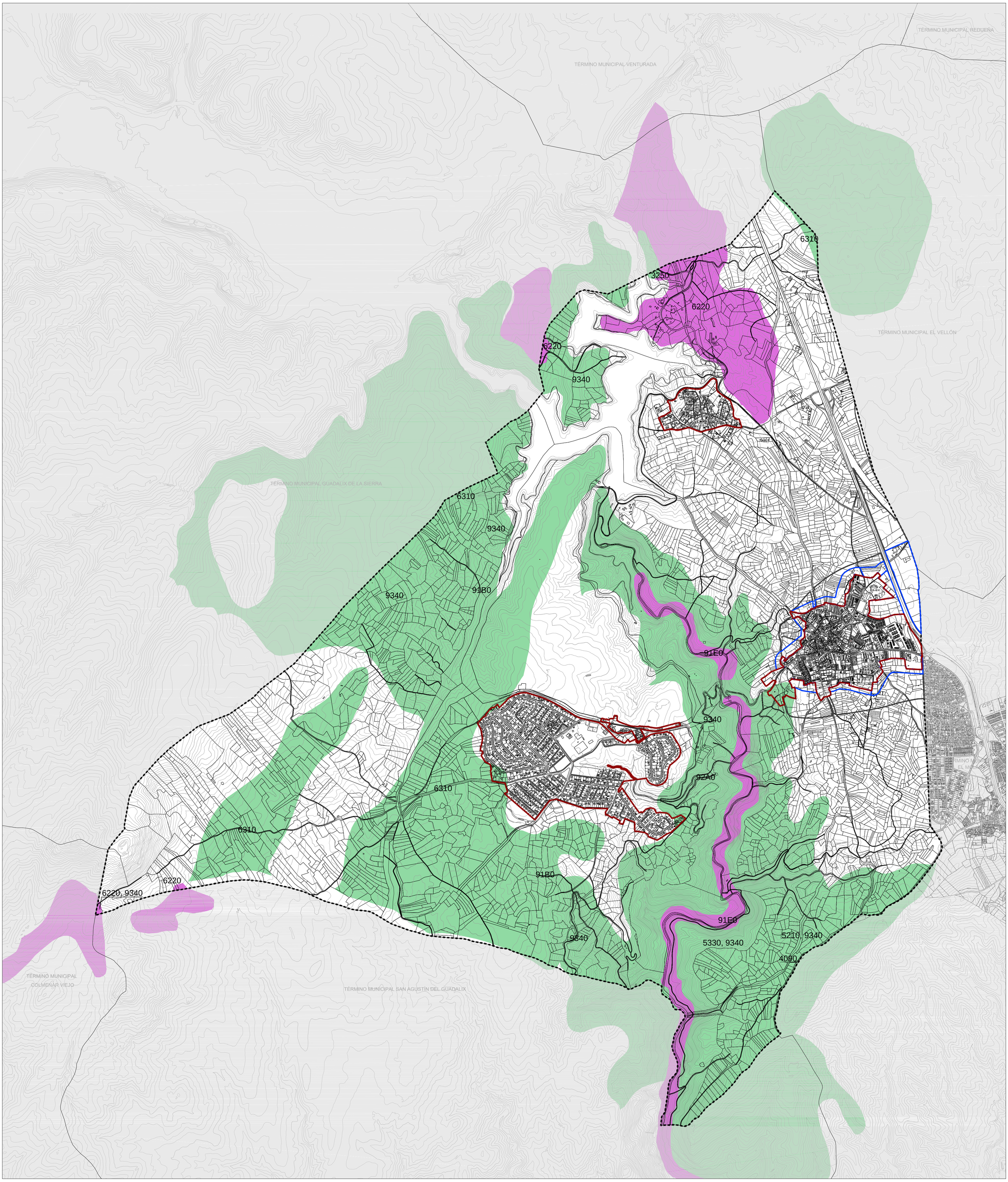
e: 1/15.000

Legislación Ambiental. Red Natura 2000 y Montes

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández
Arquitecto



ELEMENTOS NATURALES

PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Habitats Prioritarios (nº)
- Habitats No Prioritarios (nº)

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable No Sectorizado

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-04.02

MARZO 2022

e: 1/15.000

Legislación Ambiental. Hábitats

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto

TÉRMINO MUNICIPAL REDUEÑA

TÉRMINO MUNICIPAL VENTURADA

TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

TÉRMINO MUNICIPAL GUADALIX DE LA SIERRA

TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO

TÉRMINO MUNICIPAL SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE DE PEDREZUELA

PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Embalse
- Zona de Máxima Protección
- Zona de Uso Social
- Zona Natural de Conservación - A Conservar
- Zona Natural de Conservación - A Regenerar
- Zona Recreativa
- Zona a Ordenar por Planeamiento Urbanístico

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable No Sectorizado

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-04.03

MARZO 2022

e: 1/15.000

Legislación Ambiental.
Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández
Arquitecto

TÉRMINO MUNICIPAL REDUEÑA

TÉRMINO MUNICIPAL VENTURADA

TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

TÉRMINO MUNICIPAL GUADALIX DE LA SIERRA

TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO

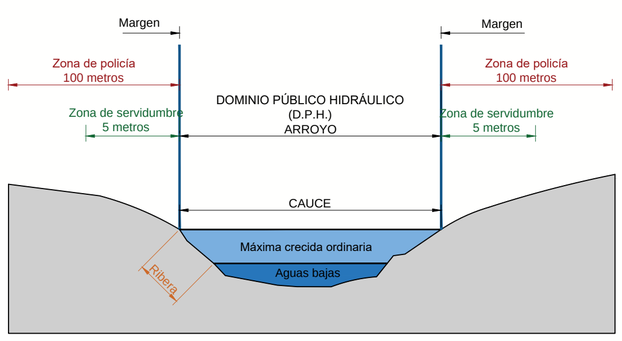
TÉRMINO MUNICIPAL SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

RED HIDROLÓGICA

AFECCIONES AMBIENTALES

- Dominio Público Hidráulico
- Zona de Servidumbre 5m
- Zona de Policía 100m
- Riesgo por Rotura de Presa (moderado)

ESQUEMA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS PROTECCIONES



OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable No Sectorizado



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-04.04

MARZO 2022

e: 1/15.000

Afecciones Sectoriales. Red Hidrológica

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández
Arquitecto



PATRIMONIO

ELEMENTOS CATALOGO

ELEMENTOS DEL CATÁLOGO GEOGRÁFICO DE BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

- Bienes de Patrimonio Histórico con Protección Específica
- YA 1 — Bienes de Patrimonio Histórico con Protección Específica, Nº de Catálogo
- Bienes de Patrimonio Histórico con Protección General
- PG 1 — Bienes de Patrimonio Histórico con Protección General, Nº de Catálogo
- Otros Bienes Catalogados
- OB 1 — Otros Bienes Catalogados, Nº de Catálogo
- Vias Pecuarias

Vías Pecuarias	
Código	Nombre
2810801	Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las (Ánimas)
2810802	Colada de la Peña Romana
2810803	Fuente del Hunco o Muco y los Recajos
2810804	Colada de las Parras
2810805	Charco de la Negra y Corrales de la Francisca
2810806	Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero
2810807	Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla
281080A	Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras)
281080B	Descansadero Charco La Negra (incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca)
281080C	Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla)

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable No Sectorizado

LISTADO DE BIENES

Bienes de Patrimonio Histórico con Protección Específica — Límite

Nº de Catálogo - Nombre del Bien	Localización	Protección específica
1 - Iglesia Parroquial de San Miguel	Plaza del Cristo, 1	Yacimiento Arq. Documentado
2 - Ermita de Santa Ana	Paseo de la Ermita 53	Yacimiento Arq. Documentado
3 - Casco histórico	Zona del casco	Yacimiento Arq. Documentado
4 - Barranco de Las Viñas	Paraje Barranco de las Viñas	Yacimiento Arq. Documentado
5 - Prado La Casa	Varias localizaciones	Yacimiento Arq. Documentado
6 - Puente de Pedrezuela	Paraje de Majada de los carneros	Yacimiento Arq. Documentado
7 - Molino de Cagarisas	Paraje de Barranco de Quiñones	Yacimiento Arq. Documentado
8 - Molino de El Molar	Paraje de las Majadillas	Yacimiento Arq. Documentado
9 - Molino Navarro o de Pedrezuela	Paraje de la Calamocha	Yacimiento Arq. Documentado
10 - Arroyo de Los Caños	Paraje de El Caño	Yacimiento Arq. Documentado

Bienes de Patrimonio Histórico con Protección General — Límite

Nº de Catálogo - Nombre del Bien	Localización
11 - Cruces del Vía Crucis	Varias localizaciones
12 - Elementos junto al cementerio	Camino del cementerio
13 - Pajares	Calle de la Cuesta
14 - Lavadero	Plaza del Pilar s/n
15 - Pozo y abrevadero	Calle de la Fuente s/n
17 - Potro de herrar	Plaza de la Carta Puebla s/n
18 - Casitos	Varias localizaciones
19 - Acueducto del Zegri	Paraje de El Caño
20 - Mina de Wolframio	Paraje de las Majadillas
21 - Azud del Mesto y maquinaria	Paraje de El Caño
22 - Cruces del humilladero	C.de Colmenar Viejo / Col. Canto Blanco

Otros bienes catalogados — Límite

Nº de Catálogo - Nombre del Bien	Localización	Grado de protección
16 - Arco del antiguo hospital de pobres	Calle Mayor 7-11	Integral
23 - Grupo escolar	Plaza de la Villa 1	Estructural



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-04.05

MARZO 2022

e: 1/15.000

Afecciones Sectoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):

Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández Arquitecto

TÉRMINO MUNICIPAL REDUEÑA

TÉRMINO MUNICIPAL VENTURADA

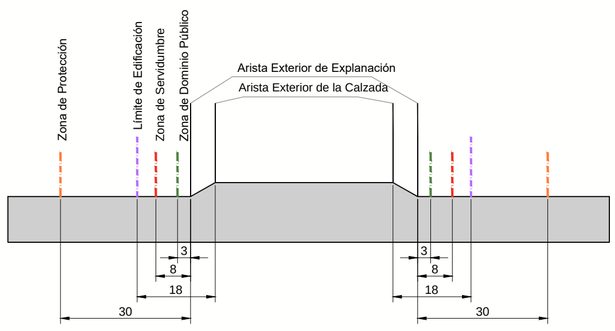
TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

TÉRMINO MUNICIPAL GUADALIX DE LA SIERRA

TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO

TÉRMINO MUNICIPAL SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

ESQUEMA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y SUS PROTECCIONES



AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS

RED ELÉCTRICA

- Afección de Tendidos Eléctricos
- Línea Eléctrica de Alta Tensión
- Línea Eléctrica de Media Tensión

RED DE CARRETERAS

- Zona de Dominio Público
- Zona de Servidumbre
- Límite de Edificación
- Zona de Afección

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable No Sectorizado

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-04.06

MARZO 2022

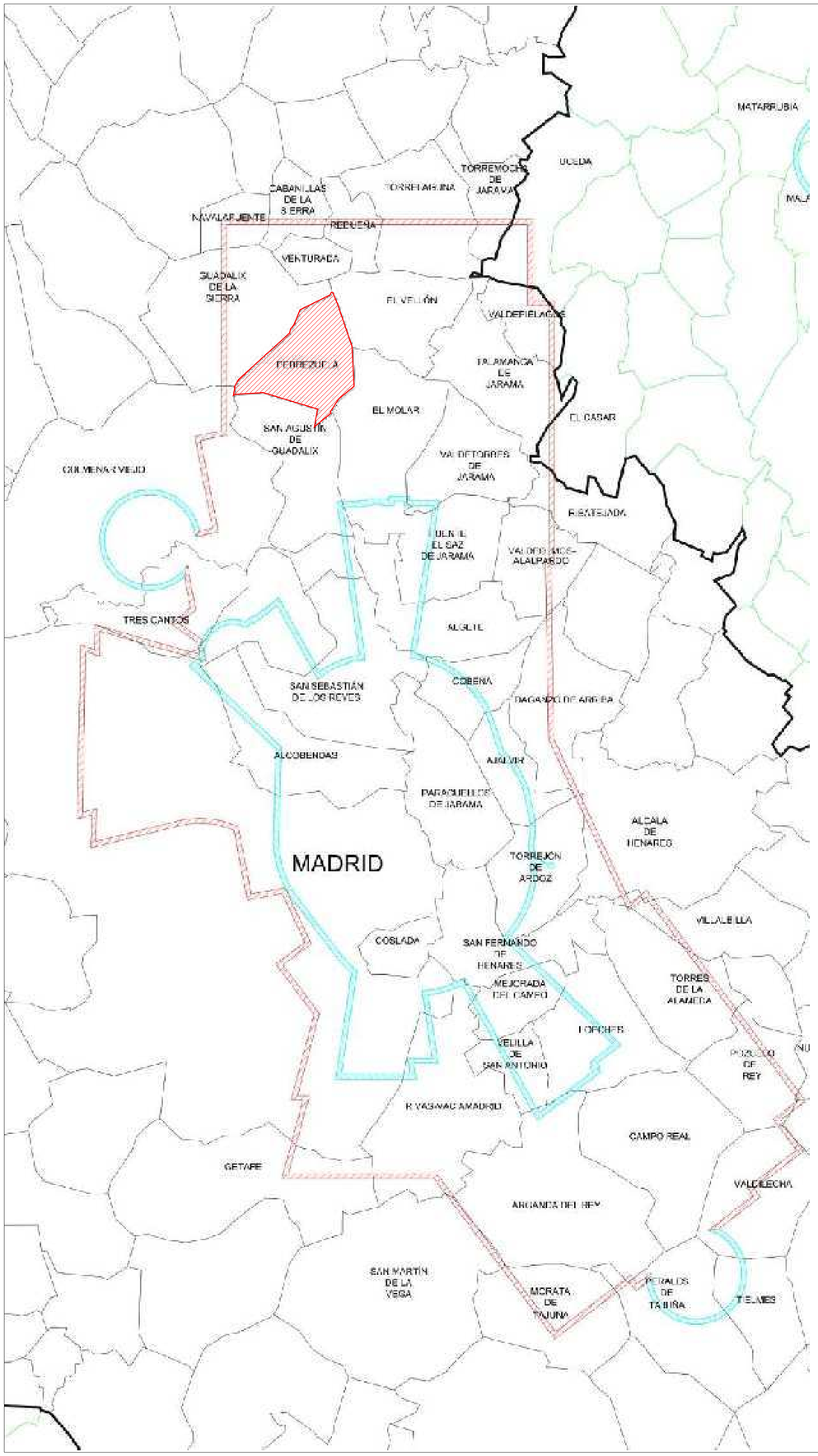
e: 1/15.000

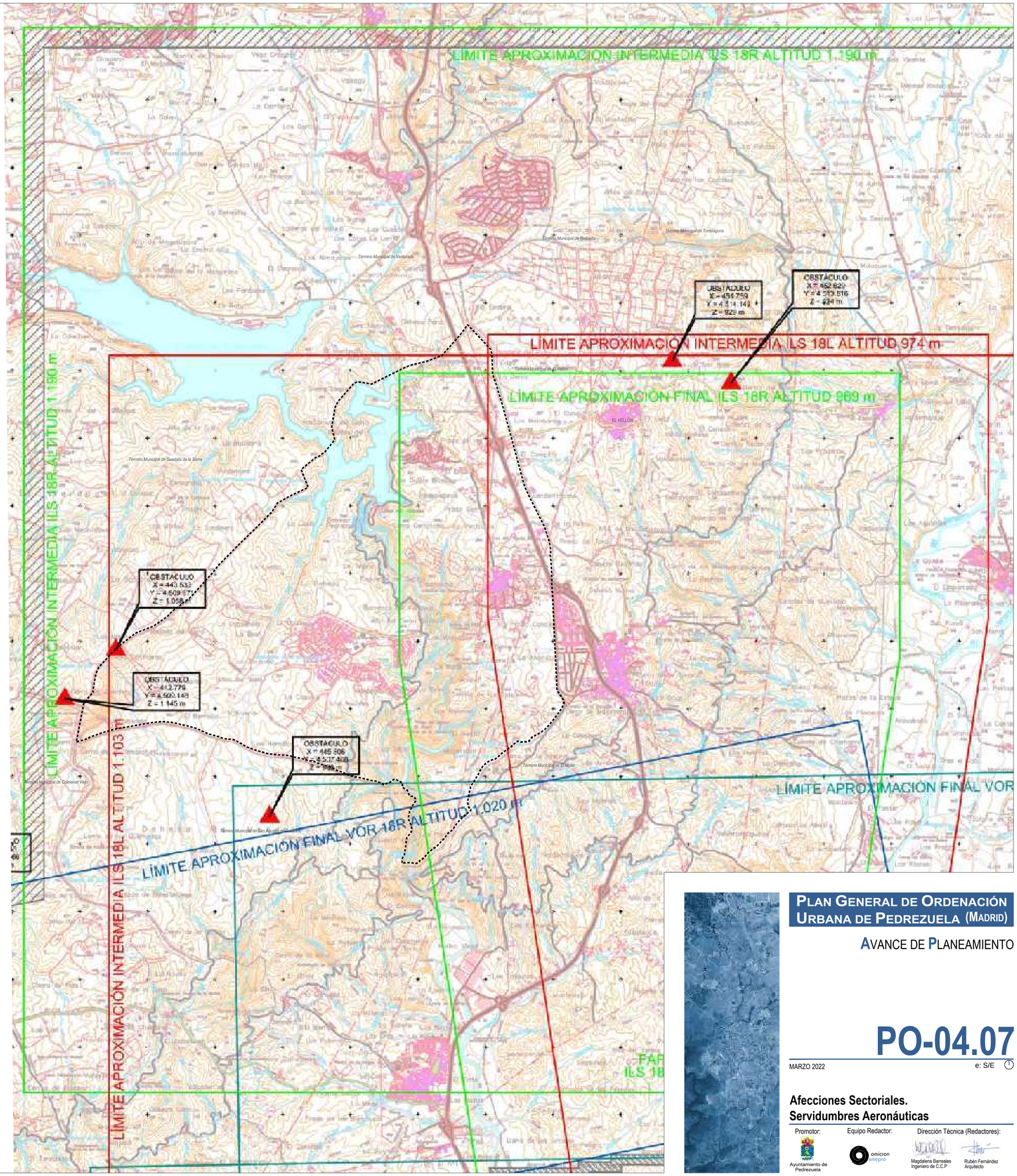
Afecciones Sectoriales. Carreteras y Red Eléctrica

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron / amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-04.07

MARZO 2022

e: S/E

Afecciones Sectoriales.
Servidumbres Aeronáuticas

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron ambiental

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales, Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández, Arquitecto

TÉRMINO MUNICIPAL REDUEÑA

TÉRMINO MUNICIPAL VENTURADA

TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

TÉRMINO MUNICIPAL GUADALIX DE LA SIERRA

AH-03

AH-01

AH-04

AH-02

TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO

TÉRMINO MUNICIPAL SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

ÁMBITOS Y ÁREAS HOMOGÉNEAS

- Límite del Suelo Urbano
- Suelo Urbano Consolidado
- Límite de Área Homogénea en Suelo Urbano
- Suelo Urbano No Consolidado
- Sectores en Suelo Urbanizable
- Sectores en Suelo Urbanizable No Sectorizado
- Suelo No Urbanizable de Protección

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-05

MARZO 2022

e: 1/15.000

Ámbitos y Áreas Homogéneas.

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):

Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández Arquitecto

TÉRMINO MUNICIPAL VENTURADA

TÉRMINO MUNICIPAL REDUEÑA

TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

TÉRMINO MUNICIPAL GUADALIX DE LA SIERRA

TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO

TÉRMINO MUNICIPAL SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SNUP-E ESPECIAL PROTECCIÓN

- Carreteras
- Cauces y Riberas
- Vías Pecuarias
- Montes Protegidos
- ZEC. Río Guadalix
- Cultural

SNUP-P SUELO PRESERVADO

- Agrícola
- Paisajística

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-06

MARZO 2022

e: 1/15.000

Categorías del Suelo No Urbanizable

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto

CALIFICACIÓN DEL SUELO

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

- SU — Límite del Suelo Urbano
- SUNC — Suelo Urbano No Consolidado
- SUR-S — Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada
- AH — Límite de Área Homogénea
- AA — Actuación Aislada

CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Alineación Prevista
- Alineación Oficial

ORDENANZAS EN SUC, SUNC Y SUR-S CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- CA — Casco Antiguo
- AC — Ampliación de Casco
- EC-1 — Ensanche de Casco. Grado 1
- EC-2 — Ensanche de Casco. Grado 2
- UA — Unifamiliar Aislada
- UH — Unifamiliar en Hilera
- BA — Bloque Abierto
- TC — Terciaria
- IN-1 — Industrial. Grado 1
- IN-2 — Industrial. Grado 2
- MR — Montenebro Residencial
- MD — Montenebro Dotacional Privado
- AR — Atalaya Real
- PR — Pajares y Rediles
- EL — Espacios Libres y Zonas Verdes
- EQ — Equipamientos
- SU — Servicios Urbanos
- RV — Red Viaria

REDES PÚBLICAS

SUPRAMUNICIPAL		GENERAL		LOCAL		
Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias
						Red de Equipamientos Sociales
						Red de Espacios Libres y Zonas Verdes
						Red de Servicios Urbanos

OTRAS DELIMITACIONES

RESTO DE SUELOS

- SUR-NS — Suelo Urbanizable No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

SNUP-E — ESPECIAL PROTECCIÓN

- Carreteras
- Cauces y Riberas
- Vias Pecuarias
- Montes Protegidos
- ZEC. Rio Guadalix
- Cultural

SNUP-P — SUELO PRESERVADO

- Agrícola
- Paisajístico

CARRETERAS

- Límite de Dominio Público
- Límite de Servidumbre
- Límite de Edificación
- Límite de Afección
- Zona de Protección

OTROS

- Límite de Término Municipal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-07

MARZO 2022

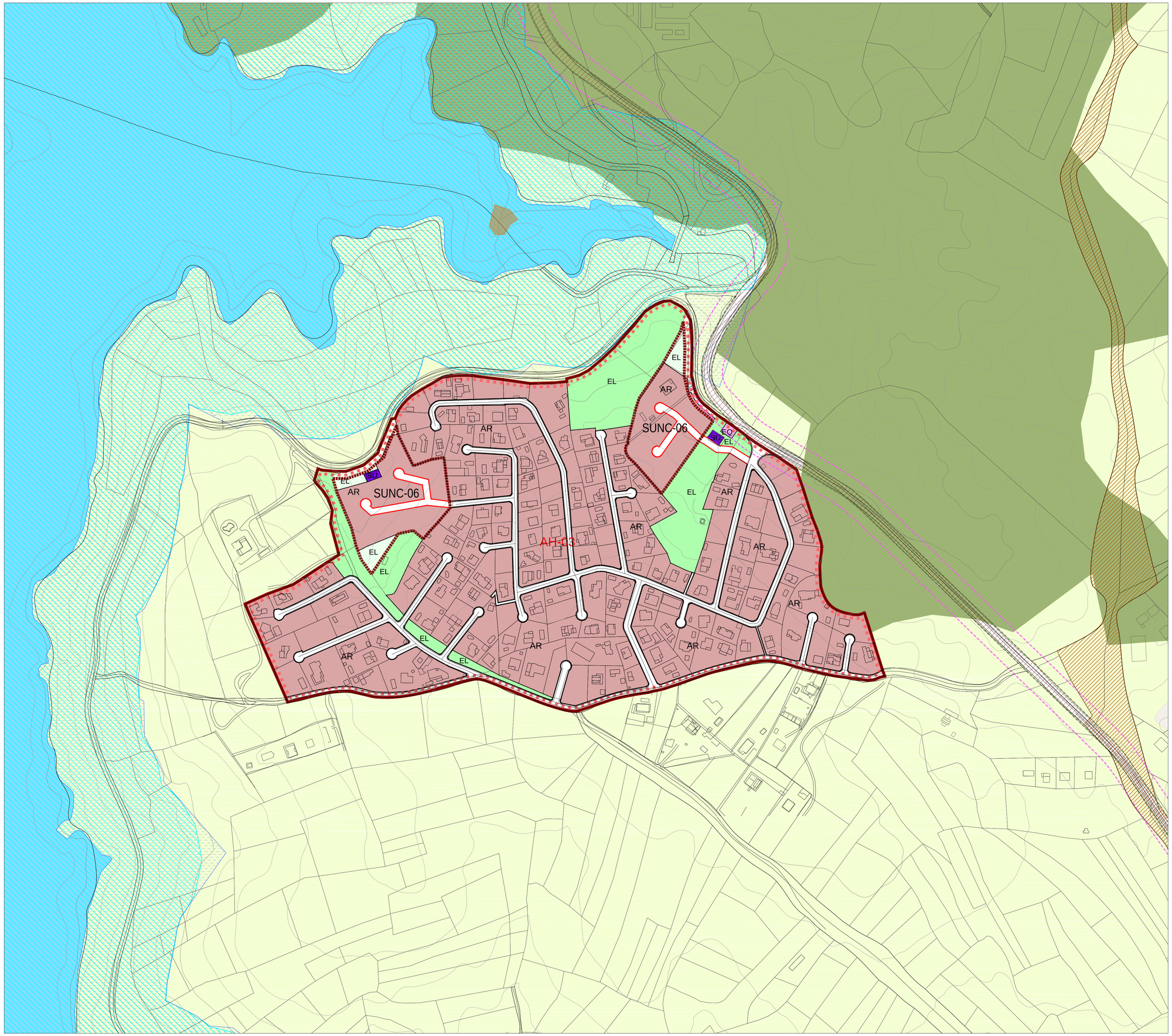
e: 1/2.500

Calificación del Suelo Urbanizable.

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron / amepro

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P; Rubén Fernández Arquitecto



CALIFICACIÓN DEL SUELO

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

- SU — Límite del Suelo Urbano
- SUNC — Suelo Urbano No Consolidado
- SUR-S — Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada
- AH — Límite de Área Homogénea
- AA — Actuación Aislada

CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Alineación Prevista
- Alineación Oficial

ORDENANZAS EN SUC, SUNC Y SUR-S CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- CA Casco Antiguo
- AC Ampliación de Casco
- EC-1 Ensanche de Casco. Grado 1
- EC-2 Ensanche de Casco. Grado 2
- UA Unifamiliar Aislada
- UH Unifamiliar en Hilera
- BA Bloque Abierto
- TC Terciaria
- IN-1 Industrial. Grado 1
- IN-2 Industrial. Grado 2
- MR Montenebro Residencial
- MD Montenebro Dotacional Privado
- AR Atalaya Real
- PR Pajares y Rediles
- EL Espacios Libres y Zonas Verdes
- EQ Equipamientos
- SU Servicios Urbanos
- RV Red Viaria

REDES PÚBLICAS

SUPRAMUNICIPAL		GENERAL		LOCAL		
Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias
						Red de Equipamientos Sociales
						Red de Espacios Libres y Zonas Verdes
						Red de Servicios Urbanos

OTRAS DELIMITACIONES

RESTO DE SUELOS

- SUR-NS Suelo Urbanizable No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

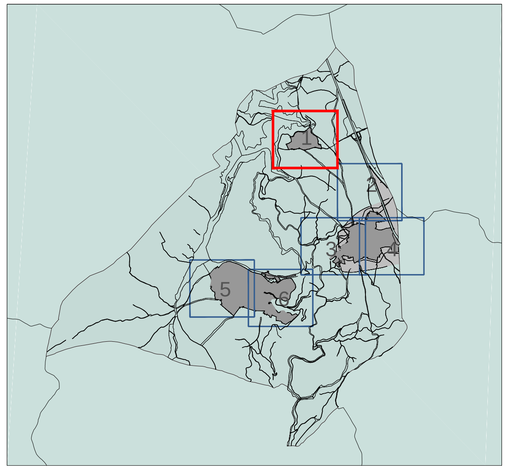
SNUP-E	ESPECIAL PROTECCIÓN		SNUP-P	SUELO PRESERVADO
Carreteras	Montes Protegidos		Agrícola	
Cauces y Riberas	ZEC. Río Guadalix		Paisajístico	
Vías Pecuarias	Cultural			

CARRETERAS

- Límite de Dominio Público
- Límite de Servidumbre
- Límite de Edificación
- Límite de Afección
- Zona de Protección

OTROS

- Límite de Término Municipal





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-08.01

MARZO 2022

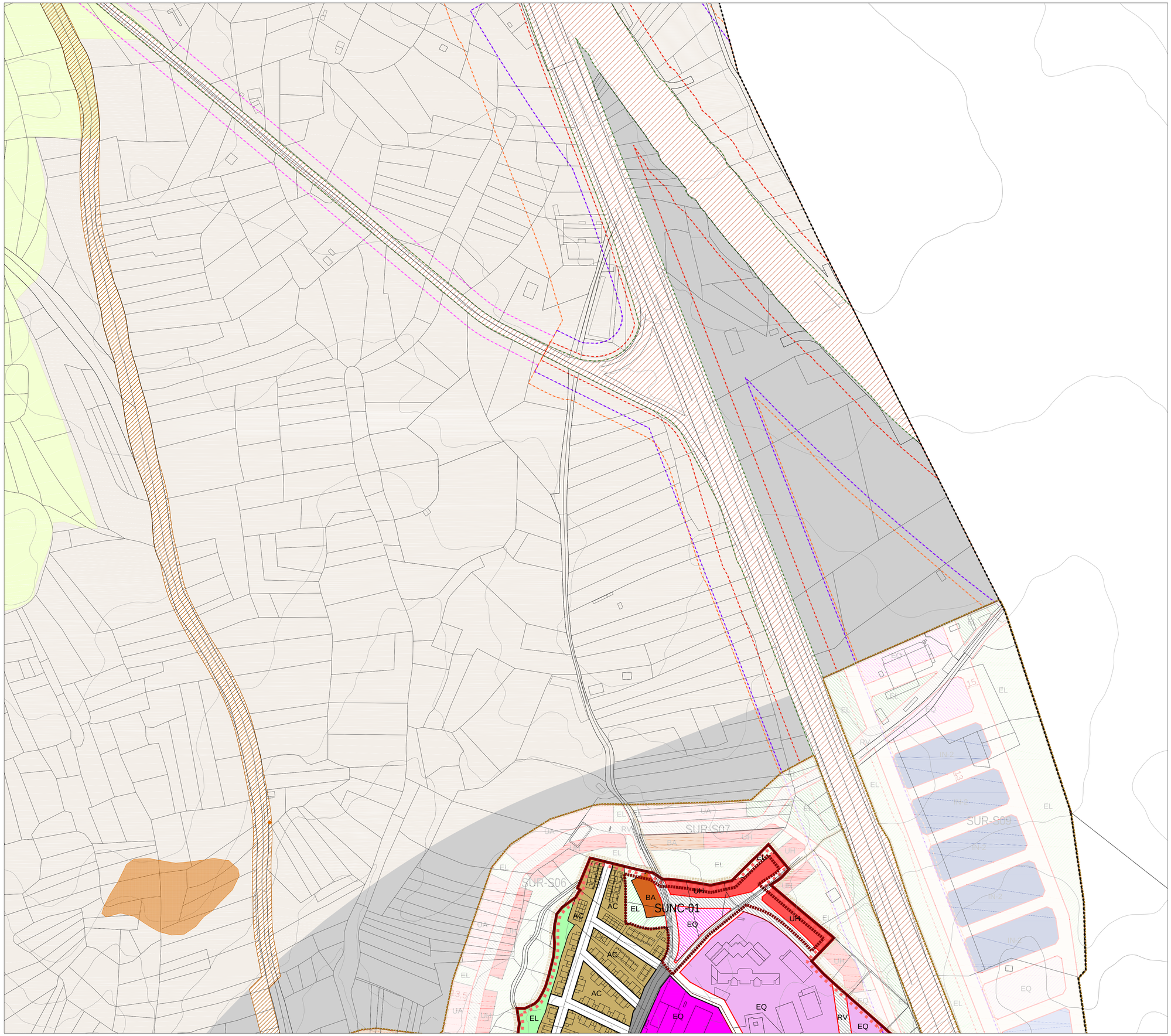
e: 1/2.000

Calificación del Suelo Urbano.

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron / imepro

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P · Rubén Fernández Arquitecto



CALIFICACIÓN DEL SUELO

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

- SU — Límite del Suelo Urbano
- SUNC — Suelo Urbano No Consolidado
- SUR-S — Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada
- AH — Límite de Área Homogénea
- AA — Actuación Aislada

CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Alineación Prevista
- Alineación Oficial

ORDENANZAS EN SUC, SUNC Y SUR-S CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- CA — Casco Antiguo
- AC — Ampliación de Casco
- EC-1 — Ensanche de Casco. Grado 1
- EC-2 — Ensanche de Casco. Grado 2
- UA — Unifamiliar Aislada
- UH — Unifamiliar en Hilera
- BA — Bloque Abierto
- TC — Terciaria
- IN-1 — Industrial. Grado 1
- IN-2 — Industrial. Grado 2
- MR — Montenebro Residencial
- MD — Montenebro Dotacional Privado
- AR — Atalaya Real
- PR — Pajares y Rediles
- EL — Espacios Libres y Zonas Verdes
- EQ — Equipamientos
- SU — Servicios Urbanos
- RV — Red Viaria

REDES PÚBLICAS

	SUPRAMUNICIPAL		GENERAL		LOCAL	
	Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	Existentes	Previstos
Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias						
Red de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias						
Red de Equipamientos Sociales						
Red de Espacios Libres y Zonas Verdes						
Red de Servicios Urbanos						

OTRAS DELIMITACIONES

RESTO DE SUELOS

- SUR-NS — Suelo Urbanizable No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

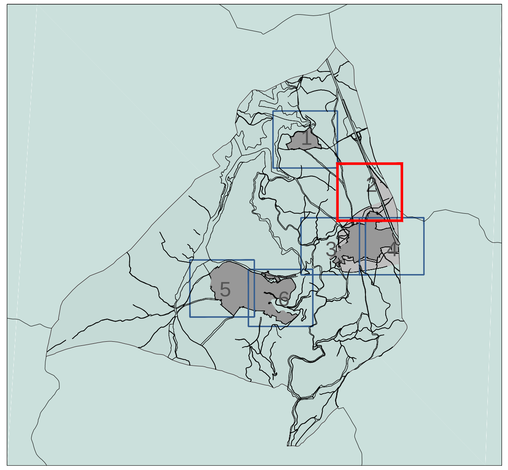
SNUP-E	ESPECIAL PROTECCIÓN		SNUP-P	SUELO PRESERVADO
Carreteras	Montes Protegidos		Agrícola	
Cauces y Riberas	ZEC. Rio Guadalix		Paisajístico	
Vias Pecuarias	Cultural			

CARRETERAS

- Límite de Dominio Público
- Límite de Edificación
- Zona de Protección
- Límite de Servidumbre
- Límite de Afección

OTROS

- Límite de Término Municipal





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-08.02

MARZO 2022

e: 1/2.000

Calificación del Suelo Urbano.

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron timepro

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P. — Rubén Fernández Arquitecto

CALIFICACIÓN DEL SUELO

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

- SU — Límite del Suelo Urbano
- SUNC — Suelo Urbano No Consolidado
- SUR-S — Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada
- AH — Límite de Área Homogénea
- AA — Actuación Aislada

CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Alineación Prevista
- Alineación Oficial

ORDENANZAS EN SUC, SUNC Y SUR-S CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- CA — Casco Antiguo
- AC — Ampliación de Casco
- EC-1 — Ensanche de Casco. Grado 1
- EC-2 — Ensanche de Casco. Grado 2
- UA — Unifamiliar Aislada
- UH — Unifamiliar en Hilera
- BA — Bloque Abierto
- TC — Terciaria
- IN-1 — Industrial. Grado 1
- IN-2 — Industrial. Grado 2
- MR — Montenebro Residencial
- MD — Montenebro Dotacional Privado
- AR — Atalaya Real
- PR — Pajares y Rediles
- EL — Espacios Libres y Zonas Verdes
- EQ — Equipamientos
- SU — Servicios Urbanos
- RV — Red Viaria

REDES PÚBLICAS

SUPRAMUNICIPAL		GENERAL		LOCAL		
Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias
						Red de Equipamientos Sociales
						Red de Espacios Libres y Zonas Verdes
						Red de Servicios Urbanos

OTRAS DELIMITACIONES

RESTO DE SUELOS

- SUR-NS — Suelo Urbanizable No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

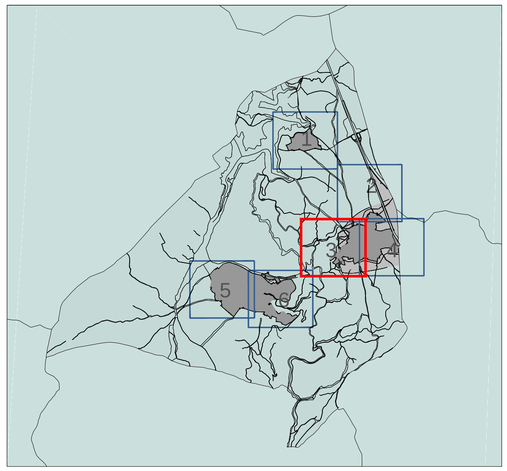
SNUP-E	ESPECIAL PROTECCIÓN		SNUP-P	SUELO PRESERVADO
Carreteras	Montes Protegidos		Agrícola	
Cauces y Riberas	ZEC. Rio Guadalix		Paisajístico	
Vias Pecuarias	Cultural			

CARRETERAS

- Límite de Dominio Público
- Límite de Edificación
- Zona de Protección
- Límite de Servidumbre
- Límite de Afección

OTROS

- Límite de Término Municipal





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-08.03

MARZO 2022

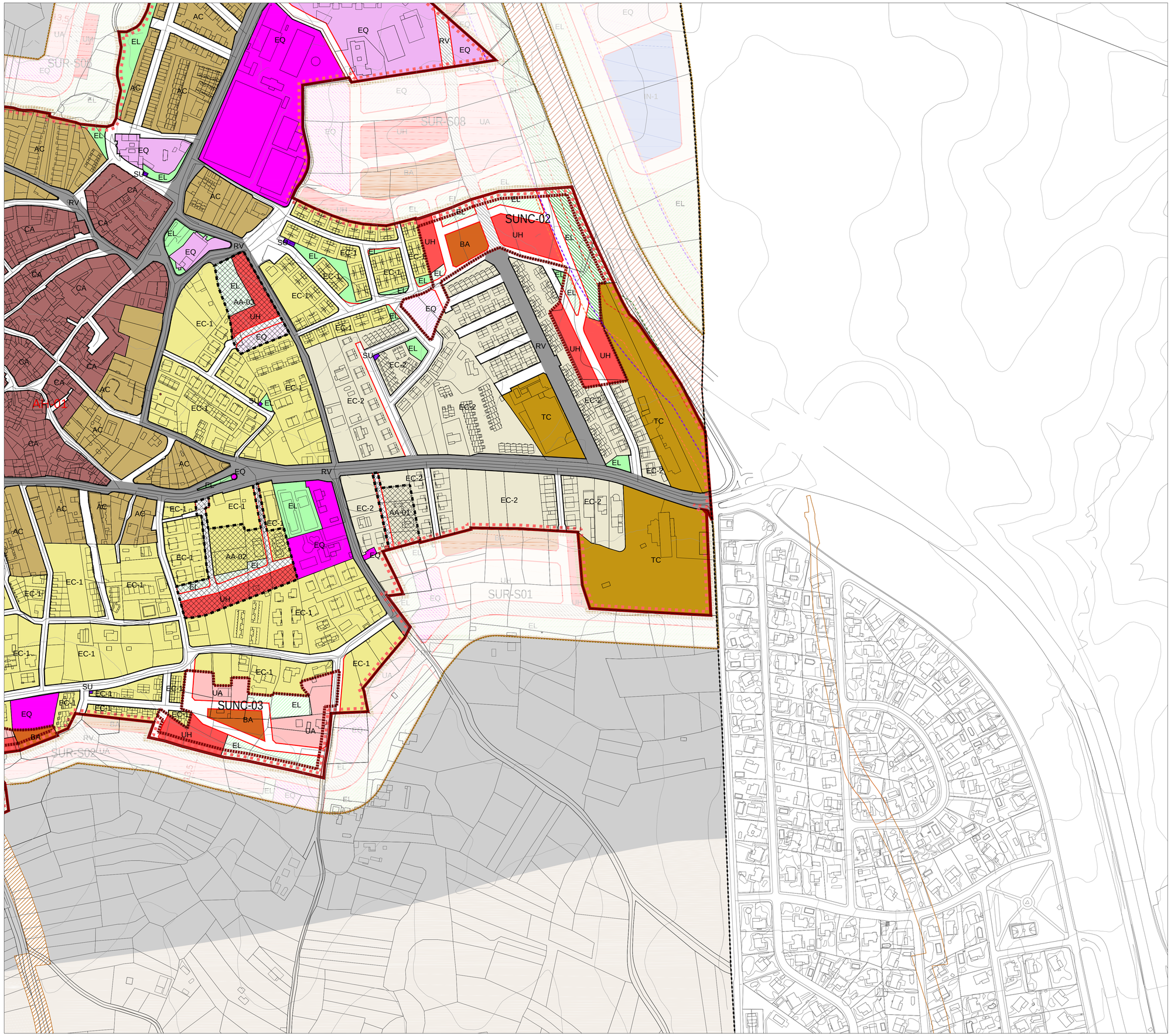
e: 1/2.000

Calificación del Suelo Urbano.

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron / imepro

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P. — Rubén Fernández Arquitecto



CALIFICACIÓN DEL SUELO

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

- SU — Límite del Suelo Urbano
- SUNC — Suelo Urbano No Consolidado
- SUR-S — Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada
- AH — Límite de Área Homogénea
- AA — Actuación Aislada

CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Alineación Prevista
- Alineación Oficial

ORDENANZAS EN SUC, SUNC Y SUR-S CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- CA Casco Antiguo
- AC Ampliación de Casco
- EC-1 Ensanche de Casco. Grado 1
- EC-2 Ensanche de Casco. Grado 2
- UA Unifamiliar Aislada
- UH Unifamiliar en Hilera
- BA Bloque Abierto
- TC Terciaria
- IN-1 Industrial. Grado 1
- IN-2 Industrial. Grado 2
- MR Montenebro Residencial
- MD Montenebro Dotacional Privado
- AR Atalaya Real
- PR Pajares y Rediles
- EL Espacios Libres y Zonas Verdes
- EQ Equipamientos
- SU Servicios Urbanos
- RV Red Viaria

REDES PÚBLICAS

SUPRAMUNICIPAL		GENERAL		LOCAL		
Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias
						Red de Equipamientos Sociales
						Red de Espacios Libres y Zonas Verdes
						Red de Servicios Urbanos

OTRAS DELIMITACIONES

RESTO DE SUELOS

- SUR-NS Suelo Urbanizable No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

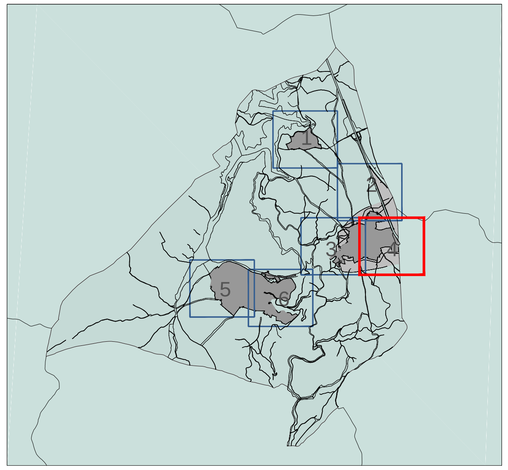
SNUP-E	ESPECIAL PROTECCIÓN		SNUP-P	SUELO PRESERVADO
Carreteras	Montes Protegidos		Agrícola	
Cauces y Riberas	ZEC. Rio Guadalix		Paisajístico	
Vias Pecuarias	Cultural			

CARRETERAS

- Límite de Dominio Público
- Límite de Edificación
- Zona de Protección
- Límite de Servidumbre
- Límite de Afección

OTROS

- Límite de Término Municipal





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-08.04

MARZO 2022

e: 1/2.000

Calificación del Suelo Urbano.

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron ambiental

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P · Rubén Fernández Arquitecto

CALIFICACIÓN DEL SUELO

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

- SU — Límite del Suelo Urbano
- SUNC — Suelo Urbano No Consolidado
- SUR-S — Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada
- AH — Límite de Área Homogénea
- AA — Actuación Aislada

CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Alineación Prevista
- Alineación Oficial

ORDENANZAS EN SUC, SUNC Y SUR-S CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- CA — Casco Antiguo
- AC — Ampliación de Casco
- EC-1 — Ensanche de Casco. Grado 1
- EC-2 — Ensanche de Casco. Grado 2
- UA — Unifamiliar Aislada
- UH — Unifamiliar en Hilera
- BA — Bloque Abierto
- TC — Terciaria
- IN-1 — Industrial. Grado 1
- IN-2 — Industrial. Grado 2
- MR — Montenebro Residencial
- MD — Montenebro Dotacional Privado
- AR — Atalaya Real
- PR — Pajares y Rediles
- EL — Espacios Libres y Zonas Verdes
- EQ — Equipamientos
- SU — Servicios Urbanos
- RV — Red Viaria

REDES PÚBLICAS

SUPRAMUNICIPAL		GENERAL		LOCAL		
Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias
						Red de Equipamientos Sociales
						Red de Espacios Libres y Zonas Verdes
						Red de Servicios Urbanos

OTRAS DELIMITACIONES

RESTO DE SUELOS

- SUR-NS — Suelo Urbanizable No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

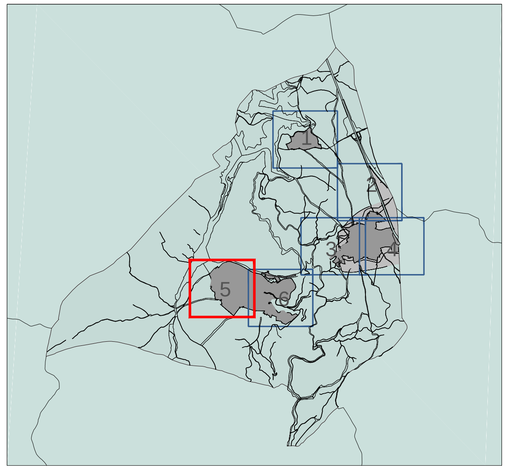
SNUP-E	ESPECIAL PROTECCIÓN		SNUP-P	SUELO PRESERVADO
Carreteras	Montes Protegidos		Agrícola	
Cauces y Riberas	ZEC. Rio Guadalix		Paisajístico	
Vias Pecuarias	Cultural			

CARRETERAS

- Límite de Dominio Público
- Límite de Edificación
- Zona de Protección
- Límite de Servidumbre
- Límite de Afección

OTROS

- Límite de Término Municipal





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-08.05

MARZO 2022

e: 1/2.000

Calificación del Suelo Urbano.

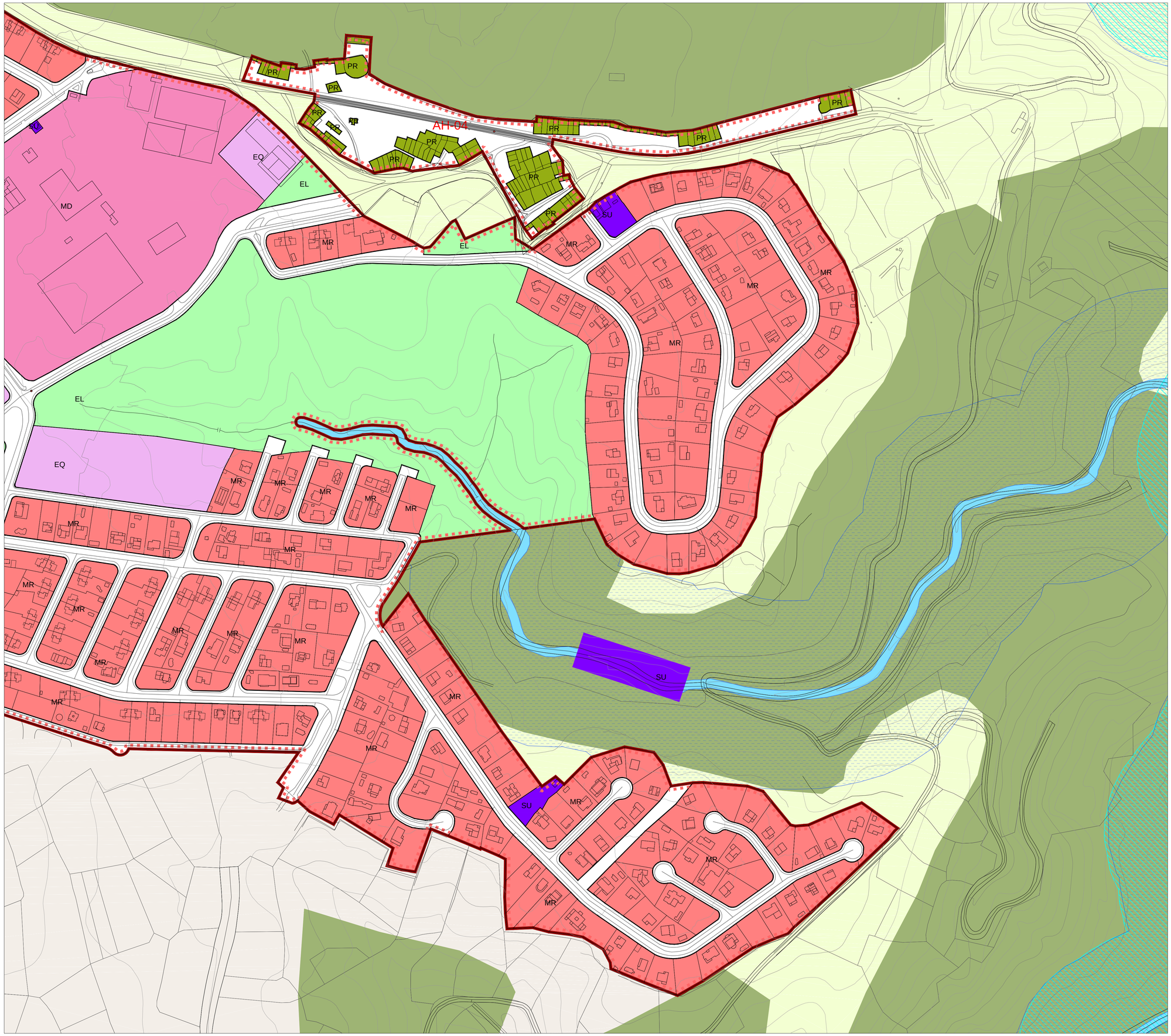
Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron / inepro

Dirección Técnica (Redactores):

Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández Arquitecto



CALIFICACIÓN DEL SUELO

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

SU	Límite del Suelo Urbano	AH	Límite de Área Homogénea
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado	AA	Actuación Aislada
SUR-S	Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada		

CALIFICACIÓN DEL SUELO

Alineación Prevista — Alineación Oficial

ORDENANZAS EN SUC, SUNC Y SUR-S CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CA	Casco Antiguo	IN-2	Industrial. Grado 2
AC	Ampliación de Casco	MR	Montenebro Residencial
EC-1	Ensanche de Casco. Grado 1	MD	Montenebro Dotacional Privado
EC-2	Ensanche de Casco. Grado 2	AR	Atalaya Real
UA	Unifamiliar Aislada	PR	Pajares y Rediles
UH	Unifamiliar en Hilera	EL	Espacios Libres y Zonas Verdes
BA	Bloque Abierto	EQ	Equipamientos
TC	Terciaria	SU	Servicios Urbanos
IN-1	Industrial. Grado 1	RV	Red Viaria

REDES PÚBLICAS

SUPRAMUNICIPAL		GENERAL		LOCAL		
Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	Existentes	Previstos	
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias
						Red de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias
						Red de Equipamientos Sociales
						Red de Espacios Libres y Zonas Verdes
						Red de Servicios Urbanos

OTRAS DELIMITACIONES

RESTO DE SUELOS

SUR-NS Suelo Urbanizable No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

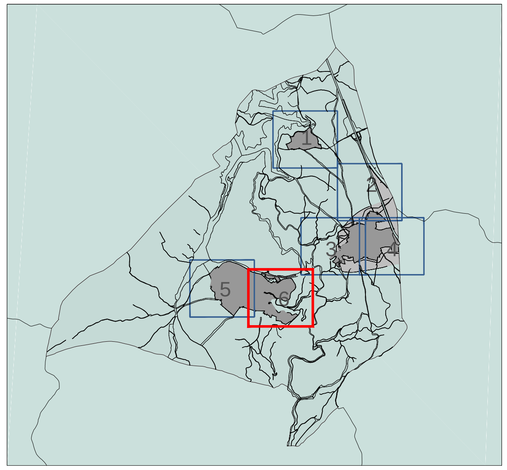
SNUP-E	ESPECIAL PROTECCIÓN		SNUP-P	SUELO PRESERVADO
	Carreteras	Montes Protegidos		Agrícola
	Cauces y Riberas	ZEC. Rio Guadalix		Paisajístico
	Vias Pecuarias	Cultural		

CARRETERAS

Límite de Dominio Público — Límite de Edificación — Zona de Protección
Límite de Servidumbre — Límite de Afección

OTROS

Límite de Término Municipal





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PO-08.06

MARZO 2022 — e: 1/2.000

Calificación del Suelo Urbano.

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales, Ingeniero de C.C.P — Rubén Fernández, Arquitecto

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

Avance de Planeamiento

MARZO 2022

BLOQUE IV
DOCUMENTACIÓN DE TRAMITACIÓN

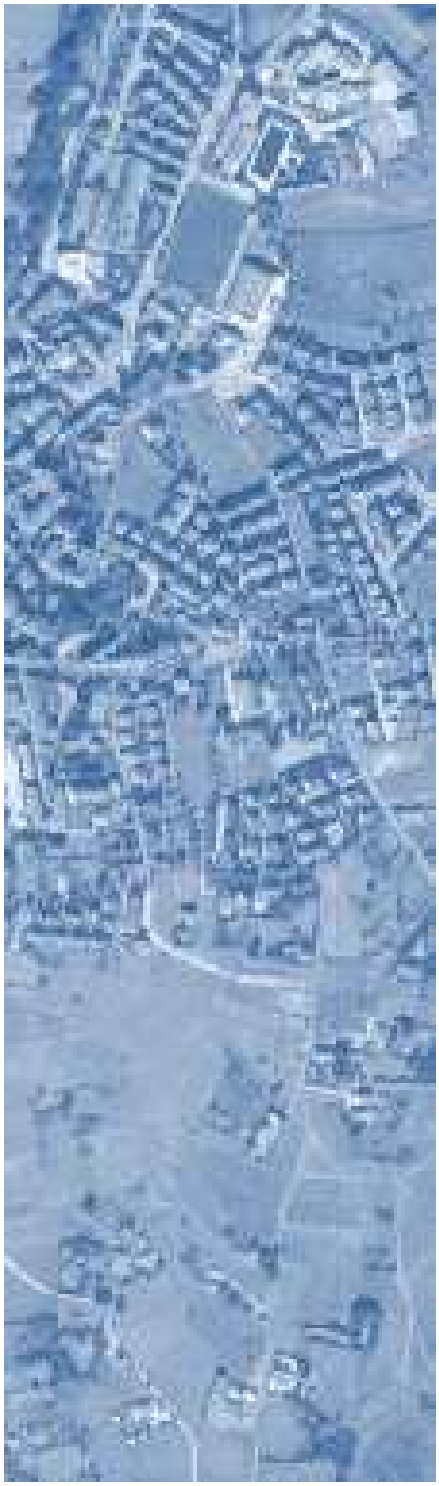
VOLUMEN I

MEMORIA DE **P**ARTICIPACIÓN **C**IUDADANACIÓN

Ayuntamiento de Pedrezuela

omicron amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE IV. -DOCUMENTACIÓN DE TRAMITACIÓN

VOLUMEN I **MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto



Equipo Redactor:

Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto
Eva García Pérez	Arquitecta
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

Ayuntamiento de Pedrezuela
Plaza de la Constitución, 1
28723 Pedrezuela (Madrid)

Empresa Redactora:

omicron amepro

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN 3

Capítulo 1. Marco legal y contenido del documento 4

1.1. Marco legal 4

1.2. Contenido del documento 4

Capítulo 2. Antecedentes y tramitación 5

2.1. Antecedentes 5

2.2. Tramitación. Fases de elaboración del Plan General 5

TÍTULO II. AVANCE 7

Capítulo 1. Participación pública en la fase de elaboración del Avance 8

1.1. Consulta pública previa a la tramitación de los trabajos urbanísticos y ambientales 8

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. MARCO LEGAL Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

1.1. Marco legal

De acuerdo a lo establecido en el artículo 3.d. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la participación ciudadana es uno de los principios fundamentales de la ordenación urbanística. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que los representan.

Además, conforme al artículo 56.bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento acordará las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública del documento que vaya a ser objeto de tramitación y aprobación. Se garantizará la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.

1.2. Contenido del documento

En la presente Memoria se describen las medidas planteadas por el Ayuntamiento de Pedrezuela durante el proceso de redacción del Plan General, en materia de participación ciudadana. Se recogerán los resultados de las iniciativas de participación llevadas a cabo en las distintas fases de elaboración del instrumento de planeamiento general, indicando la forma en que se han considerado las aportaciones de la ciudadanía.

Asimismo, se incluirán en esta Memoria los distintos informes sectoriales que se han recibido durante la redacción del Plan General, resumiendo su contenido y señalando las implicaciones de la necesaria estimación de las determinaciones indicadas en dichos informes.

Además, se analizarán las alegaciones presentadas durante los periodos de información pública preceptivos. Se fijarán criterios de modificación del documento, y se incluirá un resumen de la contestación de las alegaciones, señalando las implicaciones de la estimación total o parcial de las mismas, en su caso.

Por último, se relacionarán otras modificaciones efectuadas en el documento, derivadas de la subsanación de errores materiales detectados, de sugerencias realizadas por el Ayuntamiento de Pedrezuela, de la tramitación ambiental, o de la posible alteración del marco normativo vigente. Finalmente, a modo de conclusiones, se incluirá un resumen de los procesos de participación pública y un resumen de las modificaciones efectuadas en el documento del Plan General a lo largo de su proceso de elaboración.

A medida que se sucedan las distintas fases de trabajo previstas, se incluirán en la presente Memoria los resultados de los distintos procesos de participación ciudadana que se desarrollen. A la fecha de redacción de este documento, los trabajos se encuentran en la fase de Avance, por lo que el contenido de la Memoria de Participación Ciudadana se circunscribe únicamente a esta etapa de la elaboración del Plan General.

Capítulo 2. ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN

2.1. Antecedentes

En la actualidad, el instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el día 19 de junio de 1986.

Tras estas normas, fue redactada una revisión del planeamiento general, culminando con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela el 26 de marzo de 2015. Este planeamiento general fue sin embargo anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con fecha de 3 de febrero de 2017. La sentencia del TSJM fue ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo de pleno derecho el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela de 2015.

Visto lo anterior, el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 290, el miércoles 5 de diciembre de 2018, publicó el fallo de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, devenida en firme tras la sentencia del Tribunal Supremo, por lo que en ejecución de las mismas se recogió la nulidad del citado plan, recuperando la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

Las Normas Subsidiarias vigentes se redactaron y aprobaron por tanto bajo una legislación de urbanismo y suelo previa a la vigente, y con unas condiciones físicas, de desarrollo y socioeconómicas muy diferentes a las actuales. El principal motivo que provocó su desarrollo fue el desajuste que existía en ese momento entre la realidad del proceso de desarrollo urbano y la planificación prevista por el planeamiento vigente en ese momento, con el objetivo de establecer una normativa urbanística asumida por todos los agentes y que recogiera y planificara las necesidades de desarrollo urbanístico previstas.

Debido a lo anterior, el 27 de noviembre de 2020 la Junta de Gobierno Local aprueba el expediente de contratación para la revisión del planeamiento general del municipio, y finalmente el 30 de diciembre se adjudica el contrato a la empresa Omicron Amepro, S.A., firmándose el contrato el 23 de febrero de 2021.

El 30 de abril de 2021 se realiza la entrega al Ayto. de Pedrezuela el Documento Urbanístico Preliminar, que servirá de base para la redacción del documento de Avance.

2.2. Tramitación. Fases de elaboración del Plan General

El proceso de elaboración del documento del Plan General de Pedrezuela se ha estructurado en las siguientes fases:

- Documento Urbanístico Preliminar
- Avance
- Aprobación Inicial

- Aprobación Provisional
- Aprobación Definitiva

De acuerdo a lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances de planeamiento está sujeto a un trámite de información pública por un periodo mínimo de treinta días. Asimismo, deberá emitirse un Informe Previo de Análisis Ambiental por la Consejería competente en Medio Ambiente y un Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

El acuerdo del Ayuntamiento de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de información pública, incluir el Informe de Análisis Ambiental y el Informe de Impacto Territorial y, en particular, la incidencia de éste en el contenido del Avance.

El documento del Plan General se dispondrá para su Aprobación Inicial, expresando su adecuación al Avance previamente aprobado, indicando en su caso las variaciones producidas. La Aprobación Inicial implicará el sometimiento de la documentación a un periodo de información pública, de duración suficiente para garantizar asimismo la exposición al público exigida por la legislación ambiental vigente para los instrumentos de planeamiento urbanístico. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general.

Con la Aprobación Inicial se requerirán los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

A la vista de los resultados de la información pública y de los informes sectoriales recibidos, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si las subsanaciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a un nuevo trámite de información pública y requerimiento de informes.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

Una vez se haya producido la Aprobación Provisional del Plan General, el expediente será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su Aprobación Definitiva.

Título II. AVANCE

Capítulo 1. PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA FASE DE ELABORACIÓN DEL AVANCE

1.1. Consulta pública previa a la tramitación de los trabajos urbanísticos y ambientales

Durante esta fase de elaboración del Avance aún no se ha procedido a iniciar el proceso de participación ciudadana.

Como se indica en los apartados anteriores, en la presente memoria se incorporará el resultado de los procesos de participación pública preceptivos fijados en la legislación vigente, y específicamente el resultado de someter a consulta pública el presente Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

Avance de Planeamiento

MARZO 2022

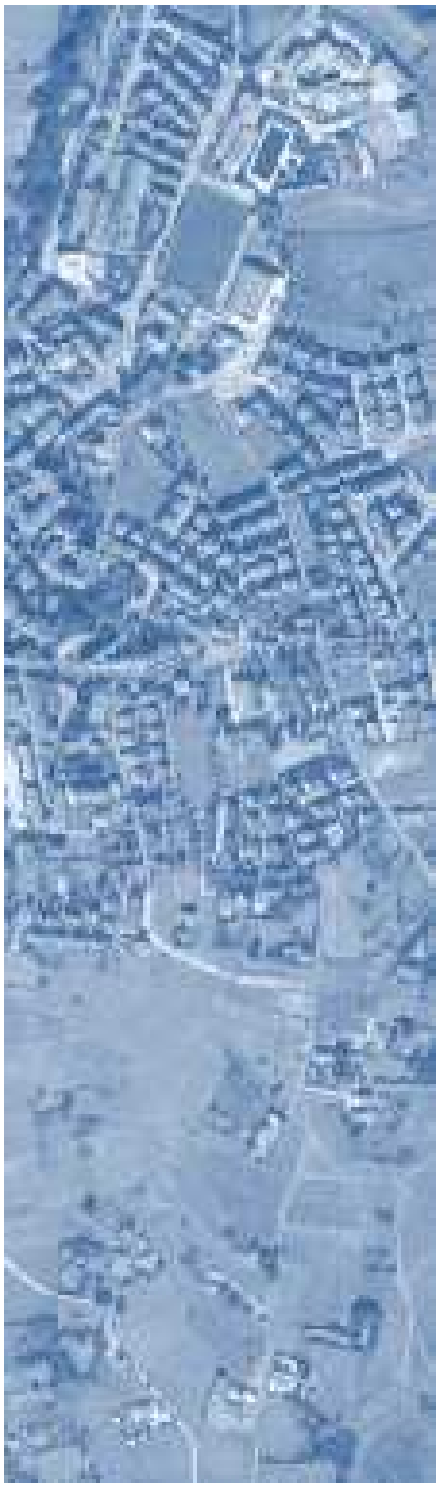
BLOQUE I
DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN I
MEMORIA DE **I**NFORMACIÓN

Ayuntamiento
de Pedrezuela

omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE I. -DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1

MEMORIA DE INFORMACIÓN

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto



Equipo Redactor:

Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto
Eva García Pérez	Arquitecta
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

Ayuntamiento de Pedrezuela
Plaza de la Constitución, 1
28723 Pedrezuela (Madrid)

Empresa Redactora:

omicron amepro

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN 1

Capítulo 1. Preliminares 2
1.1. Objeto 2
1.2. Justificación de la redacción del Plan General 2
1.3. Contenido del Documento de Avance del Plan General 3
1.4. Tramitación de la Revisión del PGOU 4

Capítulo 2. Marco Normativo 6
2.1. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo 6
2.2. Legislaciones sectoriales 7

TÍTULO II. INFORMACIÓN SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL 15

Capítulo 1. Encuadre Territorial y Afecciones Sectoriales 16
1.1. Encuadre territorial 16
1.2. Situación geográfica 18
1.3. Afecciones Sectoriales y Territoriales 19

Capítulo 2. Análisis del Medio Físico 21
2.1. Orografía y topografía 21
2.2. Climatología 22
2.3. Geología y Geomorfología 25
2.4. Lugares de Interés Geológico 27
2.5. Edafología 28
2.6. Hidrología 30
2.7. Riesgos naturales 41
2.8. Riesgos tecnológicos 53

Capítulo 3. Análisis del Medio Biótico 57
3.1. Vegetación 57
3.2. Fauna 68

Capítulo 4. Análisis del Paisaje 77
4.1. Condicionantes del paisaje 77
4.2. Definición de las unidades de paisaje 78
4.3. Valoración de las unidades de paisaje 85

Capítulo 5. Análisis de Elementos y Espacios Naturales Singulares 97
5.1. Red Natura 2000 98
5.2. Embalses 99
5.3. Hábitats 101
5.4. Montes 103
5.5. Espacios destinados a caza y pesca 105
5.6. Vías pecuarias 106

Capítulo 6. Calidad ambiental 109
6.1. Calidad del aire 109
6.2. Calidad acústica 114
6.3. Calidad del suelo 116
6.4. Calidad del agua 117
6.5. Gestión de residuos 120
Capítulo 7. Estudio Socio-Económico del Municipio 124
7.1. Demografía. Encuadre comarcal 124
7.2. Análisis demográfico 126
7.3. Análisis económico 133
7.4. Proyección de población futura. Previsiones demográficas 141
Capítulo 8. Estudio del Patrimonio Histórico-Cultural 145
8.1. Bienes de Interés Cultural 146
8.2. Yacimientos arqueológicos 146
8.3. Bienes con Protección General 149
Capítulo 9. Infraestructuras Territoriales 155
TÍTULO III. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA 172
Capítulo 1. Estructura Urbana de Pedrezuela 173
1.1. Introducción 173
1.2. Proceso histórico de formación y crecimiento de Pedrezuela 173
Capítulo 2. Morfología y Tejido Urbano 175
2.1. Estructura urbana actual. Análisis morfológico 175
2.2. Estructura de la propiedad 196
Capítulo 3. Análisis de la Tipología de la Edificación 200
3.1. Análisis parcelario y de la edificación 200
Capítulo 4. Análisis del tejido económico y productivo 224
4.1. Análisis de la estructura productiva 224
4.2. Análisis del tejido comercial 225
Capítulo 5. Análisis de las Redes Públicas. Dotaciones Existentes 228
5.1. Redes de Infraestructuras 228
5.2. Redes de Equipamientos 230
5.3. Redes de Servicios 246
Capítulo 6. Censo de Vivienda y Análisis del Mercado Inmobiliario. Evaluación de Necesidades 258
6.1. Estructura de hogares en el municipio 258
6.2. Dinámica de vivienda 258
6.3. Datos del mercado inmobiliario 259
6.4. Evaluación de necesidades 263
TÍTULO IV. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE 264
Capítulo 1. Antecedentes y características del planeamiento anteriormente vigente 265
1.1. Introducción 265

1.2. Características del Planeamiento General Vigente ... 265
Capítulo 2. Grado de desarrollo del Planeamiento anteriormente Vigente ... 272
2.1. Modificaciones Puntuales de Planeamiento ... 272
2.2. Planeamiento de desarrollo ... 274
Capítulo 3. Cuantificación en cuadros y cifras ... 279
Capítulo 4. Planeamiento de los municipios colindantes ... 282
4.1. Instrumentos de planeamiento vigentes en los municipios de la zona norte metropolitana ... 282
4.2. Análisis de la clasificación del suelo en los municipios colindantes ... 285
Capítulo 5. Disfunciones detectadas en el modelo territorial del planeamiento vigente ... 294
TÍTULO V. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES ... 295
Capítulo 1. Conexiones Viarias ... 296
1.1. Ámbitos de análisis ... 296
1.2. Conexiones viarias. Accesibilidad ... 296
1.3. Caracterización del tráfico ... 301
Capítulo 2. Sistemas de Transporte ... 304
2.1. Modos de movilidad ... 304
2.2. Transporte público ... 306
2.3. Transporte privado ... 310
2.4. Aparcamientos ... 311
2.5. Demanda de transportes ... 313
TÍTULO VI. PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES ... 314
Capítulo 1. Instrumentos de Ordenación del territorio de carácter territorial ... 315
1.1. ZEC Cuenca del Río Guadalix (ES 3110003) ... 315
Capítulo 2. Instrumentos de ordenación del territorio de carácter sectorial ... 316
2.1. Vías Pecuarias ... 316
2.2. Montes ... 316
2.3. Cauces y riberas ... 317
2.4. Embalse de Pedrezuela ... 318
2.5. Residuos ... 318
2.6. Cambio Climático ... 318
2.7. Carreteras ... 319
2.8. Líneas eléctricas ... 319
2.9. Energía y desarrollo ... 319
2.10. Servidumbres aeronáuticas ... 319
2.11. Protecciones arqueológicas ... 320
TÍTULO VII. DIAGNÓSTICO ... 321
Capítulo 1. Resumen del análisis de vinculaciones territoriales y ambientales ... 322
1.1. Condicionantes territoriales para la ordenación urbanística ... 322
1.2. Condicionantes ambientales para la ordenación urbanística ... 324

Capítulo 2. Análisis de desarrollos de municipios colindantes a Pedrezuela 326
Capítulo 3. Análisis de problemas y oportunidades 329
3.1. Medio físico 329
3.2. Condiciones urbanísticas de borde 330
3.3. Medio Socioeconómico 338
3.4. Planeamiento Vigente 340
3.5. Disfunciones en la estructura urbana 340
3.6. Necesidades de vivienda 341
3.7. Necesidades dotacionales 341
3.8. Necesidad de mejora de la movilidad y el transporte 342
3.9. Diagnóstico de problemas por áreas homogéneas o barrios 344
Capítulo 4. Conclusiones 353
4.1. Problemas y déficits existentes 353
4.2. Potencialidades y oportunidades detectadas 354

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. PRELIMINARES

1.1. Objeto

La presente Memoria constituye la Memoria de Información de la Redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela (Madrid), cuya redacción fue adjudicada a la empresa OMICRON AMEPRO, S.A. El contrato para la realización del servicio fue firmado con fecha de 23 de febrero de 2021 entre la empresa redactora y el Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela (Madrid).

El objeto del presente documento es el de llevar a cabo la completa revisión del marco urbanístico general existente en el municipio. Pedrezuela dispone en la actualidad de Normas Subsidiarias (NNSS. 86), vigentes en el término municipal desde el año 1986. Ante el agotamiento del modelo urbanístico planteado en las NNSS. 86, el 26 de marzo de 2015 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, que permaneció vigente hasta 2018, cuando se adoptó el acuerdo que recogía la sentencia firme que anulaba el mismo. El agotamiento del modelo urbanístico de las NNSS 86 (vigentes tras la anulación del PGOU 2015), así como la propia anulación del planeamiento general de 2015, hacen necesaria la revisión de dicho documento.

Esta Memoria de Información ha sido redactada conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y contiene toda la información relevante para la adopción del modelo urbanístico definido. Se incluye un análisis completo del territorio municipal y del planeamiento urbanístico vigente, estableciéndose un diagnóstico cuyas conclusiones servirán de base para el establecimiento de los objetivos y propuestas del Avance del Plan General.

La presente Memoria de Información se complementa con el resto de documentación que integra el Avance del Plan General.

1.2. Justificación de la redacción del Plan General

La justificación de la necesidad de la redacción de un nuevo Plan General responde fundamentalmente a motivaciones de carácter jurídico y urbanístico.

Desde un enfoque jurídico, la conveniencia y oportunidad de la redacción del nuevo Plan General se deriva de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que incluye la obligación de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación en un plazo de dos años a partir de la publicación de la aprobación de dicha Ley, mediante la redacción de un Plan General. Es evidente la necesidad de dotar al municipio de Pedrezuela (Madrid) de un instrumento de planeamiento general adaptado al marco legal vigente en la actualidad, tras la anulación del ya aprobado en 2015.

Por otra parte, desde el punto de vista urbanístico, la necesidad de la redacción del nuevo Plan General viene originada por el agotamiento del modelo recogido en las NNSS 86, posibilitando no solo el desarrollo de suelos vacantes, sino la consolidación de la propia ciudad existente, dotándola de una herramienta urbanística que permita su desarrollo.

El enfoque y el modelo urbanístico planteados hace más de treinta años necesitan ser revisados, de tal manera que se propicie el marco que permita un crecimiento sostenible, y garantice el equilibrio interno, afrontando conflictos y carencias urbanas que han surgido con el desarrollo del municipio en las últimas décadas. El modelo urbanístico del nuevo Plan General deberá orientarse hacia la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino que también ofrezca una mejora de la actividad económica.

En conclusión, puede afirmarse que la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela (Madrid) queda suficientemente justificada, como figura urbanística mínima para la ordenación del suelo del término municipal, según la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.3. Contenido del Documento de Avance del Plan General

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento de Avance del Plan General está integrado por la siguiente documentación, estructurada en una serie de tomos:

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- VOLUMEN I. Memoria de Información.
- VOLUMEN II. Planos de Información.
    - PI-01.01 Encuadre Territorial.
    - PI-01.02 Situación.
    - PI-01.03 Fotografía aérea. Situación.
    - PI-02 Planeamiento vigente. Plano de Clasificación.
    - PI-03 Desarrollo del Planeamiento vigente.
    - PI-04.01 Afecciones Territoriales. Red Natura 2000 y Montes.
    - PI-04.02 Afecciones Territoriales. Hábitats.
    - PI-04.03 Afecciones Territoriales. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.
    - PI-04.04 Afecciones Territoriales Red Hidrológica.
    - PI-04.05 Afecciones Territoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.
    - PI-04.06 Afecciones Territoriales. Carreteras y Red Elétrica.
    - PI-04.07 Afecciones Territoriales. Servidumbres aeronáuticas.
    - PI-05.01 Redes públicas existentes. Equipamientos, zonas verdes y espacios libres
    - PI-05.02 Redes públicas existentes. Infraestructuras viarias
    - PI-05.03 Redes públicas existentes. Infraestructuras de energía eléctrica
    - PI-05.04 Redes públicas existentes. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento
    - PI-06.01 Estructura catastral. Conjunto del término municipal
    - PI-06.02 Estructura catastral. Suelo Urbano
    - PI-07.01 Usos del suelo. Conjunto del término municipal
    - PI-07.02 Usos del suelo. Suelo Urbano
    - PI-08 Alturas de la edificación

BLOQUE II. -DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

- DIE. Documento Inicial Estratégico
- Estudios Complementarios
    - Tomo I. Estudio Hidrológico Inicial

- Tomo II. Estudio Inicial de Caracterización de Suelos
- Tomo III. Estudio Inicial de Movilidad y Tráfico
- Tomo IV. Estudio Acústico Inicial

BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

- VOLUMEN I. Memoria de Ordenación
- VOLUMEN II. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
- VOLUMEN III. Normas Urbanísticas
- VOLUMEN IV. Fichas de Ordenación y Gestión
- VOLUMEN V. Planos de Ordenación
  - PO-01 Clasificación del suelo
  - PO-02 Estructura orgánica y redes públicas
  - PO-03. Usos globales y gestión del suelo.
  - PO-04.01 Legislación Ambiental. Red Natura 2000 y Montes.
  - PO-04.02 Legislación Ambiental. Hábitats.
  - PO-04.03 Legislación Ambiental. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.
  - PO-04.04 Afecciones Sectoriales. Red Hidrológica.
  - PO-04.05 Afecciones Sectoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.
  - PO-04.06 Afecciones Sectoriales. Carreteras y Red Eléctrica.
  - PO-04.07 Afecciones Sectoriales. Servidumbres Aeronáuticas.
  - PO-05 Ámbitos y Áreas Homogéneas
  - PO-06 Categorías del Suelo No Urbanizable
  - PO-07 Calificación del Suelo Urbanizable
  - PO-08 Calificación del Suelo Urbano

BLOQUE IV. -DOCUMENTACIÓN DE TRAMITACIÓN

- VOLUMEN I. Memoria de participación ciudadana

1.4. Tramitación de la Revisión del PGOU

1.4.1. Antecedentes

El proceso de tramitación del Plan General de Ordenación de Pedrezuela hasta la fecha ha sido el siguiente:

- Normas Subsidiarias (NNSS. 86), vigentes en el término municipal desde el año 1986.
- El 26 de marzo de 2015 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, que permaneció vigente hasta 2018, anulado por sentencia (STS 3413/2018) del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2018 (ratificación de la sentencia (STSJ M 62/2017) del tribunal superior de justicia de Madrid de fecha de 3 de febrero de 2017).
- El 27 de noviembre de 2020 la Junta de Gobierno Local aprueba el expediente de contratación.
- El 30 de diciembre de 2020 se adjudica el contrato a la empresa Omicron Amepro, S.A., firmándose el contrato el 23 de febrero de 2021.
- El 30 de abril de 2021 se realiza la entrega al Ayto. de Pedrezuela el Documento Urbanístico Preliminar, que servirá de base para la redacción del documento de Avance.

1.4.2. Tramitación del Documento de Avance

El artículo 10 de la Ley 3/2007, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, modifica el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la tramitación de los Avances del Planeamiento, señalando lo siguiente:

> *"Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de Avance a los efectos que se regulan en este Artículo, y con el contenido y documentación que la presente Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico. En todo caso será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales…"*

Según el citado artículo, el procedimiento de aprobación de los Avances de Planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

1º. *Trámite de información pública por un periodo mínimo de treinta días.*

2º. *Informe previo de Análisis Ambiental por la Consejería competente en medio ambiente, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses.*

3º. *Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero Competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance. El Informe de Impacto Territorial debe emitirse en el plazo máximo de seis meses.*

La aprobación de los Avances de Planeamiento solo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de información pública, incluir el Informe de Análisis Ambiental, y el Informe de Impacto Territorial y, en particular, la incidencia de éste en el contenido del Avance.

Asimismo, se realizarán los trámites ambientales recogidos en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En este sentido, se efectuará la solicitud de inicio para la evaluación ambiental estratégica del Plan General al órgano ambiental, acompañada del borrador del Plan y del Documento Inicial Estratégico. El documento del Avance tendrá la consideración de borrador del Plan. El Documento Inicial Estratégico formará parte del contenido sustantivo del propio Avance, tal como establece la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa. Posteriormente se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a la citada Ley 21/2013. El órgano ambiental remitirá el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio.

Capítulo 2. MARCO NORMATIVO

2.1. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo

- Normativa estatal
  - 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.
  - Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
  - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
  - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
  - Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
- Normativa autonómica
  - Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
  - Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.
  - Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo (vigentes los artículos no derogados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
  - Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid.
  - Decreto 1/2016, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
  - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.
  - Decreto 71/1997, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
  - 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.
  - Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.
  - Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

2.2. Legislaciones sectoriales

2.2.1. Medio ambiente

- Normativa europea
  - Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, actualizada por la Directiva 2014/52/UE del 16 de abril.
  - Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Normativa estatal
  - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
  - Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
  - Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

2.2.2. Espacios protegidos

- Normativa europea e internacional
  - Directiva Europea 2009/147/CE de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de Las Aves Silvestres.
  - Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
  - Convenio de Washington, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
  - Convenio de Berna, de 19 de septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
  - Convenio de Bonn, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de Fauna Silvestre.

- Normativa estatal
  - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
  - Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
  - Real Decreto 1095/1989, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
  - Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.
  - Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril y por la Ley 21/2015 de 20 de Julio.

- Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadarrama" y se aprueba su Plan de Gestión
- Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Manzanares" y se aprueba su Plan de Gestión
- Ley 1/1985 de 23 de enero del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
- Real Decreto 3159/1978, de 4 de diciembre, sobre declaración del "Parque Natural de la Cuenca Alta del Manzanares (Madrid)".
- Orden 28 de mayo de 1987. Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Plan Rector aprobado en mayo de 1987 (Orden de 28 de mayo de 1987, BOCM de 5 de junio de 1987 y BOE núm. 182 de 31 de julio de 1987) y revisado en diciembre de 1993.
- Decreto 124/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la ampliación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno
- Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno
- Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (PORN).

- Normativa autonómica
  - Ley 7/1990, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid
  - Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
  - Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
  - Decreto 50/1999, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
  - Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
  - Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
  - Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

2.2.3. Patrimonio histórico y cultural

- Normativa estatal
  - Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
  - Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
  - Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, modificado por el RD 162/2002 de 8 de febrero.

- Normativa autonómica
  - Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
  - Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
  - Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

2.2.4. Aguas

- Normativa europea
  - Directiva 91/271/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
  - Directiva 98/83/CE, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
  - Directiva 2006/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la gestión de la calidad de las aguas de baño.
  - Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas, actualizado por Directiva 2014/101/UE de 30 de octubre.

- Normativa estatal
  - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
  - Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y normas de calidad ambiental.
  - Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
  - Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
  - Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
  - Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las aguas residuales urbanas, modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, Real Decreto 1290/2012 de 7 de septiembre y el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
  - Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
  - Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica, modificado por RD 1161/2010 de 17 de septiembre y Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.

- Normativa autonómica
  - Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2008 de 19 de diciembre.
  - Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

- Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
- Decreto 40/1994, de 21 de abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.
- Decreto 62/1994, de 16 de junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

2.2.5. Gestión de Residuos

- Normativa europea
  - Directiva 1999/31/CE del Consejo de 26 de abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos.
  - Decisión 94/3/CE del 20 de diciembre sobre el Catálogo Europeo de Residuos (CER).

- Normativa estatal
  - Resolución de la Secretaría de Cambio Climático de 20 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015.
  - Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
  - Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
  - 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.

- Normativa autonómica
  - Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
  - Decreto 9/1995, de 9 de febrero, por el que se aprueban las Líneas Básicas del Sistema de Gestión e infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid.
  - Estrategia de residuos de la Comunidad de Madrid aprobada por acuerdo el 18 de octubre de 2007.
  - Decreto 83/1999, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid.
  - Decreto 93/1999, de 10 de junio, sobre Gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid.
  - Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

2.2.6. Contaminación aérea y calidad del aire

- Normativa europea
  - Directiva 2010/75/CE sobre las emisiones industriales (prevención y el control integrados de la contaminación).
  - Directiva 2008/50/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.

- Normativa estatal
  - RDL 1/2016, de 16 de diciembre, Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
  - Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
  - Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
  - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
  - Real Decreto 2512/1978, de 14 de octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre.
  - Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.

- Normativa autonómica
  - Decreto 55/2012 de 15 de marzo sobre el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid

2.2.7. Edificación

- Normativa estatal
  - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
  - Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

2.2.8. Infraestructuras

- Normativa estatal
  - Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras.
  - Real Decreto 1812/1994, de 2 septiembre, aprueba el Reglamento General de Carreteras.
  - Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
  - Real Decreto 2387/2004, de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
  - Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector eléctrico.
  - Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento Electrónico de Baja Tensión.
  - Ley 32/1979, de 8 de noviembre, sobre el ferrocarril metropolitano de Madrid.

- Normativa autonómica
  - Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - Orden de 3 de abril de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - Decreto 49/1987, de 8 mayo, Reglamento de Viajeros.

- Decreto 57/2006, de 29 junio, extiende la aplicación del Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano al metro ligero en la Comunidad de Madrid.

2.2.9. Usos del Suelo

- Normativa estatal
  - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
  - Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
  - 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.
  - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

2.2.10. Vías Pecuarias

- Normativa estatal
  - Ley 3/1995, de 23 de marzo, establece el régimen jurídico de las Vías Pecuarias.

- Normativa autonómica
  - Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.2.11. Accesibilidad y supresión de barreras

- Normativa estatal
  - Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados
  - Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
  - Ley 26/2011, de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
  - Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El Documento Básico DB-SU Seguridad de utilización y accesibilidad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.
  - Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
  - Ley 15/1995, de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- Normativa autonómica
  - Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

- Decreto 13/2007, de 15 marzo, Aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2.2.12. Policía Sanitaria Mortuoria

- Normativa estatal
  - Decreto 2263/1974, de 20 de julio, aprueba el Reglamento de la Policía Sanitaria Mortuoria.

- Normativa autonómica
  - Decreto 124/1997, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

2.2.13. Comercio

- Normativa autonómica
  - Ley 16/1999, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid.
  - Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid.
  - Ley 1/2008, de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid
  - Ley 21/1998, de 30 de noviembre, de Ordenación y Promoción de la Artesanía en la Comunidad de Madrid.

2.2.14. Deporte

- Normativa autonómica
  - Ley 15/1994, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid.

2.2.15. Telecomunicaciones

- Normativa estatal
  - Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.
  - Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
  - Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
  - Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

2.2.16. Hostelería y Turismo

- Normativa autonómica
  - Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid

2.2.17. Hidrocarburos

- Normativa estatal
  - Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Titulo II. INFORMACIÓN SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL

Capítulo 1. ENCUADRE TERRITORIAL Y AFECCIONES SECTORIALES

1.1. Encuadre territorial

El ámbito geográfico del Plan de Ordenación Municipal de Pedrezuela, es el propio término municipal, situado al norte de la Comunidad de Madrid.

El municipio de Pedrezuela, tiene una extensión de 28,5 Km^2 y limita al norte con Guadalix de la Sierra y El Vellón, al este con El Vellón y El Molar, al sur con San Agustín de Guadalix y al oeste con Guadalix de la Sierra y Colmenar Viejo.

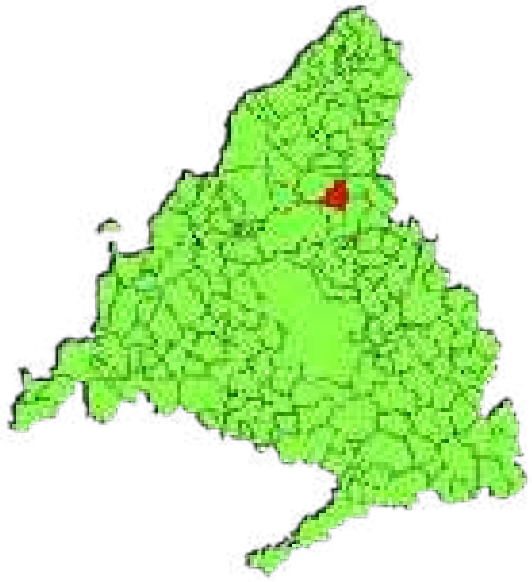


Figura 1. Encuadre geográfico TM Pedrezuela

Pedrezuela forma parte de la denominada Sierra Norte de Madrid, junto a otros 43 municipios entre los que destacamos a Guadalix de la Sierra, Somosierra, Buitrago de Lozoya, Rascafría o Bustarviejo entre otros.



Figura 2. Zonificación territorial de la Comunidad de Madrid.
Fuente: Madrid.org

Pedrezuela, también se encuentra dentro de la Mancomunidad de municipios del noroeste para la gestión y tratamiento de residuos urbanos, en la que se incluyen 33 municipios. El objetivo de esta Mancomunidad es la prestación conjunta de los servicios de gestión de los residuos y en especial, el tratamiento, valoración energética y eliminación de los residuos urbanos. El núcleo urbano de Pedrezuela se encuentra a tan sólo 2 Km. de la A-1, que es la infraestructura viaria vertebradora de la zona. Por el término municipal también transcurre la carretera M-627 la cual une la autovía A-1 con la carretera M-608 de rango principal dentro de la Comunidad. A continuación, se incluye un cuadro en el que se reflejan los datos básicos del municipio de Pedrezuela:

DATOS BÁSICOS DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA	
Superficie municipal	28,5 km²
Distancia a Madrid	45 km
Altitud	859 m
Población (2020)	6.150 habitantes
Densidad de población	215,79 hab./km²
Núcleos de población	3 núcleos (Pedrezuela, Montenebro y Atalaya Real)
Otros asentamientos	4 asentamientos (La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares)
Accesos	Autovía A-1 y Nacional 1
Hidrografía	Río Guadalix, Arroyo del Valle, Arroyo de Jacinto, Arroyo de Matahonda, Arroyo de los Labajos, Arroyo del Encinar, Arroyo de la Retuerta, Arroyo de Linarejos y Arroyo de Valdequemada

Tabla 1. Datos básicos del municipio



Figura 3. Delimitación del municipio de Pedrezuela sobre ortofotografía Fuente: elaboración propia.

1.2. Situación geográfica

El ámbito de estudio lo constituye el término municipal de Pedrezuela, localizado en la hoja 509 del Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000. Encuadrado entre las coordenadas 40° 44' 37" de latitud Norte y 3° 36' 14" de Longitud Oeste.

El municipio de Pedrezuela se ubica al norte de la provincia y Comunidad de Madrid, en el área de transición entre la sierra de Guadarrama y la depresión del Tajo. Su superficie es de 2.835 ha y limita con los términos municipales de Guadalix de la Sierra, El Vellón, El Molar, San Agustín de Guadalix y Colmenar Viejo.

El término municipal consta de tres grandes núcleos urbanos: Pedrezuela enclavado al este del municipio, la urbanización Montenebro, al oeste del municipio y separada de Pedrezuela por el río Guadalix y la urbanización Atalaya Real, al norte del municipio y en las inmediaciones del embalse de Pedrezuela.

Alejados de los núcleos urbanos encontramos las siguientes entidades: La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares.



Figura 4. Situación geográfica del municipio de Pedrezuela. Fuente: elaboración propia.

1.3. Afecciones Sectoriales y Territoriales

El municipio de Pedrezuela tiene las siguientes afecciones sectoriales y territoriales:

- Vías Pecuarias
- Montes
- ZEC Cuenca del Río Guadalix (ES 3110003)
- Embalse de Pedrezuela
- Hábitats naturales
    - 3250 Ríos mediterráneos de caudal permanente con Glaucium flavum
    - 6220 Majadales silicícolas mesomediterráneos
    - 9340 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros
    - 6220 Majadales silicícolas mesomediterráneos
    - 6310 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (dehesas de Quercus rotundifolia y/o Q. suber)
    - 6220 Majadales silicícolas mesomediterráneos
    - 9340 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros
    - 9340 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros
    - 5210 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (comunidades de Juniperus)
    - 5330 Retamares con escoba negra
    - 91B0 Fresnedas occidentales de piedemonte
    - 3150 Comunidades de lenteja de agua gibosa
    - 91E0 Alisedas supramediterráneas occidentales
    - 92A0 Saucedas atrocinéreas occidentales
    - 6220 Majadales silicícolas mesomediterráneos

  - 6310 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (dehesas de Quercus rotundifolia y/o Q. suber)
  - 5210 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (comunidades de Juniperus)
  - 6220 Majadales silicícolas mesomediterráneos
  - 6310 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (dehesas de Quercus rotundifolia y/o Q. suber)
  - 91E0 Alisedas supramediterráneas occidentales
  - Apiales de berrazas y gramas de cien pies
  - 92A0 Saucedas atrocinéreas occidentales
  - 3150 Comunidades de lenteja de agua gibosa
  - 91B0 Fresnedas occidentales de piedemonte
  - 9340 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros
  - 5330 Retamares con escoba negra
  - 9340 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros
  - 5210 Coscojares mediterráneos occidentales
  - 4090 Salviares y esplegares meso-supramediterráneos secos castellanos
  - 6220 Lastonares vallesano-empordaneses de Brachypodium retusum
  - 6220 Majadales silicícolas supramediterráneos
  - 9340 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros
  - 6220 Majadales silicícolas supramediterráneos
  - 92A0 Saucedas salvifolias
  - 5330 Retamares con escoba negra
  - 6220 Majadales silicícolas mesomediterráneos
  - 6420 Juncal churrero ibérico occidental
  - 9340 Encinares acidófilos mediterráneos con enebros
  - 5210 Coscojares mediterráneos occidentales
- Residuos
- Calidad del Aire y Cambio Climático
- Cauces y riberas
- Terrenos cinegéticos
- Cotos de pesca
- Carreteras
- Líneas eléctricas
- Energía
- Servidumbres aeronáuticas (Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas)
- Protecciones arqueológicas

Capítulo 2. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

A continuación, se presentan los rasgos principales de los componentes del medio identificados en el área de estudio.

2.1. Orografía y topografía

La topografía se encuentra perfectamente diferenciada entre los glacis y la garganta que forma el río Guadalix. El núcleo urbano se encuentra a una cota de 859 metros de altitud sobre el nivel del mar, estando la cota mínima en la depresión que atraviesa el río Guadalix, en la zona meridional, alcanzando los 670 metros de altitud. La cota máxima se alcanza en el extremo suroeste del municipio a 1.121 metros.

Pedrezuela se sitúa en la cuenca del río Guadalix, formando el embalse de Pedrezuela en la zona norte del término municipal. El principal curso de agua en el término municipal lo define, por tanto, el río Guadalix.

La orografía es relativamente accidentada y el río Guadalix atraviesa de Norte a Sur la zona, con el embalse de Pedrezuela situado en el extremo Norte.

El núcleo se sitúa en una media ladera con diferentes pendientes, más pronunciadas en el lado oeste en el que se sitúa el río y los arroyos dependientes, lo que ha condicionado el crecimiento en las otras direcciones.

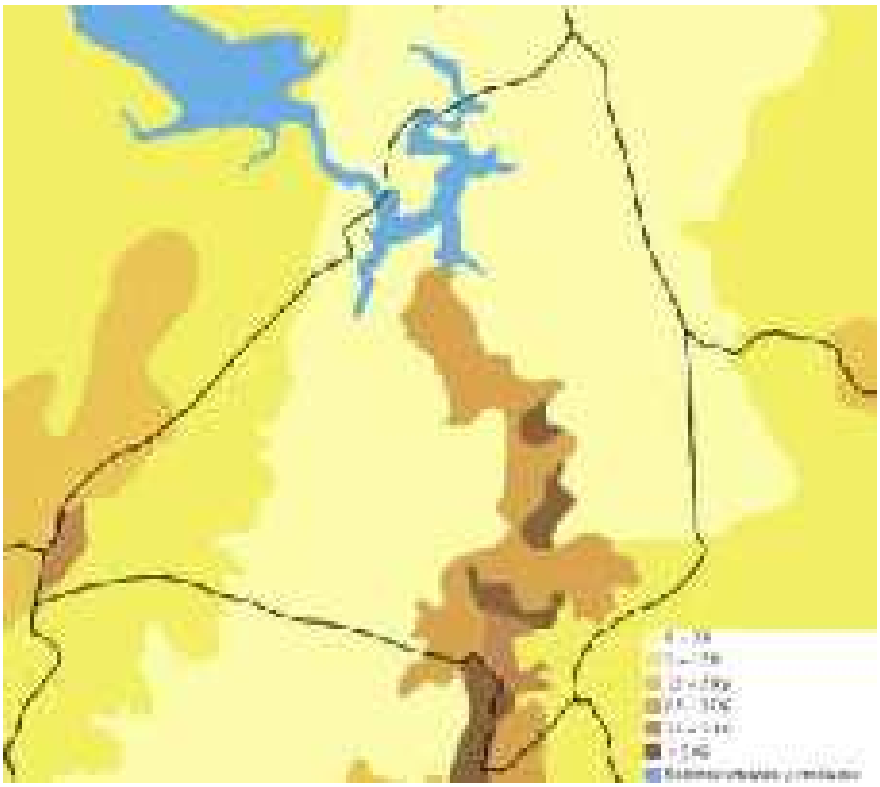


Figura 5. Relieve del municipio de Pedrezuela. Fuente: Visor CartoMadrid

2.2. Climatología

La descripción de los factores condicionantes del clima resulta fundamental en cualquier estudio del medio físico de una zona, ya que todos los elementos representativos y funcionales, tanto naturales (sobre flora y vegetación principalmente), como sociales de la misma (en cuanto a usos del suelo y otras actividades económicas), están directamente influenciados por ellos.

El clima es un factor de primer orden a la hora de explicar la estructura, estrategias adaptativas, distribución y funcionamiento de las comunidades vegetales. Igualmente determina directa e indirectamente las características y actividad de la fauna y el suelo, así como las relaciones entre ellos y la vegetación. Así mismo, las variables climáticas propias de una zona condicionan otros factores como la dinámica de los contaminantes atmosféricos, la vegetación, la hidrología, etc.

El estudio climatológico de la zona de actuación incluido en este apartado tiene por finalidad el conocimiento de las condiciones climáticas del Término Municipal de Pedrezuela donde se va a desarrollar el Plan de Ordenación Municipal.

A la hora de analizar el clima del municipio de Pedrezuela, van a ser varios los parámetros a tener en cuenta, pero se pueden considerar como principales la temperatura, las precipitaciones, la humedad y los vientos.

A su vez, estas variables climáticas se ven condicionadas por una serie de factores que también van a ser analizados, como la latitud geográfica, la altitud del lugar, la orientación del relieve con respecto a la incidencia de los rayos solares o a la de los vientos predominantes, y la continentalidad, que es la distancia a una gran masa de agua (océano o mar). La latitud unida a la inclinación del eje terrestre determina el grado de inclinación de los rayos del sol que inciden sobre la superficie y, por tanto, propician la diferencia de la duración del día y la noche, así como el cambio de las estaciones. Esto último es debido a que cuanto más directamente incide la radiación solar, más calor recibe la Tierra. Una mayor inclinación en los rayos solares provoca que éstos tengan que atravesar mayor espesor de atmósfera atenuándose más que si incidieran perpendicularmente.

La caracterización climática del municipio se realiza a partir de los datos disponibles en el servicio de estaciones meteorológicas del Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios (SIGA). Se manejan los valores disponibles de estaciones meteorológicas representativas y próximas al ámbito de estudio, considerándose siempre datos referidos a una serie de años lo suficientemente representativa.

En concreto, para la caracterización del ámbito de estudio se han empleado datos de la siguiente estación meteorológica:

CÓDIGO	NOMBRE	LATITUD	LONGITUD	ALTITUD	TIPO
3117	Talamanca del Jarama	40º 44' 45'' N	03º 30 '57'' W	654	Termo pluviométrica

Las condiciones climatológicas en las que se encuentra Pedrezuela se caracterizan por la tenencia de un clima que se puede catalogar como "mediterráneo continentalizado", teniendo como características inviernos largos y fríos, veranos cortos y cálidos y además un fuerte contraste entre la temperatura durante el día y la

noche. La estación estival es la más seca y se superan con gran frecuencia los 30 °C, alcanzándose esporádicamente más de 35 °C. En cambio, en invierno es frecuente que las temperaturas bajen de los 0 °C.

2.2.1. Características climatológicas

En la siguiente tabla se muestra la caracterización climática existente en la zona de estudio:

CARACTERIZACIÓN CLIMÁTICA	
Código	3117
Situación	40º 44 03º 30' W
Altitud	654
Pluviometría anual (mm)	474,70
ETP Anual	762,90
Temperatura media anual (ºC)	13,80
Periodo cálido	2
Periodo frio o de heladas	6
Periodo seco o árido	4
Temperatura media de las máximas del mes más cálido (ºC)	33,20
Temperatura media de las mínimas del mes más frío (ºC)	-0,30

Tabla 2. Caracterización climática en Pedrezuela. Fuente: SIGA.

Se aprecian fluctuaciones típicas del clima mediterráneo, con escasez de lluvias durante el periodo cálido, que dan lugar a periodos de sequía de algo más de tres meses. La pluviometría media durante el invierno es de 143,6 mm, 128,7 mm en primavera, 40,2 mm en verano y 153,6 mm en otoño.

Con una temperatura media anual de 13,8 ºC, se aprecia una importante oscilación térmica a lo largo del año, propia de la influencia continental reinante en la zona de estudio. Existe un periodo frío o de heladas amplio, entre los meses de noviembre y abril, y un periodo cálido más bien corto, entre julio y agosto.

2.2.2. Diagrama ombrotérmico de Gaussen

A partir de los datos disponibles se elabora el correspondiente diagrama ombrotérmico, donde se muestra la distribución anual de las temperaturas y las precipitaciones. El diagrama ombrotérmico de Gaussen permite identificar el período seco en el cual el valor de precipitación, expresada en mm, es inferior al doble del valor de la temperatura media, expresada en ºC.

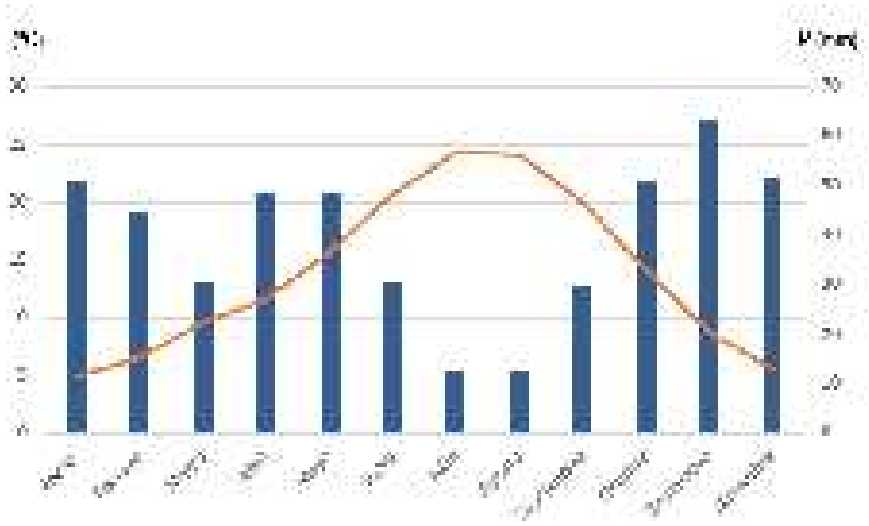


Figura 6. Diagrama ombrotérmico de Pedrezuela

Como se observa en el gráfico existe un periodo seco, entre junio y septiembre, en el que se produce un déficit hídrico ocasionado por la coincidencia en el tiempo de las mínimas precipitaciones con las temperaturas más elevadas. La mayoría de las precipitaciones se registran en los meses de otoño e invierno, aunque son también notables las lluvias de primavera.

2.2.3. Clasificación climática

De acuerdo con los datos meteorológicos registrados el clima del ámbito de estudio es mediterráneo templado seco, con inviernos frescos y marcada continentalidad. Según la clasificación agroclimática de J. Papadakis, el área de estudio presenta un clima de tipo “mediterráneo templado fresco”, definido por unos inviernos de tipo Avena y unos veranos tipo Arroz o Maíz.

2.2.4. Régimen de vientos

La disposición del valle del Río Guadalix sugiere que los vientos dominantes en la zona se canalicen por el valle, circulando en dirección NNE-S, tal y como se refleja en la rosa de los vientos, donde se muestra el número de horas al año que el viento sopla en la dirección indicada.

Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid (ITGE, 1988), la capacidad de dispersión de contaminantes es mala ya que se trata de una zona con escaso relieve.



Figura 7. Rosa de los Vientos para Pedrezuela. Fuente: meteoblue.com

2.3. Geología y Geomorfología

La Comunidad Autónoma de Madrid se extiende sobre poco más de 8.000 kilómetros cuadrados, entre el Sistema Central y el valle del Tajo. El municipio de Pedrezuela se encuentra dominado en su mayor parte por la zona GEODE denominada Centroibérica Dominio del Ollo del Sapo. Al sur del municipio encontramos una pequeña franja correspondiente a la zona GEODE Cuenca del Tajo-Mancha.

Los materiales que componen el municipio están constituidos por rocas ígneas y metamórificas, pertenecientes al Macizo Hercínico, de edades precámbrico-paleozoicas.

En el término municipal de Pedrezuela encontramos en una mayor proporción los siguientes materiales geológicos:

Ortoneises glandulares y leuconeises: Corresponde a rocas ígneas prehercinicas. se localizan en la zona Suroeste del municipio, y una franja que discurre por todo el municipio en dirección Noreste-Sureste. Se trata de rocas metamórficas de grado alto. Las ortoneises glandulares, presentan glándulas gruesas de feldespato potásico, plagioclasa y cuarzo con matriz cuarzo-feldespática con abundante biotita. Los leuconeises presentan facies glandulares y porfídicas con megacristales de feldespato.

Son materiales muy deformados dependiendo de las zonas. La excavabilidad de esta litología es baja con una permeabilidad nula, con la posible existencia de acuíferos localmente y siempre asociada a zonas de alteración de la litología.

Esquistos y paraneises con intercalaciones cuarciticas. Corresponde a rocas metamórficas paraderivadas. es el material principal en la mayoría del término municipal. Está constituido por micaesquistos, metaareniscas feldespáticas y paraneises con intercalaciones de neises bandeados posiblemente ortoderivados, de frecuentes nivelillos de rocas de silicatos cálcicos y algún nivel de rocas grafitosas. Se trata de materiales muy deformados en toda la zona de Pedrezuela. La excavabilidad de esta litología es media, mientras que su compacidad es alta.

En una pequeña franje al sur del término municipal aparecen los siguientes materiales:

Arenas, arcillas y gravas: Son depósitos que se apoyan directamente sobre las formaciones metamórficas. Las arenas se componen por cuarzo, y en menor proporción por feldespatos y micas, parcialmente transformados a caolín. Poeen también cementaciones de sílice. Las gravas y cantos aparecen unas veces en la base de los cuerpos arenosos y otras constituyendo la totalidad del cuerpo. Las arcillas son caolínicas y se presentan en forma de letejones o en forma de cantos blandos. Presentan una coherencia media con una alta porosidad.

Dolomias tableadas, margas y arcillas: Esta banda está formada por dos formaciones: dolomías rojas, arcillas y areniscas en menor proporción y dolomías tableadas consistente en una superposición de cuerpos tabulares detríticos-dolomíticos, entre los cuales hay intercalados niveles arcillo-margosos de color verde y gris-negro. Suelen presentar restos de bivalvos, bioturbación y estratificación cruzada. Las dolomías se encuentran bastante alteradas. Presentan una consistencia alta con porosidad secundaria (por fracturación) alta.

Areniscas con cemento dolomítico: Formadas principalmente por arenas medias y finas de cuarzo, cementadas por dolomita, encontrándose en menor proporción feldespatos y restos de moluscos. Intercalados entre los depósitos siliclásticos se encuentran estromatolitos algales y construcciones arrecifales. La coherencia es media y la porosidad alta.

En el municipio también aparecen tres diques de rocas filonianas con un espesor que no superan los 4-5 metros con presencia de cuarzo como mineral predominante. Los diques de cuarzo suelen dar resaltes topográficos y en la zona de estudio aparecen asociados a las formaciones de esquistos debido a los procesos de fracturación que se producen en la zona.

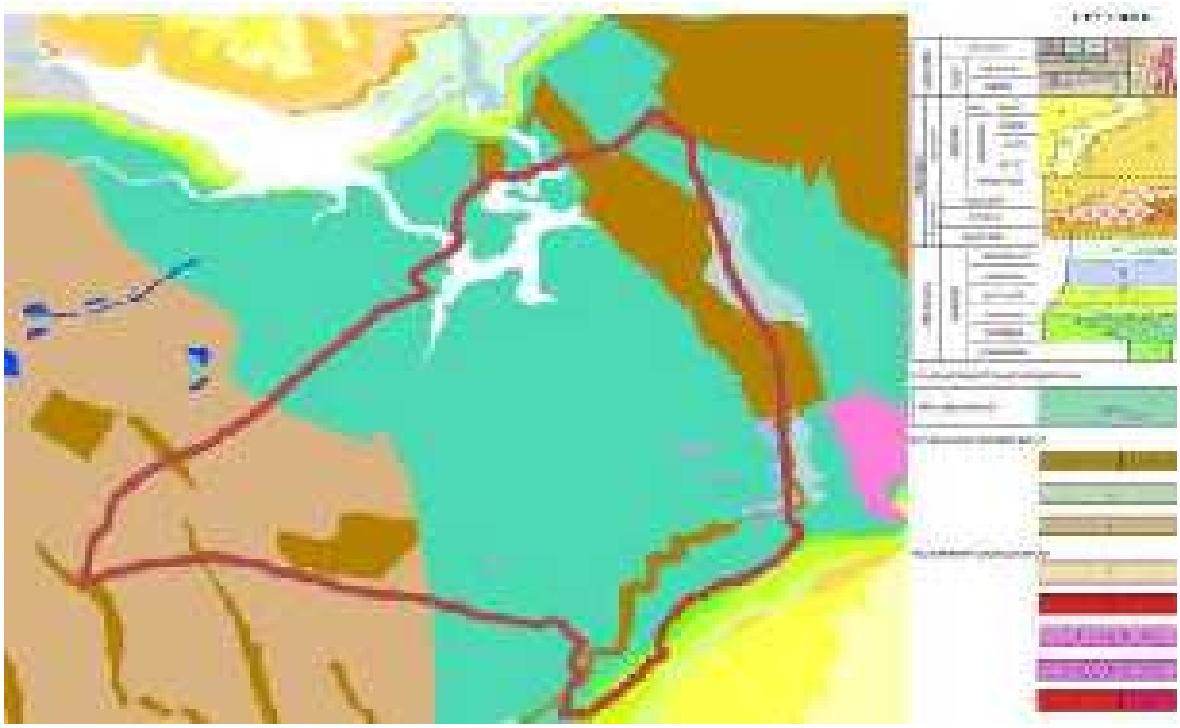


Figura 8. Mapa geológico. TM Pedrezuela (Fuente: IGME)

2.4. Lugares de Interés Geológico

Los Lugares de Interés Geológico (LIG) se definen como zonas de interés científico, didáctico o turístico que, por su carácter único y/o representativo, son necesarias para el estudio e interpretación del origen y evolución de los grandes dominios geológicos españoles, incluyendo los procesos que los han modelado, los climas del pasado y su evolución paleobiológica.

Son, por tanto, los elementos inmuebles integrantes del patrimonio geológico, que ha sido definido por la propia Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, como el conjunto de recursos naturales geológicos de valor científico, cultural y/o educativo, ya sean formaciones y estructuras geológicas, formas del terreno, minerales, rocas, meteoritos, fósiles, suelos y otras manifestaciones geológicas, que permiten conocer, estudiar e interpretar:

a) El origen y evolución de la Tierra.

b) Los procesos que la han modelado.

c) Los climas y paisajes del pasado y presente.

d) El origen y evolución de la vida.

Según la información recogida por el Instituto Geológico y Minero de España, en el municipio de Pedrezuela se encuentra identificado un Lugar de Interés Geológico:

Pliegue Zalesky (CIs167)

Coordenadas:

X (UTM ETRS89): 448662.

Y (UTM ETRS89): 4514293.

Descripción: Destaca como lugar singular un pliegue tumbado (pliegue Zalesky) de migmatitas, atravesadas por abundantes filones de pegmatitas.

Interés Geológico principal: Tectónico. El pliegue Zalesky está situado en el km. 48,300 de la carretera N-I. Debe su nombre a un anuncio de ropa deportiva: "Zalesky moda" que en su momento alguien pintó en la charnela del pliegue.

Geológico secundario: Geomorfológico. Petrológico-geoquímico.

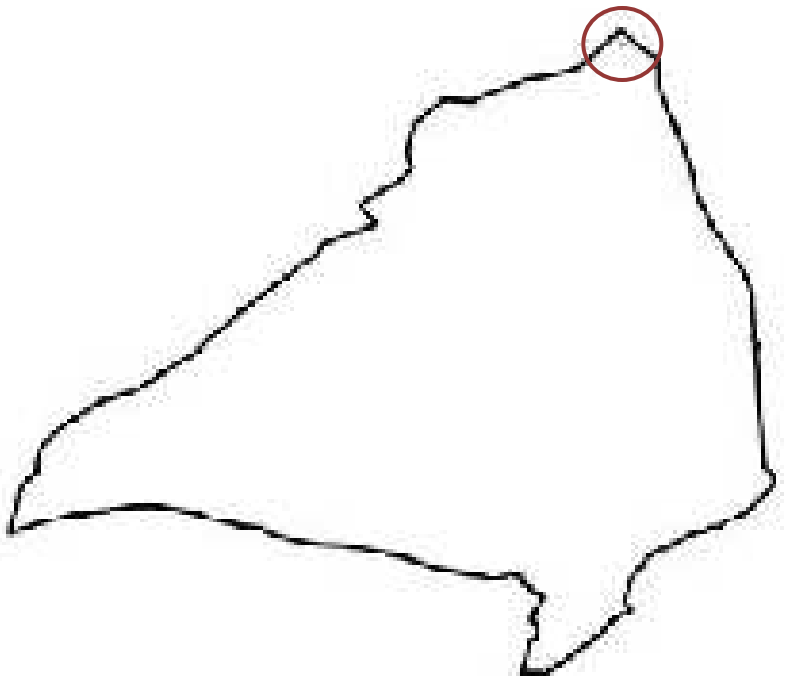


Figura 9. Mapa de Lugares de Interés Geológico (Fuente: IGME)

2.5. Edafología

El conocimiento del suelo se justifica por el importante papel que juega en cuanto a soporte de las actividades que el hombre desarrolla sobre la superficie terrestre y, en consecuencia, de los impactos que estas actividades pueden provocar sobre este componente ambiental.

El suelo es fuente de materiales para un sinfín de actividades humanas (materiales de construcción, por ejemplo), es soporte de actividades industriales y constructivas de muy diversa índole y, sobre todo, de las actividades del hombre dirigidas al aprovechamiento de su potencial productivo, especialmente, cultivos agrícolas, pastoreo y aprovechamientos forestales.

Para la identificación de las Unidades Edafológicas de Pedrezuela se ha utilizado el sistema de clasificación de la F.A.O. (Food and Agriculture Organization of the United Nations).

Leptosoles: Es uno de los grupos principales de suelos. La definición que da la F.A.O para los Leptosoles es la de "suelos limitados en profundidad por una roca dura continua o por material muy calcáreo o por una capa continua cementada dentro de una profundidad de 30 centímetros a partir de la superficie, o que tienen menos del 20% de tierra fina hasta una profundidad de 75 cm, sin otros horizontes de diagnóstico más que un horizonte A móllico, úmbrico u ócrico, con o sin un horizonte B cámbico".

De los siete distintos tipos de Leptosoles, en el término municipal de Pedrezuela, encontramos los Leptosoles úmbricos (LPu).

Presentan en superficie un horizonte A úmbrico, es decir, un horizonte también rico en materia orgánica y de color oscuro, pero con baja saturación en bases que no llega al 50%. La roca o capa cementada aparece en estos suelos también a más de 10 cm de profundidad. Se desarrollan sobre litologías ácidas, fundamentalmente granitos y neises, pero también sobre esquistos, pizarras y cuarcitas.

Cambisoles: Es uno de los grupos de mayor representación y extensión dentro de la Comunidad de Madrid al desarrollarse sobre todo tipo de material geológico, pero sobre todo a partir de litologías ácidas como granitos, neises, esquistos, pizarras, micacitas y cuarcitas, por lo que se localizan más frecuentemente en la zona norte de la comunidad.

La principal característica de estos suelos es la presencia en su morfología de un horizonte o capa de alteración, que se corresponde con un antiguo horizonte (B) y que en la nomenclatura F.A.O se designa como horizonte B Cámbico.

Los Cambisoles presentan nueve subtipos diferentes, en el término municipal de Pedrezuela, encontramos los Cambisoles húmicos (CMu).

Son los cambisoles que poseen un horizonte A de tipo úmbrico. Carecen de propiedades gleicas dentro de los 100 primeros centímetros. Son suelos ricos en materia orgánica, pero en general mal humificada. Suelos ácidos, sin carbonato cálcico y con saturación en bases baja, comprendida entre el 30 y el 40%. Suelen ser algo pedregosos dentro del perfil y siempre con muy buena permeabilidad.

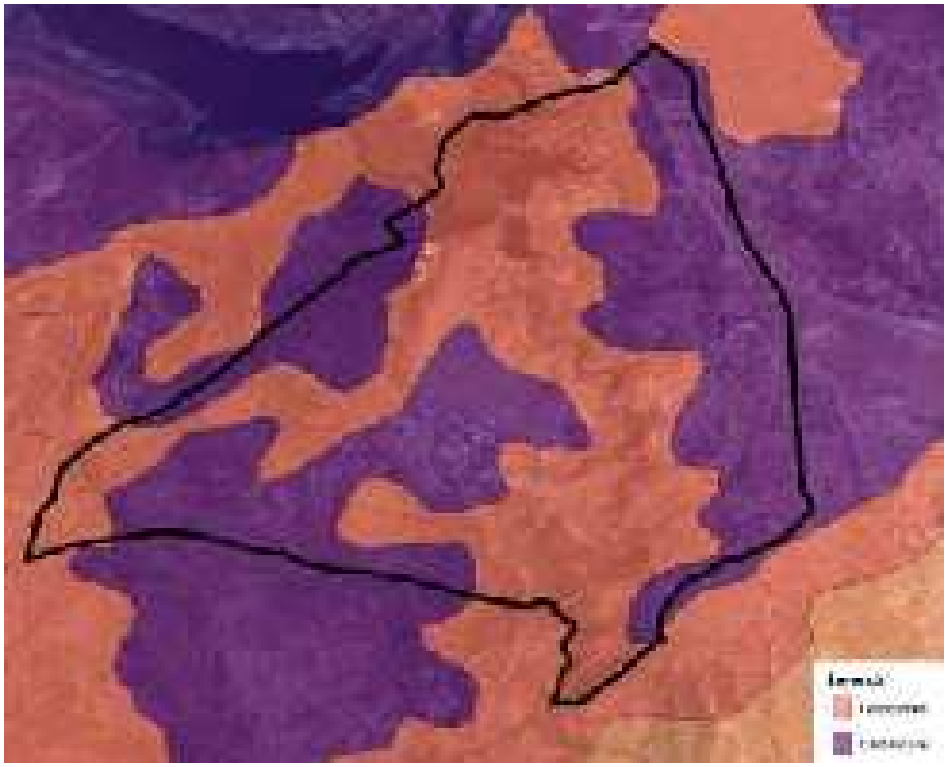


Figura 1. Mapa edafológico. TM Pedrezuela. (Fuente: IDEM Comunidad de Madrid)

2.6. Hidrología

2.6.1. Hidrología superficial

La morfología del terreno condiciona las características generales de la red hidrográfica existente. Los cauces que circulan por el municipio de Pedrezuela pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, y más concretamente a la subcuenca del río Jarama. Este río recorre la Comunidad de Madrid de norte a sur por su mitad este, recogiendo las aguas de la mayoría de los cursos de agua que nacen en la vertiente sur de la sierra de Guadarrama.

Uno de los principales tributarios del Jarama es el río Guadalix, el cual es a su vez el cauce más importante que circula por el municipio. Se caracteriza por su corto recorrido y caudal. La red hidrográfica del río Guadalix responde al modelo de los ríos de media montaña. Da lugar a numerosas gargantas e importantes cañones que se forman en los bordes del anticlinal de Pedrezuela-el Vellón, todos ellos de gran valor paisajístico. Estos cañones se encuentran bajo el embalse de Pedrezuela y en las llanuras de terraza de la Fosa del Tajo. El río Guadalix se clasifica como un río de cuarto orden según la categoría Pfafstetter.

El río Guadalix atraviesa el municipio de norte a sur, captando las aguas de una serie de arroyos. Como todos los afluentes y subafluentes del río Tajo, el río Guadalix presenta fuerte estiaje, fruto de su régimen pluvio-nival. Los principales caudales se registran en mayo y junio, cuando se produce el deshielo.



Figura 2. Hidrología superficial. Municipio de Pedrezuela. (Fuente: MITECO)

La mayoría de los arroyos tienen un funcionamiento estacional y su alimentación se debe a las precipitaciones. El arroyo del Valle es el único curso fluvial del municipio que desemboca directamente en el propio Embalse de Pedrezuela.

Aunque no se trate de cauces naturales, es reseñable la presencia de una serie de canales de agua que discurren por el municipio. De la presa surge el Canal de El Vellón y bajo su coronación discurre el trazado del Canal Alto. Estas dos conducciones recorren el municipio de Pedrezuela de Norte a Sur. El Canal de El Vellón se une al Canal del Atazar ya en el término municipal de Guadalix de la Sierra, mientras que el Canal Alto continúa hasta el Norte de la ciudad de Madrid. Son conducciones subterráneas de abastecimiento al municipio de Madrid y municipios colindantes.

Por otra parte, la Directiva Marco del Agua (Directiva 60/2000/CE) definen las masas de agua superficial continentales como una parte diferenciada y significativa de agua superficial, como un lago, un embalse, una corriente, río o canal, parte de una corriente, río o canal, unas aguas de transición o un tramo de aguas costeras. Las masas de agua superficial se clasifican en función de su categoría (ríos, lagos, aguas de transición y costeras), de su naturaleza (naturales, artificiales y muy modificadas) y de su tipo (definido por la Instrucción de Planificación Hidrológica).

De acuerdo con el sistema de información geográfica de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el municipio de Pedrezuela se ha identificado y delimitado dos masas de agua superficial, conforme a los criterios de la Directiva Marco del Agua:

CÓDIGO MASA	NOMBRE MASA	CATEGORÍA	ECOTIPO
ES030MSPF0441021	Río Guadalix: desde embalse El Vellón hasta río Jarama	Río	Ríos de montaña mediterránea silícea (11)
ES030MSPF0442020	Vellón, El/Pedrezuela	Río embalsado	Presas y azudes (1)

Tabla 3. Masa de agua superficial en el municipio de Pedrezuela.

Como se ha mencionado anteriormente, en el municipio encontramos el embalse de Pedrezuela. Su cuenca de captación es de unos 216 km², y recibe una media de 67 hm³ al año. Regula el agua que embalsa mediante compuertas, y también dispone de un desagüe y de un aliviadero. Su presa es de bóveda, tiene capacidad para 41,23 hm³ y su lámina de agua como máximo ocupa 393,09 ha. Su uso principal es el abastecimiento, entre los usos recreativos destaca la pesca.

Este embalse fue construido por el Canal de Isabel II, para el aprovechamiento de las aguas reguladas del río Guadalix en el abastecimiento de aguas a Madrid.

El embalse de El Vellón-Pedrezuela forma parte del Registro de Zonas Protegidas elaborado por la Demarcación Hidrográfica del Tajo dentro de las categorías: Zona de captación para abastecimiento (Directiva 75/440/CEE modificada por art 7 DMA) y Zona sensible (Directiva 91/271/CEE).

Este embalse se encuentra catalogado como de interés regional por su valor faunístico y recreativo, al amparo de la Ley 7/1990, 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas.

El embalse también pertenece a una Zona de protección de hábitats o especies (Directivas 92/43/CEE y 2009/147/CEE). Es un Espacio Protegido Red Natura 2000 constituido por la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadalix” (ES3110003). Mediante el DECRETO 106/2014, de 3 de septiembre, se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su Plan de Gestión. Mediante el Decreto 116/2002, de 5 de julio, se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.



En el municipio encontramos otro embalse, llamado Azud de El Mesto. Está fuera de servicio desde 1968, año en el que las aguas del río Guadalix fueron reguladas con la construcción de la presa de Pedrezuela, pero sigue operativo por si fuese preciso el trasvase de las aguas de dicho río al Canal Bajo.

2.6.2. Hidrología subterránea

Las litologías predominantes en el término municipal de Pedrezuela son metamórficas, a excepción de una pequeña franja de rocas calcáreas situada en el límite sureste del término municipal. Esto implica que las condiciones hidrogeológicas de gran parte de esta cuenca hidrográfica sean de una baja porosidad y, en consecuencia, no formen acuíferos.

2.6.2.1. Unidades hidrogeológicas

Por unidad hidrogeológica se entiende uno o varios acuíferos agrupados a efectos de conseguir una administración del agua racional y eficaz. Desde la entrada en vigor de la Ley de Aguas y derivado de los distintos Planes Hidrológicos, el territorio peninsular se divide en Unidades Hidrogeológicas (UH). El Plan Hidrológico del Tajo establece una división de los acuíferos en 13 unidades. En nuestra zona de estudio, solamente localizamos una unidad hidrogeológica, y únicamente en los extremos del municipio. La unidad hidrogeología detectada es la UH 03.03 Torrelaguna-Jadraque.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (KM^2)	TIPO	ACUÍFERO
UH 03.03	Torrelaguna – Jadraque	672,54	Carbonatado	Calizas mesozoicas cretácicas del borde del Guadarrama

Tabla 4. Unidades hidrogeológicas en el municipio de Pedrezuela.



Figura 3. Unidades hidrogeológicas en el área de estudio. Fuente: elaboración propia.

UH 03.03 TORRELAGUNA - JADRAQUE

Está constituido por rocas carbonatadas del cretácico, de permeabilidad alta-media, infrayacentes a niveles de arcillas, conglomerados y yesos de edad terciaria. Las rocas calizas consolidadas presentan poros y fisuras formadas por la acción disolvente de las aguas que dan lugar a conductos de mayor o menor tamaño, cuevas o estructuras karstificadas. Se comporta como un acuífero libre en zonas de afloramiento y confinado en el resto.

La masa constituye una estrecha franja que se extiende en dirección SW-NE, limitando al norte con materiales paleozoicos y graníticos de baja permeabilidad, y con los embalses de Alcorlo y Pálmaces. Al sur limita con el embalse de Beleña (al suroeste), y los depósitos terciarios de la Unidad Guadalajara, que rodean la unidad también por su límite este.

Dentro de la Comunidad de Madrid ocupan una extensión muy reducida. El afloramiento más extenso está en la zona de Torrelaguna (75 km^2). Su espesor puede llegar a varios centenares de metros. Se estima una recarga de 25 hm^3/año que provienen de lluvia directa y de arroyos que proceden de la sierra y cruzan estas calizas. El otro afloramiento, en la Fosa de Lozoya (25 km^2), se encuentra presumiblemente bien alimentado y puede tener interés para resolver problemas locales y en épocas de estiaje.

Debido a sus características, los caudales probables por pozo son muy variables, desde algún litro por segundo a 1.000 m^3 /día o incluso más, si la captación atraviesa algún conducto kárstico.

La calidad de estas aguas para usos domésticos es aceptable (bicarbonatadas cálcicas), si bien en la zona de Torrelaguna puede aparecer problemas como consecuencia de la presencia de materiales yesíferos.

Presentan una elevada vulnerabilidad a la contaminación. El peligro de contaminación bacteriológica es elevado dada su nula capacidad filtrante. Los organismos patógenos pueden viajar grandes distancias y son especialmente problemáticas las fuentes próximas a núcleos urbanos.

A continuación, se exponen las principales características de la unidad hidrogeológica descrita.

UNIDAD		UH 03.03 TORRELAGUNA - JADRAQUE
PROVINCIAS		Guadalajara, Madrid
SUPERFICIE		140 km^2
LITOLOGÍA		Detrítico y calcáreo
TIPO DE ACUÍFERO		Confinado o semiconfinado (detrítico basal), semiconfinado (calco-margoso). Libre (calizo-dolomítico)
ESPESOR		Medio 100 m, máximo 200 m.
PARÁMETROS HIDRÁULICOS	T	25 – 1.000 m^2 /día
	S	$3 \cdot 10^{-4}$ – 10^{-3}
	Q	Medio 60 l/s, máximo 100 l/s
RECURSOS		8 – 25 Hm^3/año
USOS		Prácticamente sin explotar
–	FACIES	Bicarbonatada cálcica y/o magnésica

UNIDAD		UH 03.03 TORRELAGUNA - JADRAQUE
	CLASIFICACIÓN	Aptas para abastecimiento y riego salvo en zonas con influencia de yesos
	PARÁMETROS QUÍMICOS	R.S. 430 mg/l, Cl 12 mg/l, SO_4 64 mg/l, NO_3 15 mg/l
PIEZOMETRÍA		En el límite de los terrenos detríticos el nivel se encuentra entre 0 y 5 m. En materiales calcáreos es progresivamente más profundo. Elevados gradientes en zonas de recarga y más suaves lejos de afloramientos cretácicos
CONTAMINACIÓN		Puntual, urbana por vertidos y natural por yesos suprayacentes
EXPLOTACIÓN		Casi nulo

Siendo:

T Transmisividad

S Coeficiente de almacenamiento

Q Caudal

S.D. Sin datos

Tabla 5. Características de las unidades hidrogeológicas del área de estudio. Fuente: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

2.6.2.2. Masas de agua subterránea

La Directiva Marco del Agua define las masas de agua subterránea como un volumen claramente diferenciado de aguas subterráneas en un acuífero o acuíferos. En el ámbito de la Cuenca Hidrográfica del Tajo se han identificado y delimitado 24 masas de agua subterránea.

En nuestra zona de estudio debido a que las condiciones litológicas de la zona presentan una permeabilidad muy baja o nula, no encontramos ninguna Masa de Agua Subterránea de relevancia. Tan solo encontramos una pequeña franja del municipio que pertenece a la MASb denominada Torrelaguna, al suroeste del municipio.

CÓDIGO MASA	NOMBRE MASA	SUPERFICIE (KM^2)	ACUÍFERO
030.004	Torrelaguna	146,18	Carbonatado Mesozoico

Tabla 6. Masas de agua subterránea en el municipio de Pedrezuela.



Figura 4. Masas de agua subterránea en el ámbito de estudio. Fuente: elaboración propia.

TORRELAGUNA (030.004)

Compuesta por formaciones carbonatadas de edad cretácica, limitadas por un zócalo metamórfico, y materiales calco-margosos y evaporíticos. Hacia el sur, el conjunto se encuentra cubierto por los sedimentos detríticos de las unidades de Guadalajara y Madrid: Manzanares-Jarama. Las formaciones más importantes desde el punto de vista hidrogeológico son las calizas y dolomías del Cretácico, que se encuentran karstificadas y con un espesor medio de 130 m. Presentan una estructura sencilla de cuestas y pliegues suaves, adosados sobre los materiales ígneos y metamórficos de la sierra.

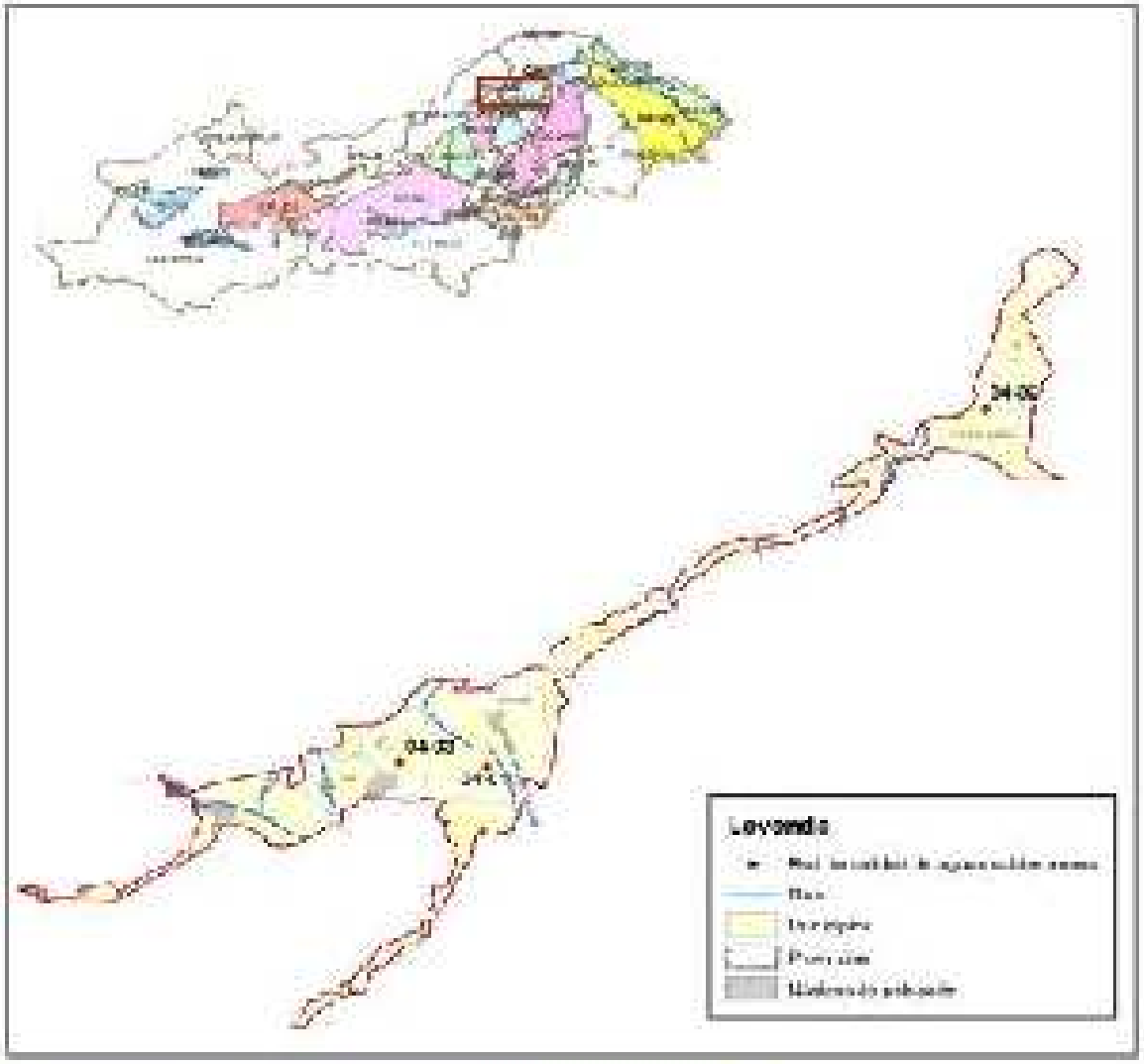
La masa forma una estrecha franja de dirección SO-NE ocupando parte de las provincias de Madrid y Guadalajara. Al oeste se bifurca en dos ramas separadas por materiales graníticos. Ambas ramas, aproximadamente paralelas, se extienden desde el embalse de Santillana, continuando hacia el este, al norte del embalse de El Vellón (rama norte); y entre San Agustín del Guadalix y El Molar (rama sur), para unirse al noreste de la población de El Vellón. Hacia el noreste dicha franja se estrecha, llegando en su extremo este a las poblaciones de Tamajón y La Mierla, en Guadalajara.

El acuífero se recarga por infiltración del agua de lluvia y de las aguas superficiales que atraviesan los afloramientos. La descarga natural tiene lugar a través de manantiales o directamente a los ríos principales.

Masa de agua

Código:	030.004
Toponimia:	Torrelaguna

Localización de la masa



SITUACIÓN DE LA MASA DE AGUA

Forma una estrecha franja de dirección SO-NE ocupando parte de las provincias de Madrid y Guadalajara. Al Oeste se bifurca en dos ramas separadas por materiales graníticos. Estas dos ramas, aproximadamente paralelas, se extienden desde el embalse de Santillana, continuando hacia el Este, al Norte del embalse de El Vellón (rama Norte), y entre San Agustín de Guadalix y El Molar (rama sur), para unirse al Noreste de la población de El Vellón. Hacia el Noreste dicha franja se estrecha, llegando en su extremo Este a las poblaciones de Tamajón y La Miñana en Guadalajara.

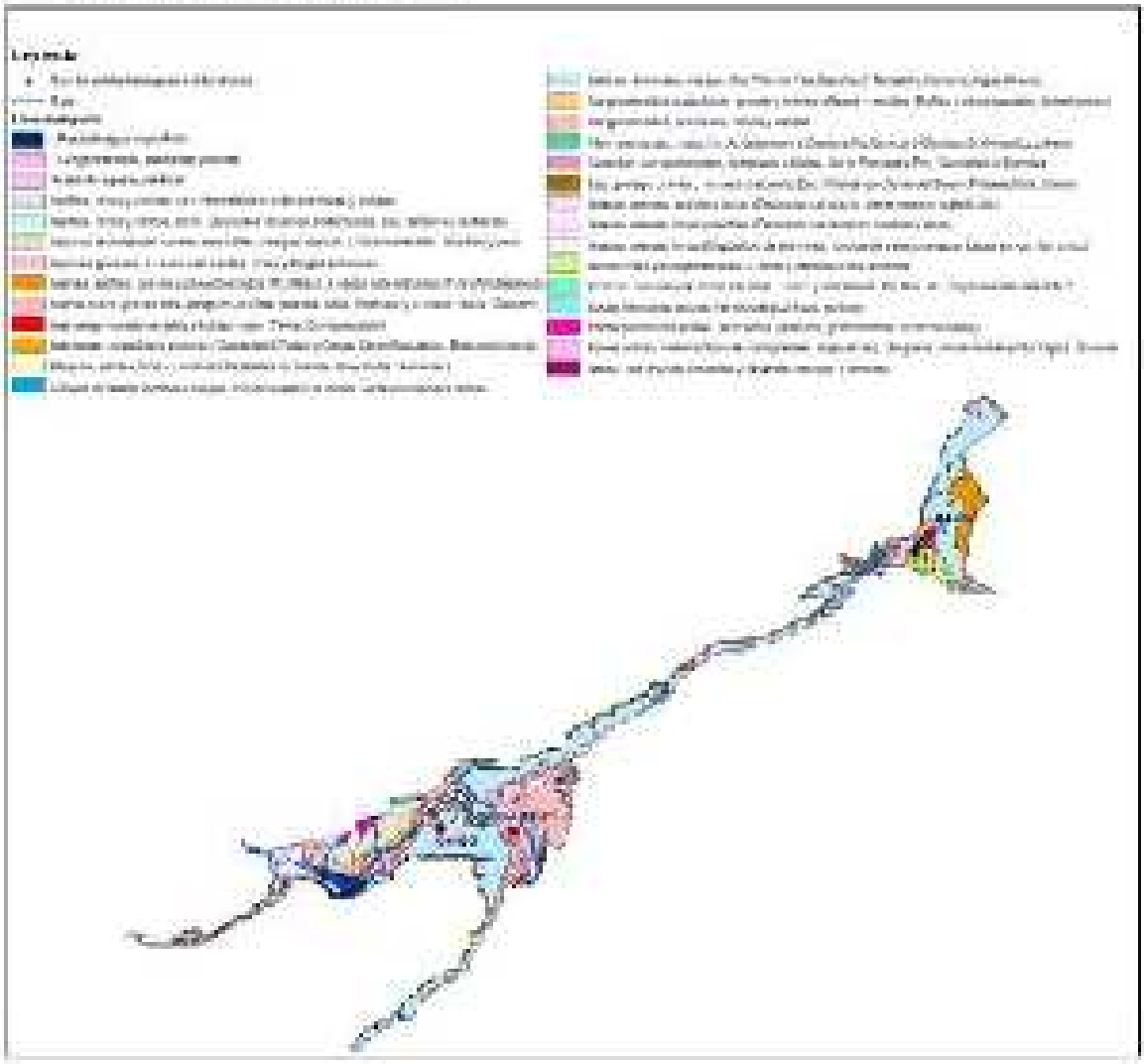
Masa de agua

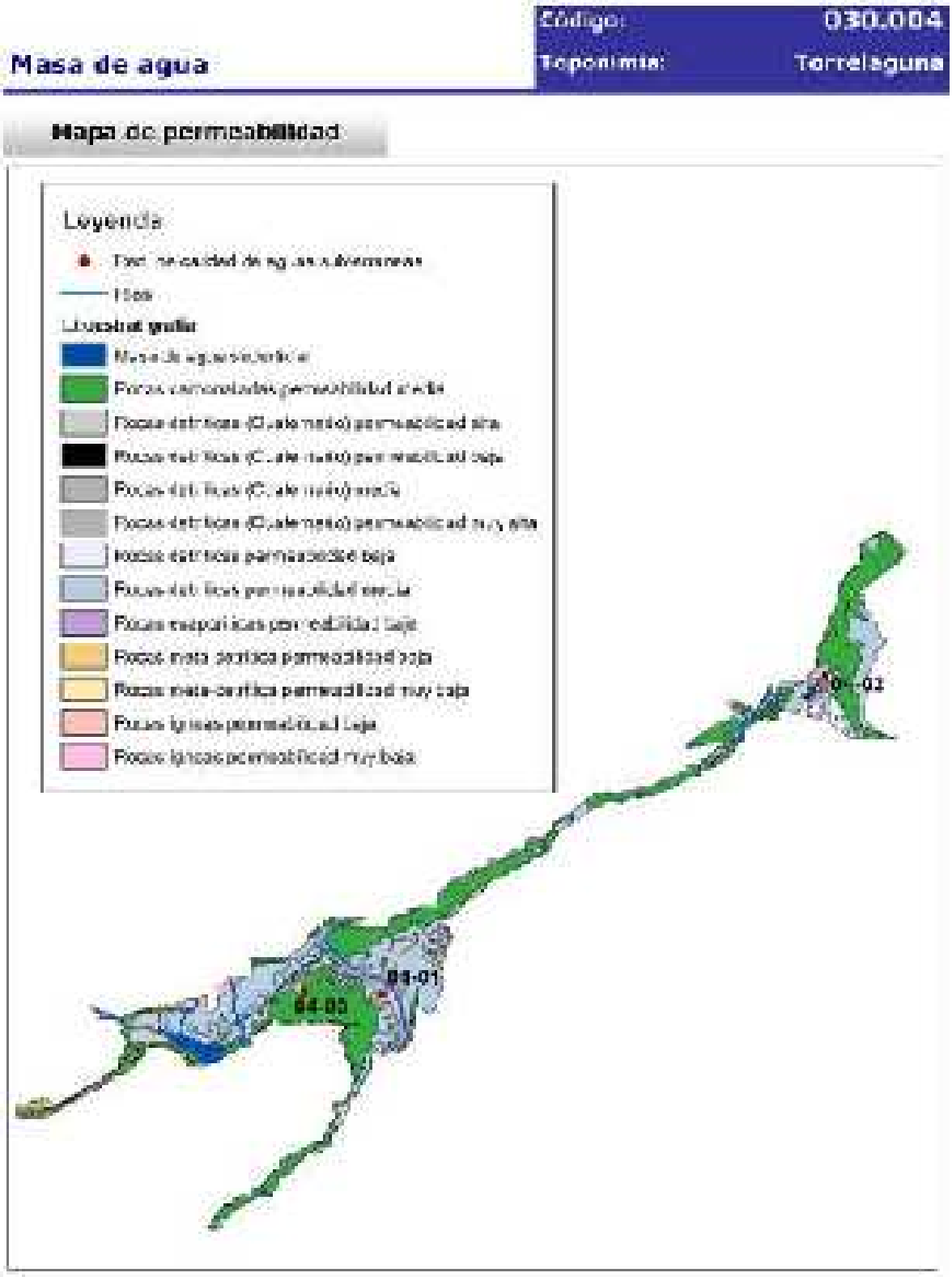
Código:	030.004
Toponimia:	Torrelaguna

Características

NOMBRE MASA	CÓDIGO DE MASA	UNIDAD GEOLÓGICAS	SUP. PLANTA (Km^2)	Nº DE PUNTOS DE CONTROL	SUP. USO URBANO (m^2)	SUP. USO METANO (m^2)	SUP. USO ENSAYO (m^2)	SUP. USO POLIVALENTE (m^2)
Torrelaguna	030.004	03.03	146	3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Mapa litoestratigráfico




Masa de agua
Código: 030.004
Toponimia: Torrelaguna
Mapa de permeabilidad
Leyenda
Red de calidad de aguas subterráneas
Ríos
Litología predominante
Rocas carbonatadas permeabilidad alta
Rocas detríticas (Cuaternario) permeabilidad alta
Rocas detríticas (Cuaternario) permeabilidad baja
Rocas detríticas (Cuaternario) permeabilidad muy alta
Rocas detríticas permeabilidad baja
Rocas detríticas permeabilidad media
Rocas evaporíticas permeabilidad baja
Rocas mixtas detrítica permeabilidad baja
Rocas mixtas detrítica permeabilidad muy baja
Rocas ígneas permeabilidad baja
Rocas ígneas permeabilidad muy baja
03-01
04-03

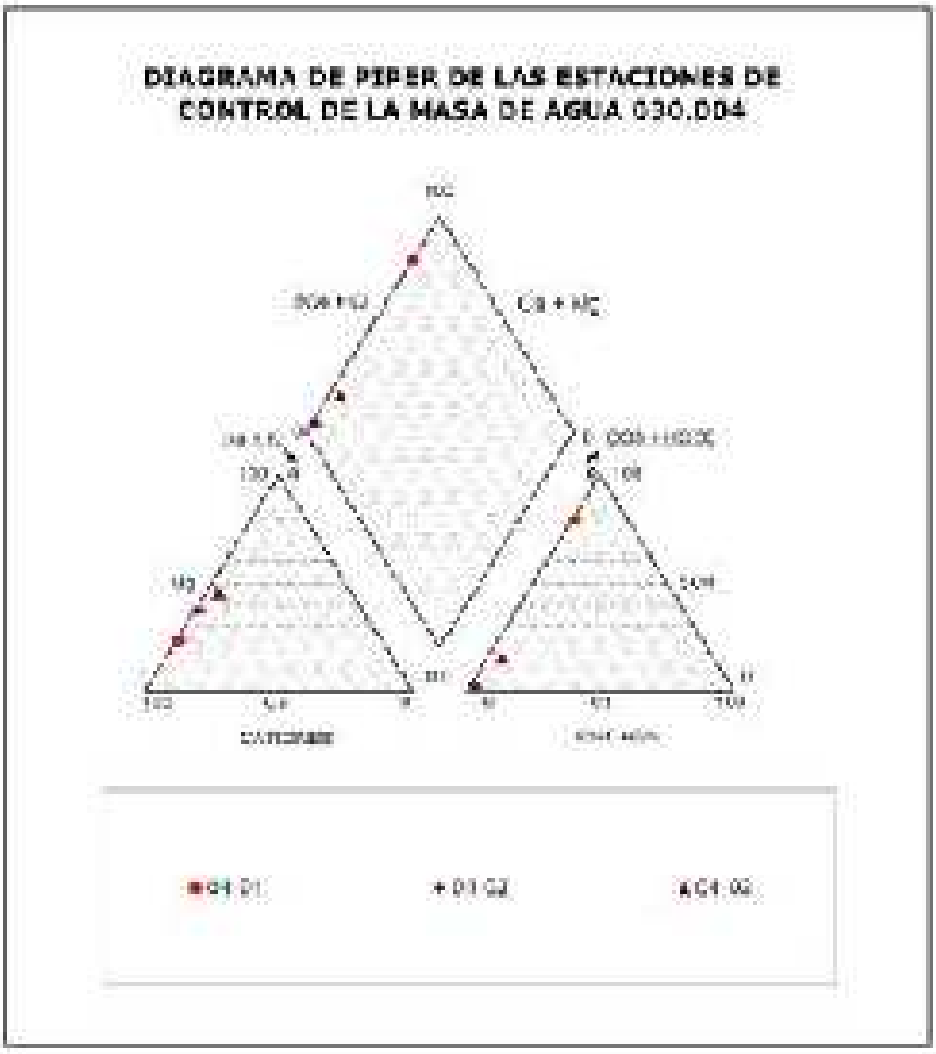
Masa de agua

Código: 030.004

Toponimia: Torrelaguna

Composición química

DIAGRAMA DE PIPER DE LAS ESTACIONES DE CONTROL DE LA MASA DE AGUA 030.004



DESCRIPCIÓN DE LAS FACIES HIDROQUÍMICAS

2.6.3. Identificación de zonas protegidas en relación con el medio acuático

Las zonas protegidas son enclaves objeto de protección especial en virtud de una norma específica sobre protección de aguas superficiales o subterráneas, o sobre conservación de hábitats y especies directamente dependientes del agua. Los convenios internacionales suscritos por España, las Directivas Europeas y la legislación nacional y autonómica establecen diferentes categorías de zonas protegidas, cada una con sus objetivos específicos de protección, su base normativa y las exigencias correspondientes a la hora de designación, delimitación, seguimiento y suministro de información. El Registro de Zonas Protegidas de la Confederación Hidrográfica del Tajo recoge un total de 938 enclaves, de alguna de las siguientes categorías:

- Zonas de captación de agua para abastecimiento: superficiales y subterráneas
- Zonas de especies acuáticas económicamente significativas
- Masas de agua de uso recreativo
- Zonas vulnerables
- Zonas sensibles
- Zonas de protección de hábitat o especies (Red Natura 2000)
- Perímetros de protección de aguas minerales y termales
- Reservas naturales fluviales
- Zonas húmedas
- Espacios naturales protegidos por las Comunidades autónomas correspondientes

Según la información disponible en el sistema de información geográfica de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el ámbito de actuación se localiza el siguiente espacio incluido en el Registro de Zonas Protegidas de la Demarcación:

CÓDIGO	TIPO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (HA)	INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN
ES030_ZSENESLK580	Zonas sensibles	Embalse de El Vellón o Pedrezuela	454	Cumplimiento RD-LEY 11/1995 Normas aplicables al tratamiento de aguas residuales
ES3110003	ZEC	Cuenca del río Guadalix	1.418,53	Plan de Gestión (Decreto 106/2014, 3 sep)
ES030ZCCM0000000012	Zona protegida por abastecimiento	E. El Vellón - Guadalix	454	Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre

Tabla 7. Espacios incluidos en el Registro de Zonas Protegidas de la CHT en el municipio de estudio.

2.7. Riesgos naturales

El análisis de los riesgos naturales de una zona se basa en el estudio de los fenómenos que generan el riesgo y en la vulnerabilidad del territorio frente a dichos fenómenos. Tanto en la legislación estatal como en la mayoría de las comunidades autónomas se han introducido los riesgos naturales como criterio para determinar la naturaleza urbanística de los suelos.

Ninguna de las actuaciones que se han planificado, ni los diferentes usos que se asignan al suelo incrementan el riesgo hacia las personas ni sus bienes y el medio ambiente. En el caso de que alguna de las actuaciones derivadas de la aprobación pudiese potencialmente aumentar dicho riesgo, deberá realizarse un análisis previo donde se indique el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos. Los riesgos naturales suponen una pérdida importante de recursos naturales y una amenaza para las actividades humanas. En el plano de riesgos, se incluye la localización de los riesgos naturales del municipio.

2.7.1. Riesgo sísmico

Los terremotos son los fenómenos geológicos más intensos y llamativos, así como los que mayores daños causan. Tienen un carácter súbito e impredecible y su previsión depende del conocimiento del medio y del fenómeno. Los terremotos pueden suceder en cualquier lugar del mundo, sin embargo, la mayoría de ellos, y los más grandes, ocurren en los bordes de las grandes placas tectónicas. España se halla situada en el borde sudoeste de la placa Euroasiática en su colisión con la placa Africana.

Se presenta a continuación un mapa de España con las Intensidades Máximas Sentidas. Se trata de un mapa determinista donde los grados de intensidad representan las máximas intensidades observadas en los últimos 500 años. Las intensidades sísmicas no son más que valores numéricos asignados a las descripciones del terremoto sobre las personas, edificaciones y la naturaleza, por lo que esos valores tienen un carácter subjetivo:

- Valores de intensidad entre II-V: efectos sobre la población y vibración de objetos.
- Valores intermedios VI-VIII: efectos sobre las construcciones.
- Valores superiores: efectos sobre la naturaleza.



Figura 5. Peligrosidad sísmica de España expresada en intensidades para un periodo de retorno de 500 años. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Conforme los datos recogidos, el grado de intensidad en el municipio de Pedrezuela es IV. Se presenta a continuación una tabla con la descripción del grado de intensidad MSK presentes en la zona de estudio.

EFECTOS	SENTIDOS POR PERSONAS Y PERCIBIDOS EN SU MEDIO				DAÑOS EN CONSTRUCCIONES Y OBJETOS			
Grado de intensidad	En edificios		Sensaciones	Vibración	Sobre estructuras	Sobre el mobiliario	Comportamiento de objetos colgados	Comportamiento de líquidos en recipientes
	Interior	Exterior						
IV	Muchos lo sienten	Sólo algunas	Nadie se atemoriza	Similar al paso de un camión	Pisos y muros producen chasquidos	Comienza a moverse	Se balancean ligeramente	Se agitan ligeramente

Tabla 8. Descripción del grado de intensidad MSK en la zona de estudio

2.7.2. Peligrosidad por arcillas expansivas

Las arcillas expansivas suponen un peligro por su capacidad de experimentar cambios de volumen ante la variación de las condiciones de humedad. Se trata de un riesgo que tarda un largo periodo de tiempo en manifestarse, a veces varias decenas de años, y que se caracteriza por una ausencia de catastrofismo que contrasta con elevadas pérdidas económicas, principalmente por afecciones a edificaciones.

Afectan principalmente a las estructuras que soportan los edificios, pero se pueden producir otros tipos de daños como rotura de conducciones, intersección de drenajes, deformación de pavimentos, soleras y aceras, ruina de muros, deterioro de taludes, etc …

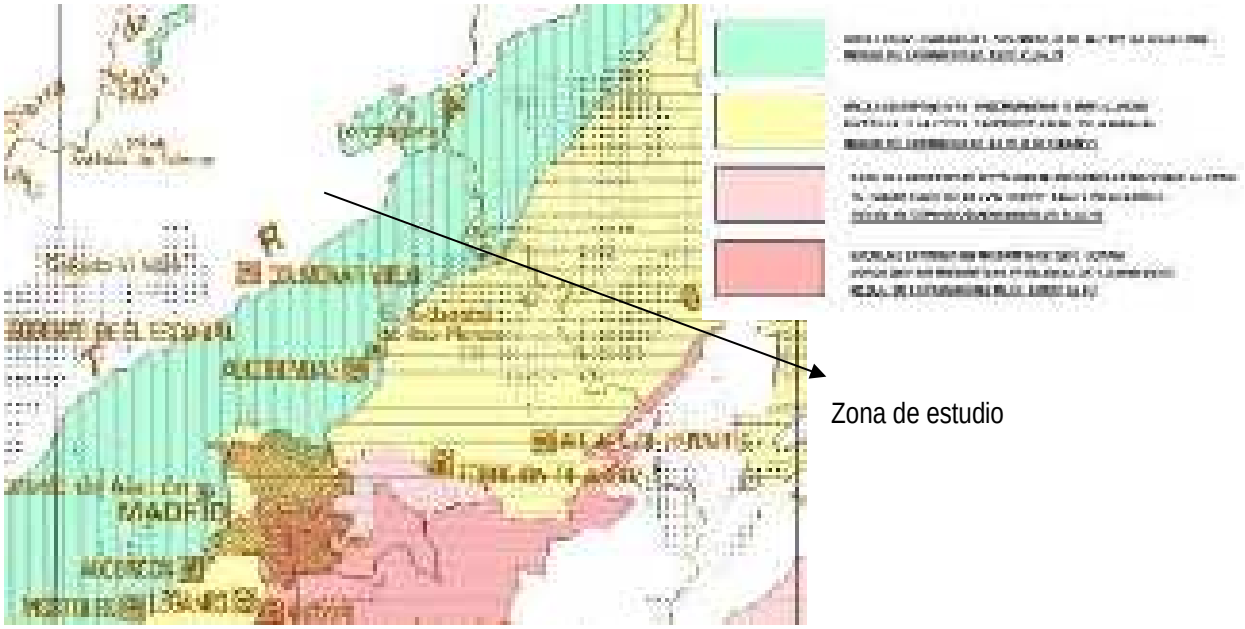


Figura 6. Mapa de peligrosidad por arcillas expansivas. Fuente: Instituto Geológico Minero Español (IGME).

El municipio objeto de estudio se localiza en una zona de sustrato no arcilloso, sin riesgo por lo tanto de peligrosidad por arcillas expansivas.

2.7.3. Riesgos meteorológicos

Este tipo de riesgos deriva de la manifestación de forma brusca e inmediata de una serie de fenómenos meteorológicos. Suelen afectar a grandes extensiones de terreno y originan grandes pérdidas económicas, especialmente en el sector agrario. La disminución de este tipo de riesgos se realiza mediante la actuación de los centros meteorológicos, que localizan e informan de las situaciones de riesgo a los organismos competentes. Como se observa en la imagen siguiente, el municipio de Pedrezuela se localiza en una zona clasificada con Riesgo medio de nevadas.



Figura 7. Zonas de riesgo de nevadas. Fuente: Dirección General de Protección Civil y Emergencias.

2.7.4. Erosionabilidad e inundabilidad

Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid, publicado por el Instituto Tecnológico Geominero de España, el área donde se ubica el término municipal de Pedrezuela posee unas condiciones de erosionabilidad potencialmente moderada y elevada, así como un riesgo de inundabilidad poco probable.

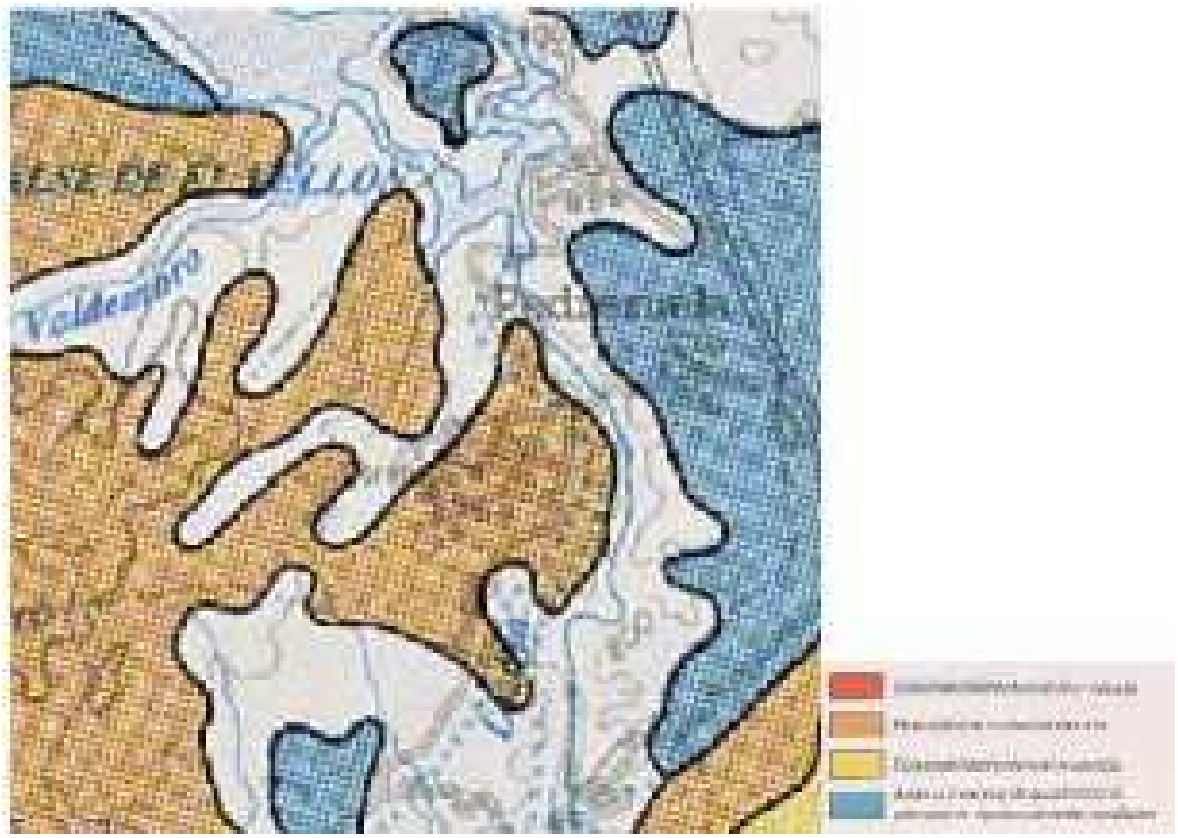


Figura 8. Mapa de erosionabilidad e inundabilidad. Fuente: IGME

El "Mapa de Estados Erosivos" realizado desde el Área de Hidrología y Zonas Desfavorecidas de la Dirección General de Desarrollo Rural y Política Forestal del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (2016), pretende reflejar cartográficamente la dinámica actual de los procesos de pérdida de suelo por erosión hídrica laminar con independencia de cómo haya podido ser el proceso erosivo anterior hasta desembocar en la situación presente del suelo. El resultado final es una síntesis de la cualificación de la erosión en las distintas cuencas hidrográficas. La base de datos queda constituida por siete clases según pérdidas de suelo en Tm/ha/año, definidas en el establecimiento de niveles de erosión y los valores obtenidos en las parcelas de muestreo para los factores cultivo, pendiente, litofacies-erosionabilidad y agresividad de la lluvia.

En términos agronómicos, puede definirse la pérdida tolerable de suelo como la tasa máxima de erosión permisible para que la fertilidad del suelo pueda mantenerse durante unos 25 años. Así, por ejemplo, una pérdida media anual de suelo de 12 t·ha-1 ·año-1 con una densidad media del horizonte superficial de 1,2 t·m-3 supone una pérdida media anual de suelo de 1 mm. Los niveles erosivos dentro del término municipal de Pedrezuela se sitúan mayoritariamente entre la clase I (0-5 tm/ha/año) y la clase II (5-12 tm/ha/año).

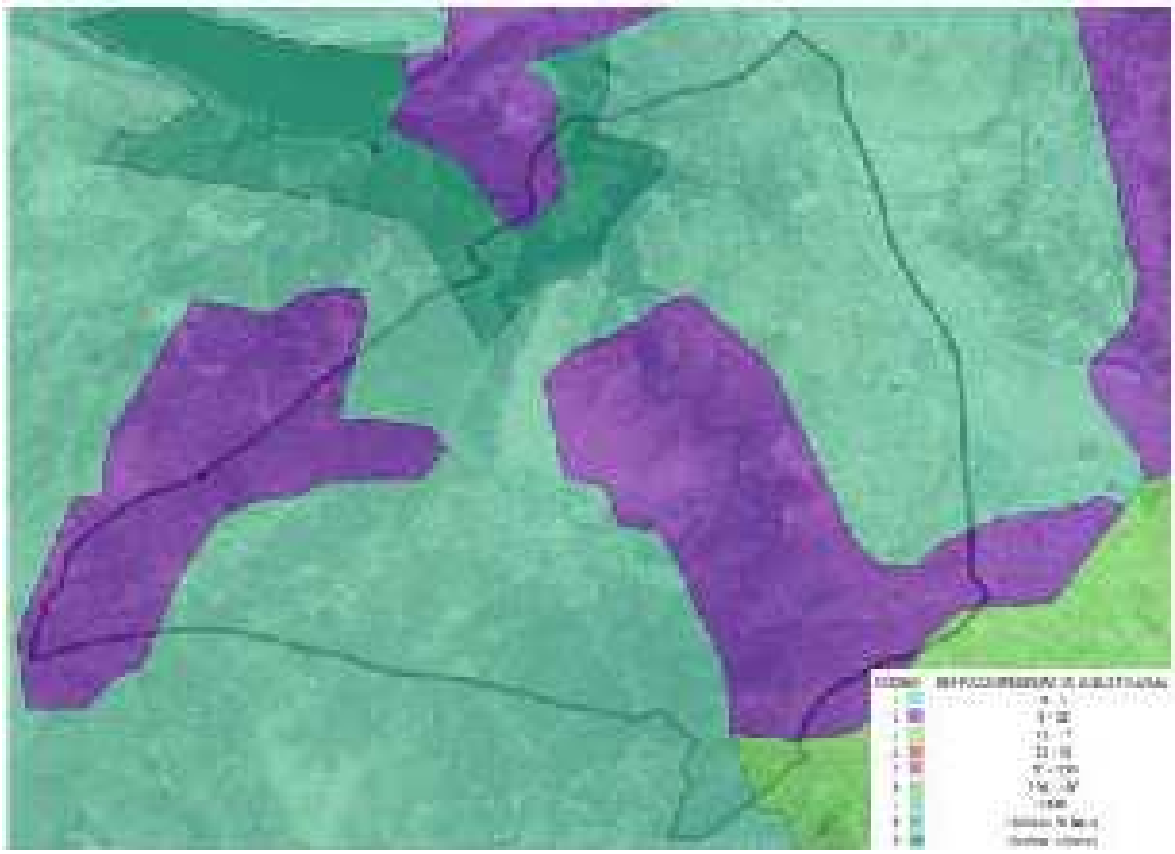


Figura 9. Mapa de Estados Erosivos (fuente: MITECO).

Se entiende por erosión potencial aquella que tendría lugar teniendo en cuenta exclusivamente las condiciones de clima, geología y relieve, es decir, sin tener en cuenta la cobertura vegetal ni sus modificaciones debidas a la acción humana. Se trata del pronóstico de pérdida de material en un suelo como consecuencia de la influencia del relieve, la erosionabilidad de los suelos y la erosividad de las lluvias. Supone el territorio desprovisto de cubierta vegetal protectora homogénea.

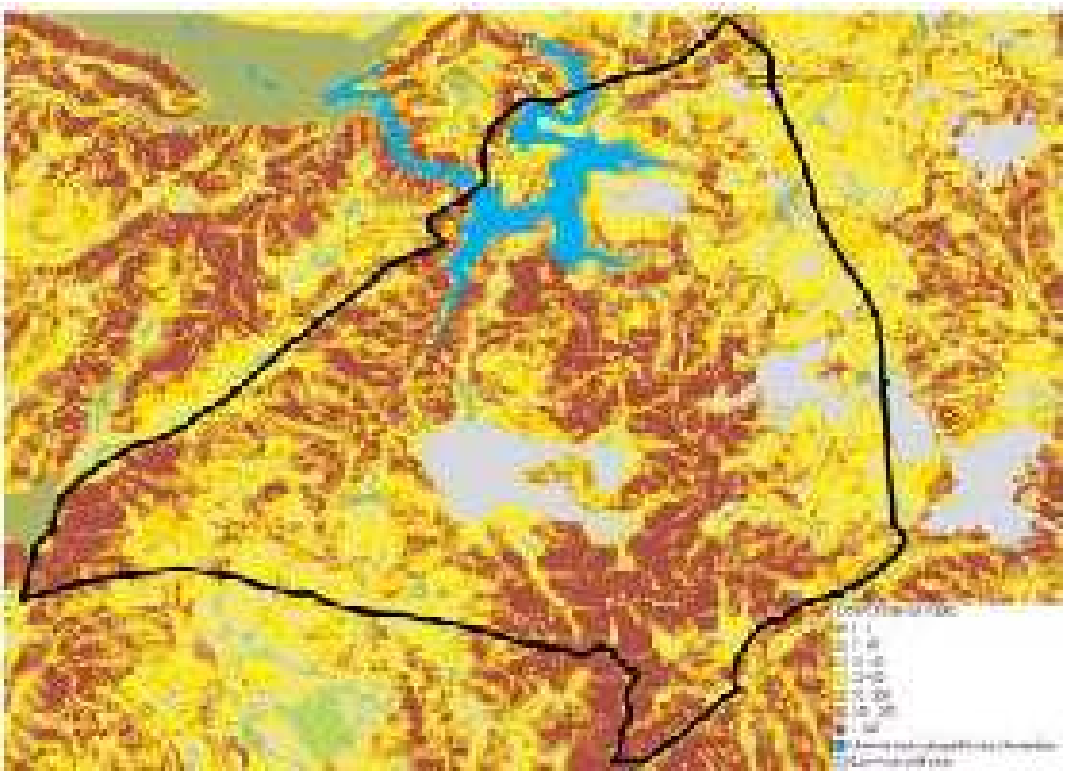


Figura 10. Mapa de erosión potencial (fuente: IGN).

Los movimientos en masa medidos como potencialidad, son mecanismos de erosión, transporte y deposición que se producen por la inestabilidad gravitacional del terreno. Su interrelación con otros mecanismos de erosión es muy intensa, especialmente en las áreas de montaña, donde junto con la hidrodinámica torrencial configuran el principal proceso erosivo de las laderas.

Este aspecto se patentiza en la consideración tipológica y cuantitativa de los movimientos en masa en la mayoría de las clasificaciones de torrentes. Fuera de las cuencas torrenciales, también es importante su aportación a la dinámica erosiva, siendo con frecuencia precursores y/o consecuencia de acarcavamientos y erosiones laminares y en regueros.

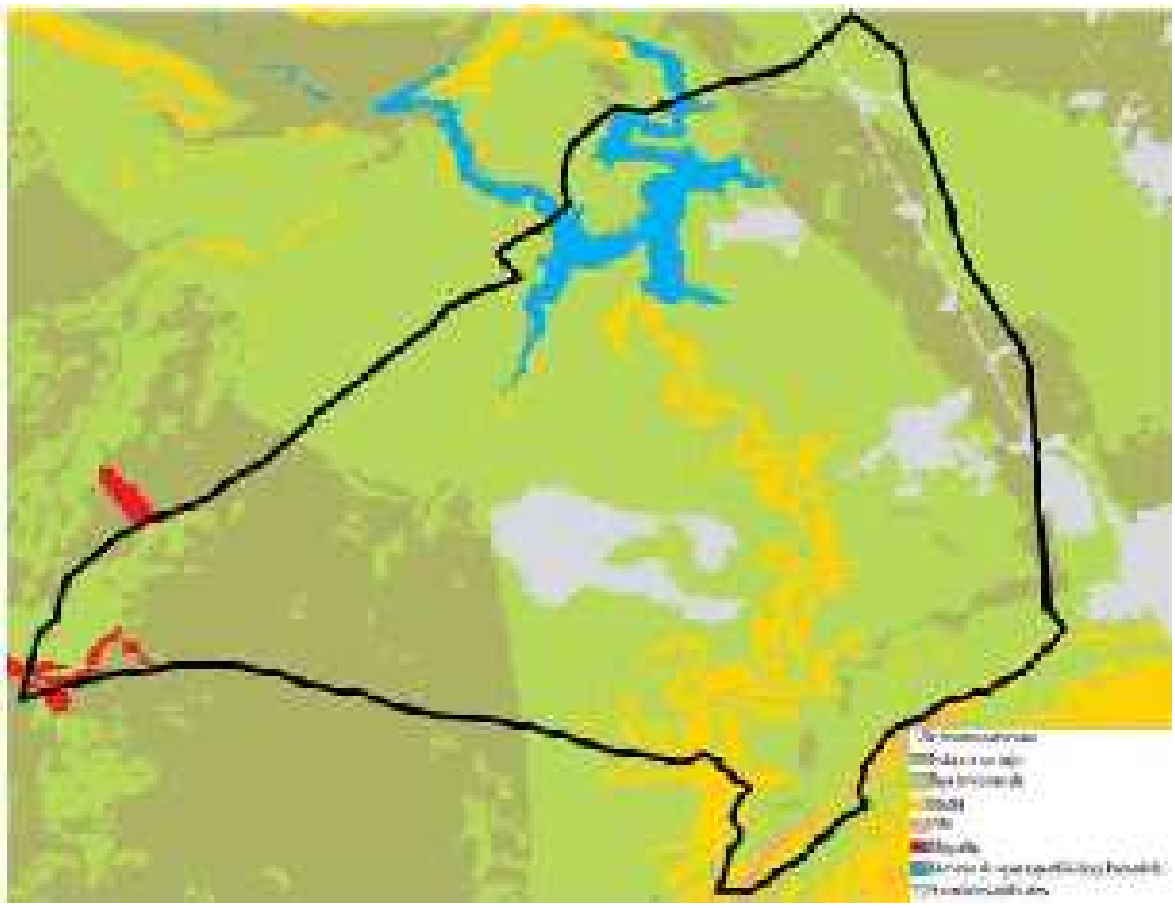


Figura 11. Movimientos en masa (fuente: IGN).

2.7.5. Inundaciones

Las inundaciones constituyen, posiblemente, el fenómeno natural que mayor incidencia tiene en la sociedad y que con mayor frecuencia deriva en situaciones de grave riesgo. En la Comunidad de Madrid el riesgo de inundaciones tiene gran relevancia debido principalmente a la fuerte presión demográfica y económica. La causa es la interacción de una serie de factores meteorológicos (lluvia y deshielo) e hidrológicos (caudal circulante y estado en que se encuentren los cauces) que provocan que las inundaciones se agraven por factores geomorfológicos y por intervención humana (invasión del dominio público hidráulico).

Las inundaciones son un fenómeno natural producido por aportes muy elevados a los cursos de agua, de forma que superan su capacidad de almacenamiento y son incapaces de desaguarlos e infiltrarlos. Las inundaciones suelen repetirse de forma cíclica con avenidas de mayor o menor caudal y en numerosas ocasiones representa una actividad muy importante para el enriquecimiento y mantenimiento de la vida animal y vegetal de las llanuras de inundación.

Para ordenar y planificar el territorio de las áreas urbanas es necesario conocer los posibles riesgos originados por las avenidas o crecidas de los cauces cercanos, comprobando así la ubicación de las áreas residenciales de forma que se eviten o minimicen los daños producidos por dichas avenidas.

Con este fin se han consultado la cartografía de riesgo de inundación disponible correspondiente a estudios oficiales del Organismo de Cuenca, en concreto, la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), del Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO). El eje central del SNCZI es el visor cartográfico de zonas inundables, que permite a todos los interesados visualizar los estudios de delimitación del Dominio Público Hidráulico (DPH) y los estudios de cartografía de zonas inundables, elaborados por el Ministerio y aquellos que han aportado las Comunidades Autónomas.

Según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) en el municipio no existe ninguna zona con riesgo de inundación para un tiempo de retorno de 10,50, 100 y 500 años.

2.7.6. Riesgos geotécnicos

De acuerdo con el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid, en general el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas favorables.

Las unidades geomorfológicas denominadas como glacis y laderas, así como fondos de valle, presentan problemas geotécnicos debido a la capacidad de carga y asentamientos de magnitud media. La capacidad de carga aumenta de valor a medida que aumenta el grado de cementación. Se consideran, en general, base o sub-base excelente como cimiento.

Su permeabilidad es buena con un drenaje por percolación natural que oscila entre aceptable y favorable.

Las terrazas incluidas dentro del ámbito de estudio presentan problemas geotécnicos, por capacidad de carga y asentamientos medios, y litológicos debido a la heterogeneidad de materiales. El valor de estos terrenos para base de cimentación se admite como bueno. Presentan una acusada permeabilidad y drenaje de percolación natural.

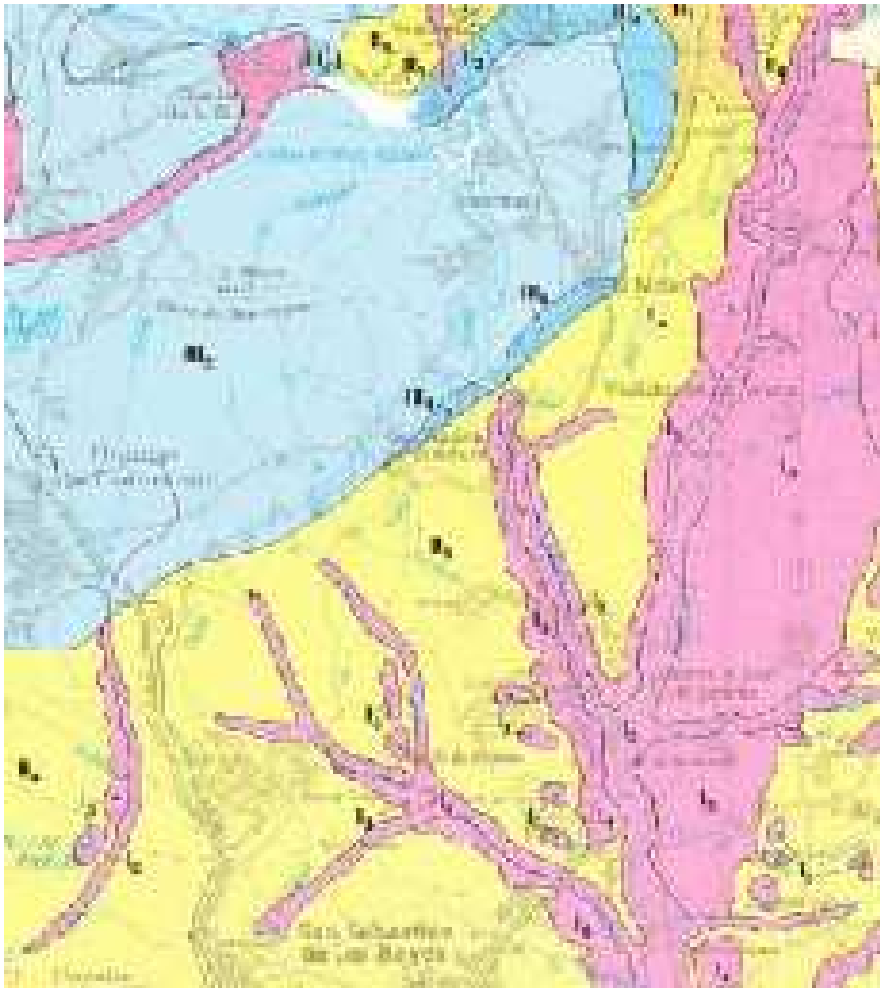


Figura 12. Mapa geotécnico. Fuente: IGME



CONDICIONES CONSTRUCTIVAS EN OBRAS DE TIERRA		PROBLEMAS EN CIMENTACIONES
E = Excavabilidad N. Normal; R. Ripable; V. Volable T = Estabilidad de taludes A. Alta; M. Media; B. Baja C = Empuje sobre contenciones A. Alto; M. Medio; B. Bajo	OS = Dificultad de excavación y sostenimiento en obras subterráneas A. Alta; M. Media; B. Baja AP = Aptitud para préstamos A. Alta; M. Media; B. Baja AE = Aptitud para explanaciones A. Alta; M. Media; B. Baja	1. Alteración o tectonización elevadas 2. Heterogeneidad litológica 5.Capacidad de carga baja 6. Asientos elevados o diferenciales 7. Expansividad 8. Presencia de sulfatos 9. Presencia de materia orgánica 10. Nivel freático a escasa profundidad

De acuerdo con el Mapa Geotécnico General a escala 1:200.000, del Instituto Geológico y Minero de España (IGME), en general el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas aceptables.



La mayor parte del municipio de Pedrezuela, está dominado por el Área I_{-I}. En general está formada por materiales muy competentes: granitos, gneises, etc. con una irregular cobertura de depósitos sueltos procedentes de su alteración (arenas, cantos graníticos, etc.) lo que hace que en muchos puntos el aspecto masivo de la roca está desfigurado bajo estos eluviales.

Las condiciones de drenaje están definidas como favorables por escorrentía superficial activa, pudiendo no obstante aparecer zonas en las cuales este carácter se degrade (grandes recubrimientos y morfología llana), pasando entonces a ser aceptable o desfavorable.

En general los terrenos que las integran admiten capacidades de cargas altas sin que se produzcan asentamientos de ningún tipo. Los problemas geotécnicos están ligados siempre a los recubrimientos, bien por el hecho de tener que eliminarlos, bien por enmascarar las condiciones constructivas de la roca sana.

Centrándonos en las condiciones constructivas, la mayor parte del municipio, presenta unas condiciones constructivas aceptables, pero pueden presentar los siguientes problemas:

Problemas geomorfológicos: Estos problemas están relacionados con la morfología, moderadamente acusada, con pendientes del orden del 7 al 15 por ciento, y la posible aparición de pequeños deslizamientos de materiales sueltos, o bien el desgajamiento de rocas o el desmoronamiento de depósitos rocosos.

Las características mecánicas e hidrológicas se consideran favorables.

2.7.7. Incendios forestales

En la Comunidad de Madrid hay riesgo de incendio forestal en todos sus municipios al existir superficie forestal en todos ellos según el Mapa Forestal de la Comunidad de Madrid, pero este riesgo es mayor en determinados municipios que se han venido a definir como zonas de alto riesgo de incendio forestal.

Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales establece cuatro Niveles de Defensa:

- 1º Nivel: aglutina las zonas de mayor peligrosidad de incendio y mayor importancia de protección.
- 2º Nivel: integra áreas de alta peligrosidad, pero baja importancia de protección.
- 3º Nivel: concentra aquellas otras de peligrosidad más baja, pero de alta importancia de protección.
- 4º Nivel: hará lo propio con las zonas de baja peligrosidad y baja importancia de protección.

Entendiendo por peligrosidad la calculada por la frecuencia mediante el análisis de la estadística de incendios y la virulencia a partir de la modelización del comportamiento del fuego.

Así mismo, se declaran Zonas de Alto Riesgo de Incendio (ZAR) de la Comunidad de Madrid las definidas en el anexo I del Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid, de acuerdo a lo establecido en el artículo 48.2 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, dedicados a las Zonas de Alto Riesgo Forestal.

El municipio de Pedrezuela no se encuentra en una zona de alto riesgo por incendio forestal.



Figura 13. Municipios incluidos en Zonas de Alto Riesgo de Incendio. Fuente: Servicio de Incendios Forestales.

2.8. Riesgos tecnológicos

El desarrollo económico lleva implícita la aparición de tecnologías que proporcionan beneficios y bienestar, pero cuyo uso puede dar lugar a accidentes con graves consecuencias para las personas, los bienes y el medio ambiente. Tal es el caso de determinadas industrias químicas, de las centrales nucleares, de instalaciones radiactivas y de otros muchos procesos de producción y de transporte de sustancias peligrosas. De ese modo y visto así, los avances experimentados desde el punto de vista tecnológico y científico, pueden suponer riesgos potenciales a tener en consideración.

2.8.1. Riesgos asociados al transporte de mercancías peligrosas

La Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, aprobada por Real Decreto 387/1996, de 1 de marzo, establece que cada Comunidad Autónoma debe elaborar un plan estableciendo la organización y los procedimientos de actuación de los recursos y servicios necesarios para hacer frente a las emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas, por carretera y ferrocarril, que ocurran dentro de su ámbito territorial.

Mediante el Decreto 159/2017, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas de la Comunidad de Madrid (TRANSCAM).

En él se establecen los requisitos sobre organización, criterios operativos, medidas de intervención e instrumentos de coordinación ante cualquier tipo de emergencia que se pudiera producir en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid durante el transporte de mercancías peligrosas por carretera o ferrocarril.

La Resolución de 8 de enero de 2016, de la Dirección General de Tráfico, establece la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas (RIMP). Se trata de una serie de tramos de la Red General de Carreteras dependiente de la Administración General del Estado, así como de las redes de carreteras dependientes de las Comunidades Autónomas, por las que deben transitar los vehículos que transportan mercancías peligrosas.

La A-1 Madrid (M-50) – Burgos, de la cual un tramo atraviesa el municipio de Pedrezuela, se encuentra incluida en esta red.

2.8.2. Riesgos asociados a grandes presas

La Comunidad de Madrid cuenta con un Plan de Actuación en caso de Inundaciones, aprobado por la Comisión de Protección Civil de la Comunidad de Madrid el 25 de abril de 1997, al objeto de coordinar las actuaciones y los medios necesarios para el control de las emergencias por inundaciones mientras se redacta y aprueba el definitivo Plan de Protección Civil ante Emergencia por Inundaciones de la Comunidad de Madrid, conforme a la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones, aprobada por Resolución de 31 de enero de 1995.

Según datos del Plan de Actuación en caso de Inundaciones de la Comunidad de Madrid, el municipio de Pedrezuela está recogido como uno de los afectados en caso de desembalse del Vellón o Pedrezuela.

La planificación de emergencias ante el riesgo de rotura o avería de presas se fundamenta en la elaboración e implantación de los Planes de Emergencia de Presas (PEP) por los titulares de las mismas, en la previsión de las actividades de protección de personas y bienes que ante esa eventualidad han de efectuarse en el Plan Estatal, en los Planes de las CCAA y en los de Actuación Municipal cuyo ámbito territorial pueda verse afectado, y en el establecimiento de sistemas de notificación de incidentes y de alerta y alarma que permitan a la población y a las organizaciones de los Planes que corresponda intervenir, la adopción de medidas apropiadas.

Los PEP's se elaboran para dar cumplimiento a lo establecido al respecto en la *Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones* aprobada por acuerdo de Consejo de Ministros de 9 de diciembre de 1994 publicado en el BOE de 14 de febrero de 1995 y en el *Reglamento Técnico sobre Seguridad de Presas y Embalses*, aprobado por Orden Ministerial de 12 de marzo de 1996 y publicada en el BOE el 30 de marzo del mismo año.

En el municipio de Pedrezuela se localiza la siguiente presa:

PRESA	CAUCE	AÑO	TIPO	ALTURA	CATEGORÍA	NORMAS EXPLOTACIÓN	PLAN DE EMERGENCIA
Pedrezuela (El Vellón)	Guadalix	1967	Bóveda	52,5	A	03-03-2009	04-03-2005

Tabla 9. Presa de Pedrezuela. Fuente: Inventario de presas y embalses del MAGRAMA

En función del riesgo potencial que pueda derivar de su posible rotura o de su funcionamiento incorrecto, la presa de Pedrezuela se ha calificado como de Categoría A, al poder afectar gravemente a núcleos de población como la cabecera municipal, así como producir daños materiales o medioambientales muy importantes.

De acuerdo con el mencionado Reglamento, todas las presas clasificadas como de Categoría A o B deben elaborar un Plan de Emergencia ante el riesgo de avería grave o rotura. El Plan de Emergencia de la presa de Pedrezuela fue aprobado en marzo de 2005.

Dentro del término municipal de Pedrezuela y en lo que se refiere al Riesgo asociado a la presa situada en el mismo municipio, aguas arriba del río Guadalix y clasificacada en la categoría A por su potencial riesgo, según datos de Protección Civil, el Riesgo por Rotura de presas es moderado, siendo las zonas potencialmente afectadas las que se señalan en la siguiente imagen.

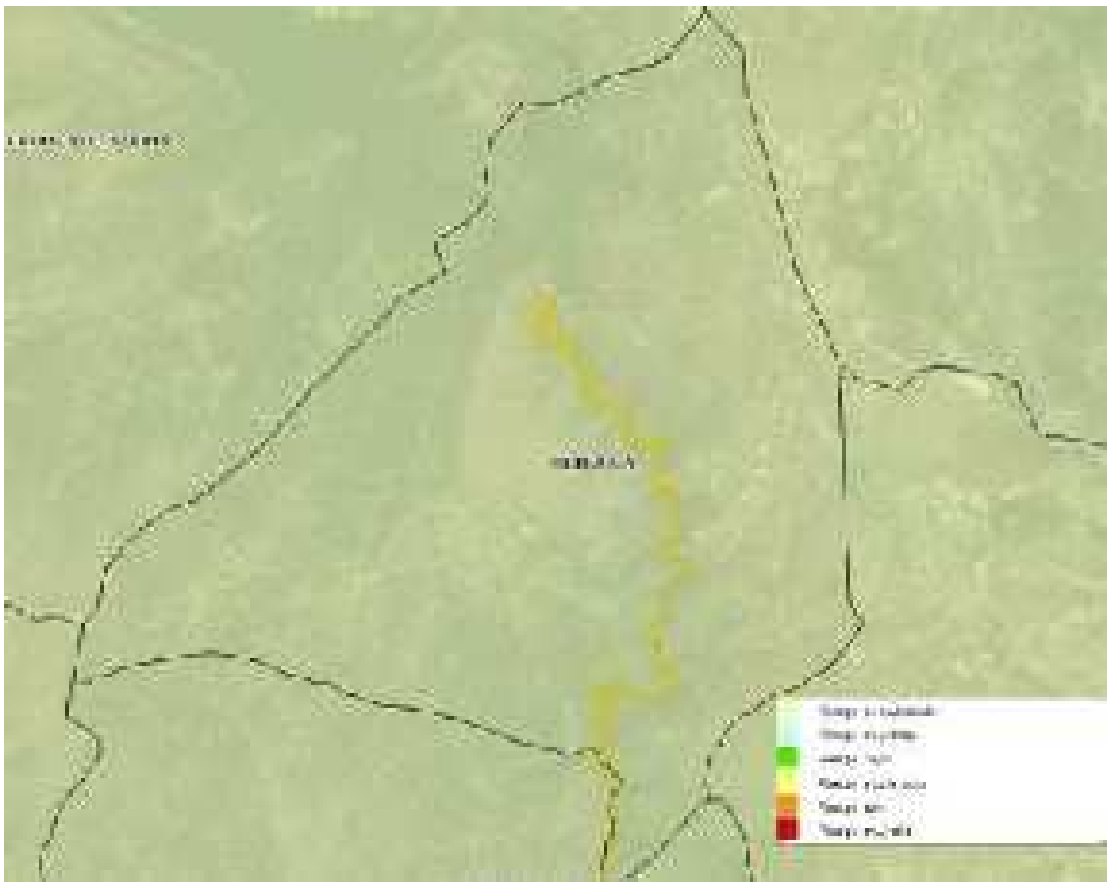


Figura 14. Riesgo por rotura de presas en el municipio de Pedrezuela. Fuente: Ídem Madrid.

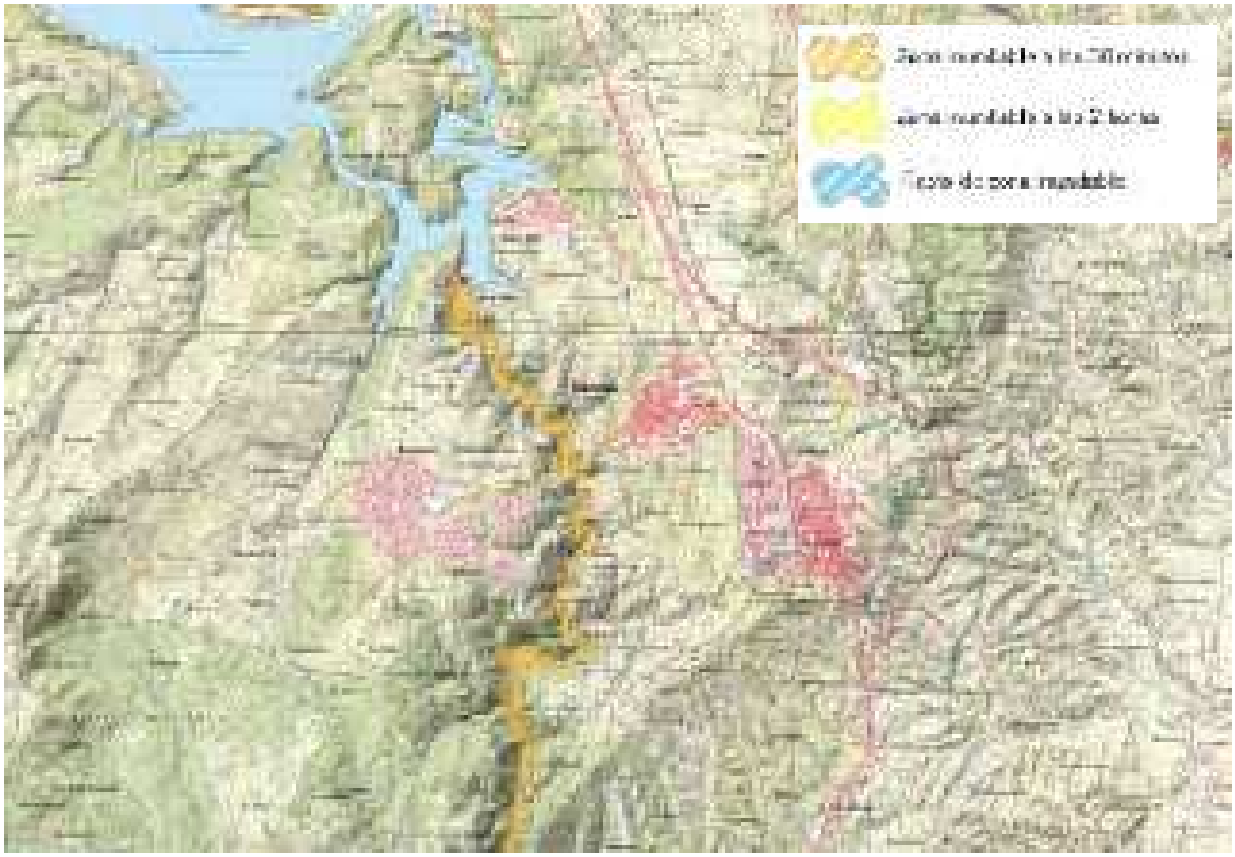


Figura 15. Cartografía de las zonas potencialmente inundables por rotura de presas en el municipio de Pedrezuela. Fuente: Comunidad de Madrid.

Capítulo 3. ANÁLISIS DEL MEDIO BIÓTICO

3.1. Vegetación

3.1.1. Vegetación potencial

La vegetación potencial o climácica es la correspondiente a las condiciones climáticas actuales. Se refiere a la vegetación que ocuparía toda la superficie del territorio si no hubiera habido ningún tipo de intervención humana. Es decir, sería la comunidad vegetal estable que existiría en un área tras una sucesión geobotánica natural, si el hombre dejase de influir y alterar los ecosistemas. En la práctica se considera la vegetación potencial como sinónimo de clímax e igual a la vegetación primitiva (aun no alterada) de una zona concreta.

Se describe la vegetación potencial de la zona de estudio a partir de las series de vegetación de Rivas Martínez, es decir, el conjunto de comunidades vegetales que se pueden encontrar en determinada estación como resultado del proceso de sucesión, incluyendo tanto los tipos de vegetación representativos de la etapa madura del ecosistema vegetal como las comunidades iniciales que las reemplazan.

Cada sucesión vegetal tiene al menos una etapa final madura, representada por una comunidad vegetal estable dentro del ecosistema, y que suele constituir un bosque, aunque no siempre, y es lo que se denomina vegetación potencial de un territorio.



Figura 16. Regiones biogeográficas de España. Fuente: IGN

La Península Ibérica se encuentra incluida en el reino floral Holártico, que abarca la totalidad de las regiones templadas y frías del Hemisferio Norte, participando en dos de sus regiones fitogeográficas: la región Eurosiberiana y la región Mediterránea, que corresponden en nuestro país a la España húmeda y a la España seca. La diferencia fundamental entre ambas regiones es el clima, el de la región Eurosiberiana se caracteriza por la ausencia de una estación seca y las precipitaciones más o menos homogéneamente repartidas a lo largo de todo el año; en la región Mediterránea, el clima presenta un período árido estival,

definido por una disminución de las precipitaciones que coincide con las temperaturas más altas del año, lo cual hace que sea una fuerte estación seca para las plantas.

La bioclimatología relaciona a los seres vivos con el clima, considerando como principales variables la temperatura y las precipitaciones. En particular resultan indispensables las comunidades vegetales que gracias a su estabilidad y estatismo constituyen el eje fundamental para el establecimiento de las bases de esta ciencia. A partir del estudio de la vegetación y sus relaciones de correspondencia con determinados rangos termopluviométricos, se delimitan los pisos bioclimáticos.

El estudio de la vegetación potencial ofrece una imagen hipotética de cómo sería la vegetación si solo dependiera del clima y el suelo existente y sin la intervención del hombre modificándola a lo largo de su historia. Para ello, tenemos en cuenta las características edafológicas, climáticas y geomorfológicas.

Desde una perspectiva biogeográfica la zona de estudio se encuentra dominada por:

Reino Holartico
Región Mediterránea
Provincia Mediterránea-Ibérica-Occidental/Carpeto Ibérico Leonesa
Subprovincia Carpetano-Leonesa
Sector Guadarrámico

A nivel fitoclimático, es decir, a partir del estudio del clima y las precipitaciones, obtenemos relaciones entre las características climáticas y la distribución de las formaciones vegetales, y ayuda también a comprender los límites de las regiones y subprovincias biogeográficas.

En nuestra zona de estudio contemplamos el tipo fitoclimático denominado “Nemoral” cuya asociación potencial de vegetación son los quejigares, melojares o rebollares, encinares alsinares, robledales pubescentes y pedunculados y hayedos.

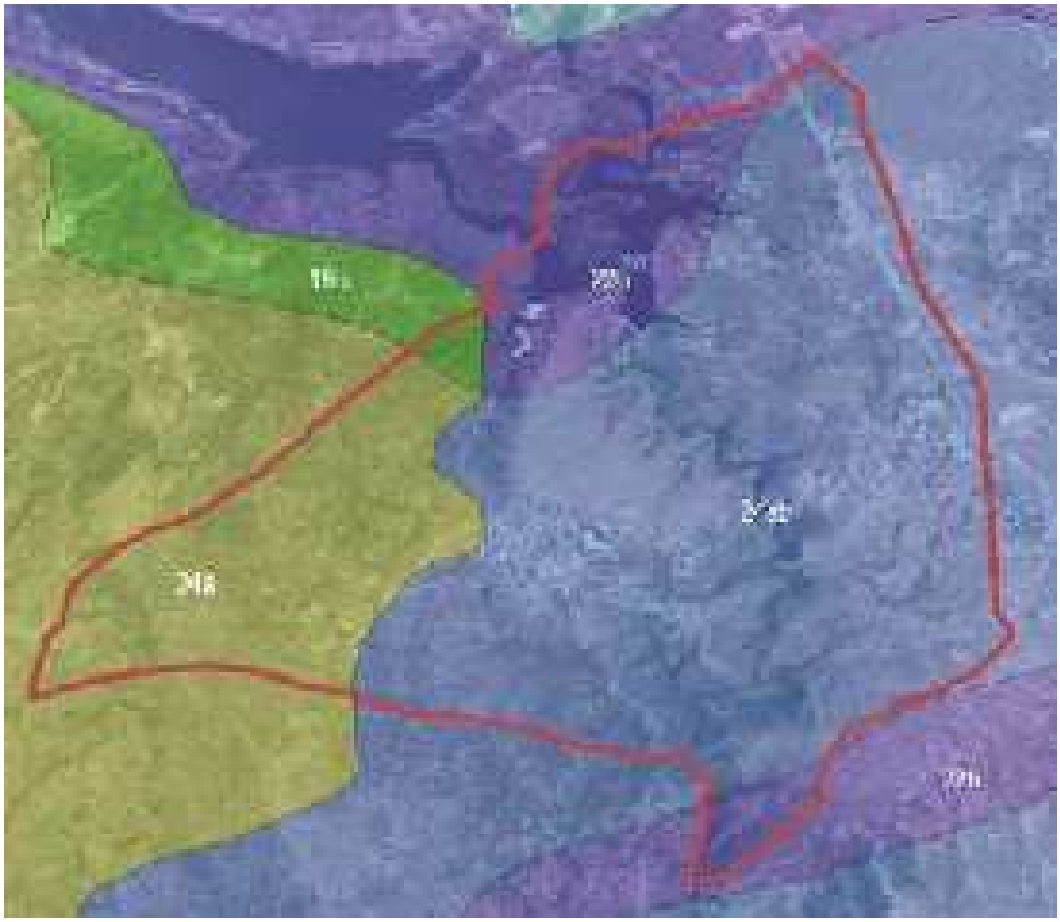


Figura 17. Series de vegetación potencial en el municipio de Pedrezuela.

24ab Serie supra-mesomediterránea guadarrámica silicícola de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae* s. Faciación mesomediterránea con *Retama sphaerocarpa*

24a Serie supra-mesomediterránea guadarrámica, silicícola de la encina (*Q. rotundifolia*): *Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae* s.

22b Serie mesomediterránea basófila de la encina (*Q. rotundifolia*): *Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae* s).

19b Serie supra-mesomediterránea castellanoalcarreño-manchega basófila del quejigo (Quercus jaginea). Cephalantero longijoliae-Querceto jagineae sigmetum

De acuerdo con sus características biogeográficas y bioclimáticas, y según el Mapa de series de vegetación de España a escala 1:400.000, de Rivas-Martínez, en el término municipal de Pedrezuela la vegetación potencial se corresponde en su mayoría con la serie supra-mesomediterránea silicícola de la encina (*Quercus rotundifolia*), *Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae* sigmetum, con *Retama sphaerocarpa* en la zona mesomediterránea. Sobre los sustratos calcáreos se desarrollarían los encinares basófilos mesomediterréos de *Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae* sigmetum y del quejigo *(Quercus jaginea) Cephalantero longijoliae-Querceto jagineae sigmetum.*

Las series supra-mesomediterráneas silicícolas de la carrasca o encina *(Quercus rotundifolia),* corresponden en su estado óptimo a bosques densos de encinas, en los que pueden hallarse enebros *(Juniperus*

oxycedrus) o quejigos *(Quercus faginea)* y, en algunas ocasiones, alcornoques *(Quercus suber)* o robles melojos *(Quercus pyrenaica)*. En la serie continental ibérica (24a), los piornales con *Genista cinerascens, Genista florida, Cytisus scoparius subsp. scoparius* y, en ocasiones, *Adenocarpus hispanicus (Genistion floridae)* representan la primera etapa de regresión de las faciaciones más ombrófilas y frías, en tanto que los retamares *(Retamion sphaerocarpae)*, tanto, mesomediterráneos como supramediterráneos inferiores en la cuenca hispana del Duero, llevan *Retama sphaerocarpa, Cytisus scoparius, Genista cinerascens* y *Adenocarpus aureus.* Tras la etapa de los berceales de *Stipa gigantea* y *S. lagascae*, los jarales pringosos con *Cistus ladanifer* y más rara vez *C. laurifolius* o su híbrido *C. x cyprius*, llevan sobre todo *Lavandula pedunculata*, que pone de relieve los estadios más degradados de esta serie continental.

La serie mesomediterránea basófila de la encina (*Q. rotundifolia*) corresponde en su etapa madura o clímax a un carrascal o encinar de *Bupleuro rigidi - Querceto rotundifoliae* (22b), acompañado por cierto número de arbustos esclerófilos en el sotobosque (*Quercus coccifera, Rhamnus alaternus var. Parvifolia, Rhamnus lycioides subsp. Lycioides, etc*) que, tras la total o parcial desaparición o destrucción de la encina, aumentan su biomasa y restan como etapa de garriga en muchas de estaciones fragosas de estos territorios.

NOMBRE DE LA SERIE	GUADARRÁMICO-IBÉRICA (SUPRA-MESO) SILICÍCOLA DE LA ENCINA (24A)	CASTELLANO-ARAGONESA DE LA ENCINA (22B)
Árbol dominante	*Quercus rotundifolia*	*Quercus rotundifolia*
Nombre fitosociológico	*Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae* s.	*Bupleuro rigidi - Querceto rotundifoliae* s.
I. Bosque	*Quercus rotundifolia* *Juníperus oxycedrus* *Lonicera etrusca* *Paeonia broteroi*	*Quercus rotundifolia* *Bupleurum rigidum* *Teucrium pinnatifidum* *Thalictrum tuberosum*
II. Matorral denso	*Cytisus scoparius* *Retama sphaerocarpa* *Genista cinerascens* *Adenocarpus aureus*	*Quercus coccifera* *Rhamnus lycioides* *Jasminum fruticans* *Retama sphaerocarpa*
III. Matorral degradado	*Cistus ladanifer* *Lavandula pedunculata* *Rosmarinus officinalis* *Helichrysum serotinum*	*Genista scorpius* *Teucrium capitatum* *Lavandula latifolia* *Helianthemum rubellum*
IV. Pastizales	*Stipa gigantea* *Agrostis castellana* *Poa bulbosa*	*Stipa tenacissima* *Brachypodium ramosum* *Brachypodium distachyon*

Tabla 10. Etapas de regresión y bioindicadores de las series acidófilas y basófila, respectivamente, de la encina. Fuente: Memoria del mapa de series de vegetación de España. S. Rivas – Martínez

Serie supra-mesomediterránea basófila del quejigo (Quercus jaginea), corresponden en su etapa madura o clímax a un bosque denso en el que predominan los árboles caducifolios o marcescentes (Aceri-Quercion fagineae). Estos bosques eútrofos suelen estar sustituidos por espinares (Prunetalia) y pastizales vivaces en los que pueden abundar los caméfitos (Brometalia, Rosmarinetalia, etcétera). Se hallan ampliamente distribuidos en las provincias corológicas Aragonesa, Castellano-Maestrazgo-Manchega y Bética, pudiendo sobre ciertos suelos profundos descender al piso mesomediterráneo, lo que confiere una gran diversidad florística.

3.1.2. Vegetación actual

Existen extensas manchas de arbolado autóctono con diferente grado de conservación, aunque el municipio se ha visto sometido a una transformación importante allí donde el relieve lo ha permitido.

Se observa una clara diferencia en la vegetación entre las diferentes zonas del municipio. La zona oeste está poblada por vegetación con porte arbóreo o arbustivo, sin embargo, la mitad este existe una amplia faja paralela al límite del municipio que presenta de forma predominante vegetación arbustiva o herbácea, coincidente con antiguas áreas de cultivo, en la actualidad prácticamente abandonado.

En los márgenes de los ríos se encuentra una vegetación más densa de ribera.

Las zonas de con mayor pendiente donde el acceso está más limitado, la conservación de la vegetación natural es mayor. Por el contrario, las zonas de mayor accesibilidad como los fondos de valle y zonas de escasa pendiente son las zonas que presentan una cubierta vegetal más alterada, debido principalmente al uso ganadero tradicional que se lleva desarrollando desde antaño y el uso agrícola, que en la actualidad es una práctica cada vez más residual en la zona.

3.1.2.1. Comunidades florísticas

Según datos obtenidos por el proyecto Anthos, las especies de flora inventariadas en el municipio de estudio son las siguientes:

1	*Allium paniculatum*	74	*Mercurialis huetii*
2	*Alnus glutinosa*	75	*Merendera montana*
3	*Antirrhinum graniticum*	76	*Micropus supinus*
4	*Arenaria aggregata*	77	*Minuartia hybrida*
5	*Armeria arenaria subsp. arenaria*	78	*Muscari comosum*
6	*Armeria arenaria subsp. segoviensis*	79	*Narcissus bulbocodium*
7	*Arrhenatherum elatius subsp. bulbosum*	80	*Narcissus cantabricus*
8	*Asphodelus serotinus*	81	*Narcissus rupicola*
9	*Asplenium ruta-muraria*	82	*Narcissus triandrus subsp. pallidulus*
10	*Bituminaria bituminosa*	83	*Nepeta tuberosa*
11	*Brachypodium retusum*	84	*Oenanthe crocata*
12	*Campanula erinus*	85	*Onobrychis humilis*
13	*Campanula matritensis*	86	*Ononis natrix*
14	*Carduus tenuiflorus*	87	*Ononis pusilla subsp. pusilla*
15	*Carlina corymbosa subsp. hispanica*	88	*Ophrys lutea*
16	*Carum verticillatum*	89	*Pallenis spinosa*
17	*Centaurea alba*	90	*Periballia involucrata*

18	*Centaurea aristata*	91	*Phagnalon rupestre*
19	*Centaurea calcitrapa*	92	*Plantago holosteum*
20	*Centaurea graminifolia*	93	*Poa annua*
21	*Centaurea langei subsp. langei*	94	*Potentilla reptans*
22	*Centaurea toletana*	95	*Potentilla verna*
23	*Centranthus calcitrapae*	96	*Prunella laciniata*
24	*Ceterach officinarum subsp. officinarum*	97	*Prunella vulgaris*
25	*Chaenorhinum origanifolium*	98	*Prunus spinosa*
26	*Chaenorhinum segoviense subsp. segoviense*	99	*Pulicaria arabica subsp. hispanica*
27	*Chaenorhinum segoviense*	100	*Ranunculus flammula*
28	*Cheilanthes acrostica*	101	*Ranunculus peltatus subsp. saniculifolius*
29	*Chiliadenus glutinosus*	102	*Ranunculus penicillatus*
30	*Cirsium echinatum*	103	*Retama sphaerocarpa*
31	*Corynephorus fasciculatus*	104	*Rhamnus lycioides*
32	*Ctenopsis delicatula*	105	*Romulea bulbocodium*
33	*Cuscuta approximata*	106	*Rosa blondaeana*
34	*Cuscuta planiflora*	107	*Ruta angustifolia*
35	*Cytisus scoparius subsp. scoparius*	108	*Ruta montana*
36	*Cytisus scoparius*	109	*Sagina sabuletorum*
37	*Daucus carota subsp. carota*	110	*Samolus valerandi*
38	*Desmazeria rigida*	111	*Santolina rosmarinifolia*
39	*Echinaria capitata*	112	*Sarcocapnos enneaphylla*
40	*Erinacea anthyllis subsp. anthyllis*	113	*Saxifraga tridactylites*
41	*Euphorbia falcata subsp. falcata*	114	*Scrophularia canina subsp. canina*
42	*Ficus carica*	115	*Sedum amplexicaule*
43	*Genista scorpius*	116	*Sideritis montana*
44	*Glyceria declinata*	117	*Sisymbrella aspera*
45	*Haplophyllum linifolium*	118	*Spergularia rubra*
46	*Helichrysum stoechas*	119	*Staehelina dubia*
47	*Heracleum sphondylium*	120	*Stipa celakovskyi*
48	*Hippocrepis commutata*	121	*Stipa lagascae*
49	*Hippocrepis comosa*	122	*Stipa parviflora*
50	*Holcus lanatus*	123	*Tamus communis*
51	*Hornungia petraea*	124	*Teucrium chamaedrys*
52	*Hyacinthoides hispanica*	125	*Thymelaea passerina*
53	*Hypericum humifusum*	126	*Thymelaea pubescens subsp. pubescens*

54	*Jasione crispa subsp. tomentosa*	127	*Thymus lacaitae*
55	*Jasione laevis*	128	*Thymus mastichina subsp. mastichina*
56	*Jasminum fruticans*	129	*Thymus mastichina*
57	*Juncus squarrosus*	130	*Thymus vulgaris subsp. vulgaris*
58	*Juniperus oxycedrus subsp. oxycedrus*	131	*Thymus zygis subsp. zygis*
59	*Koeleria crassipes*	132	*Thymus zygis*
60	*Lavandula pedunculata*	133	*Trifolium angustifolium*
61	*Linaria simplex*	134	*Trifolium dubium*
62	*Linum strictum*	135	*Trifolium glomeratum*
63	*Linum trigynum*	136	*Trifolium repens*
64	*Lomelosia divaricata*	137	*Trifolium striatum*
65	*Lomelosia simplex subsp. simplex*	138	*Trifolium strictum*
66	*Lupinus angustifolius*	139	*Trifolium sylvaticum*
67	*Lupinus hispanicus*	140	*Umbilicus rupestris*
68	*Luzula campestris*	141	*Valerianella coronata*
69	*Macrochloa tenacissima*	142	*Verbascum barnadesii*
70	*Macrosyringion longiflorum*	143	*Verbascum erosum*
71	*Magydaris panacifolia*	144	*Verbascum virgatum*
72	*Margotia gummifera*	145	*Viola odorata*
73	*Melica minuta*	146	*Viola suavis*

3.1.2.2. Unidades de vegetación

El paisaje de Pedrezuela se ve dividido por los usos del suelo que se han ido desarrollando en el municipio, ya sea para el aprovechamiento agrícola o para el establecimiento de núcluos urbanos, manteniendo en las zonas menos accesibles un bosque típico mediterráneo, aunque en algunas zonas se encuentra degradado.

El estudio de la vegetación actual se realiza mediante el análisis de las formaciones vegetales presentes en el área de estudio y su composición florística.

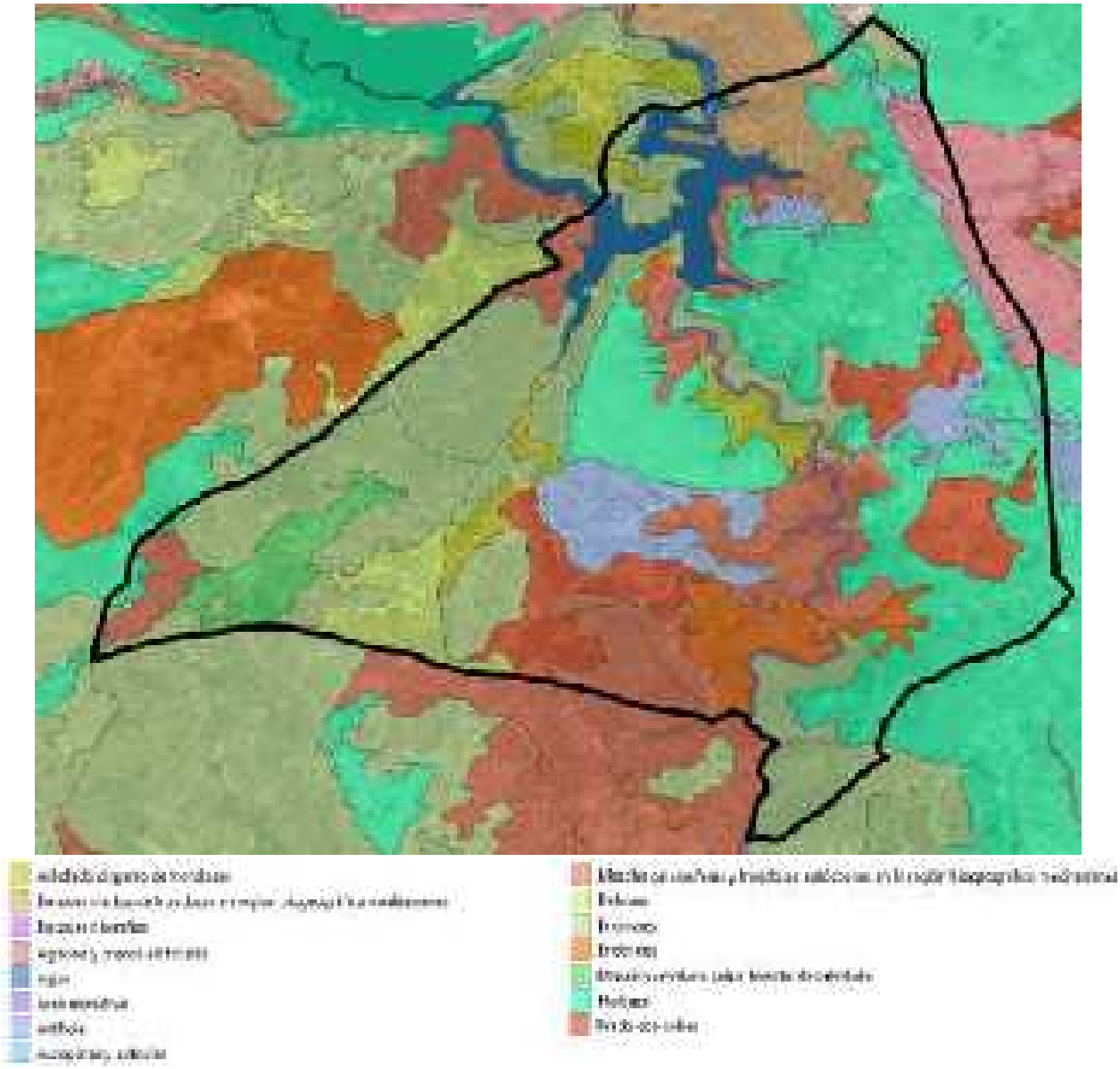


Figura 18. Usos del suelo en el municipio de Pedrezuela

3.1.2.3. Enebrales

Se encuentra principalmente en el valle del Río Guadalix en zonas de elevada pendiente, donde se forman las masas arbóreas de enerbro de la miera *(Juniperus oxycedrus).* Le acompaña un sotobosque constituido por jara pringosa *(Cistus ladanifer),* tomillo *(Thymus mastichina),* torvisco (*Daphne gnidium*), romero (*Rosmarinus officinalis*) entre otros.

Constituyen áreas de alto valor ecológico y paisajístico, debido al porte de algunos de los ejemplares de enebro y a la singularidad de estas formaciones en la región. Se representan en el mapa de vegetación actual con la categoría de “enebral”.




3.1.2.4. Encinares y dehesas

La encina (*Quercus rotundifolia*) es la especie arbórea más abundante Se encuentra principalmente en la parte oeste del municipio. En la zona sur presenta una estructura adehesada y con menor cubierta arbórea, alternando el sustrato arbóreo con áreas de pasto, al contrario de lo que ocurre en el norte del municipio donde las masas arbóreas se van espesando.

Entre las especies arbustivas encontramos especies como la retama negra (*Cytisus scorpius*), cantueso (Lavandula *stoechas*), tomillos (*Thymus zygis, T. mastichina*), jaras (*Cistus ladanifer*), que en algunas zonas ocupa amplias áreas, retama de olor (*Retama sphaerocarpa*), cornicabra (*Pistacea terebintus*).

Los claros del encinar sustentan pastizales terofíticos típicamente mediterráneos, con especies como *Corynephorus fasciculatus, Trifolium cherlei, Plantago holosteum, Alyssum granatense, Sedum acre, …*

Se representan en el mapa de vegetación actual con la categoría de “encinar” y “dehesas”.




3.1.2.5. Bosque de ribera

Se desarrolla en zonas donde existe agua la mayor parte del año, ya sea por su proximidad a un cauce o por presencia del nivel freático cerca de la superficie. Es especialmente reseñable la vegetación de ribera asociada al río Guadalix, de gran valor ecológico y singularidad, protegida por la Comunidad de Madrid mediante su inclusión en la Red Natura 2000.

Algunas de las especies más características del bosque ribereño son aliso (*Alnus glutinosa*), chopo (*Populus nigra*), álamo (*Populus alba*), fresno (*Fraxinus angustifolia*), arce (*Acer monspessulanum*), olmo (*Ulmus minor*), sauces (*Salix alba* y *S. atrocinerea*) y mimbrera (*S. fragilis*). Son también frecuentes majuelos (*Crataegus monogyna*), rosales (*Rosa canina, R. pozinii*), hiedras (*Hedera helix*), madreselvas (*Lonicera* sp), boneteros (*Euonymus europaeus*) e incluso encinas (*Quercus ilex*)

Esta unidad ocupa una extensión aproximada del 1% del municipio. Viene representada en el mapa de vegetación actual como “Bosque ribereño”.





3.1.2.6. Herbazales

Esta unidad de vegetación está muy presente en el municipio, principalmente en la parte más oriental. Se corresponde con las zonas más degradadas y modificadas, con zonas de cultivo que han sido abandonadas, todavía se pueden apreciar las divisiones parcelarias, o cercanas a los núcleos urbanos.

Dominado por lastonares y vallicares, con mezcla de gramíneas y leguminosas. De forma dispersa y en los límites de la unidad, encontramos encinas y otros arbustos como el enebro *(Juniperus oxycedrus)*, la escoba negra *(Cytisus scoparius),* etc. En zonas con mayor redileo encontramos un pasto más evolucionado, típico de majadales silíceos con mezcla de gramíneas y leguminosas anuales que forman un tapiz denso. Encontramos especies como *Poa bulbosa, Briza máxima, Trifolium sp, etc.*

En las zonas de cultivo abandonadas, aparece vegetación herbácea como la *Papaver roheas, Anacyclus clavatus, etc*. Así como otras especies de sucesión como retamas *(Retama sphaerocarpa) o* cantueso *(Lavandula stoechas)*, etc.

Esta unidad viene representada en el mapa de vegetación actual como “Herbazales”.




3.1.2.7. Cultivos agrícolas de secano

Se incluyen en la unidad tanto los terrenos destinados a la producción de herbáceas de secano, trigo, cebada y avena, fundamentalmente, como las parcelas que se encuentran en barbecho.

Se localizan alrededor del núcleo de Pedrezuela y Montenebro. Es frecuente la presencia de arbolado disperso en los campos de cultivo, principalmente encinas, dando lugar a formaciones adehesadas de gran valor paisajístico.

Se representan en el mapa de vegetación actual con las categorías de “cultivos”.




3.1.2.8. Zonas improductivas

Se incluyen en esta unidad las superficies carentes de cualquier tipo de vegetación por alteración del sustrato original, correspondiente a los núcleos de población, áreas industrializadas, principales vías de comunicación u otras construcciones humanas de cierta envergadura. Se representan en la figura de vegetación actual con la categoría de “artificial”.




3.1.3. Flora amenazada y arbolado singular

La Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, crea el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, que incluye especies, subespecies y poblaciones merecedoras de una atención y protección particular. En el seno del Listado se establece el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, donde se recogen taxones o poblaciones de la biodiversidad amenazada, dentro de las categorías de "En peligro de extinción" o "Vulnerable".

Por su parte, la Comunidad de Madrid, a través de la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid, crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, en el que se incluirán tanto las especies protegidas por el Catálogo Nacional como las especies, subespecies y poblaciones de fauna y flora silvestres de la Comunidad, cuya protección efectiva exija medidas específicas por parte de la Administración.

El Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 18/1992, de 26 de marzo, recoge las siguientes categorías para la protección de las especies amenazadas: "En peligro de extinción", "Sensibles a la alteración de su hábitat", "Vulnerables" o "De interés especial", y crea la categoría de "Árboles singulares" para la protección de la flora.

De acuerdo con la información disponible en la web de la Comunidad de Madrid, en el municipio de Pedrezuela no encontramos flora amenzada.

En la actualidad no hay ningún árbol declarado "Árbol Singular" catalogado como singular según la normativa vigente (Decreto 18/92, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies amenazadas de Flora y Fauna silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y la Orden de 10 de diciembre de 1993, por el que se actualiza el Catálogo de Ejemplares de Flora incluidos en la categoría de Árboles Singulares) en el municipio de Pedrezuela.

3.2. Fauna

La importancia de la fauna en los ecosistemas radica, por una parte, en la conservación de la biodiversidad, y por otra, la fauna presente es un indicador ecológico del estado del mismo, sin olvidar la importancia económica de los cotos de caza y pesca.

Dada la biodiversidad de biotopos en nuestra zona de estudio, encontramos una amplia diversidad de especies faunísticas. La mayoría de las especies presentes son ubicuistas, es decir, capaces de adaptarse a una amplia variedad de ambientes. No obstante, también se localizan especies menos cosmopolitas, relegadas a ambientes con condiciones especiales, como las ligadas a ambientes acuáticos.

3.2.1. Inventario de especies

Se describe a continuación la fauna potencial presente en la zona que el Inventario Español de Especies Terrestres recoge en sus bases de datos. Este inventario tiene como objetivo satisfacer las necesidades y requerimientos del Real Decreto 556/2011, de 20 de abril, para el desarrollo del Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad y en él se recoge la distribución, abundancia y estado de conservación de la fauna y flora terrestre española.

En base a la información cartográfica correspondiente a la malla 10x10 km, las cuadrículas en las que se localiza el municipio son las 30TVL41 y 30TVL40. En ellas están cartografiadas las siguientes especies animales, distribuidas por grupos de vertebrados:

Para clasificar la fauna del municipio según las distintas categorías de estatus y protección existentes, se ha analizado el estado de conservación de cada una de las especies localizadas en el territorio según la información recogida en el Libro Rojo de los Vertebrados de España (Blanco y González 1992). Las categorías contempladas son:

- No evaluado (NE): Cuando no se ha efectuado ningún estudio sobre la viabilidad de una especie, temporariamente se asigna a la categoría de no evaluados.
- Datos insuficientes (DD): Si se cuenta con información acerca de una especie, pero esta se encuentra desactualizada o es insuficiente en cantidad o calidad para evaluar su viabilidad, se indica como insuficientemente datada. Esto no quiere decir que la especie esté fuera de riesgo; en muchos casos, la imposibilidad de obtener datos proviene justamente de la escasez de ejemplares.

- Bajo riesgo (LR): La especie ha sido evaluada, y los resultados no indican que haya razones para considerarla en alguna de las categorías más preocupantes; con excepción de los animales domésticos y el ser humano, no comprendidos en la clasificación, todas las especies no amenazadas se encuentran en esta categoría, que a su vez se divide en tres subcategorías:
    - Mínima preocupación (LC): La especie no requiere de medidas de protección especial, ni se aproxima a ninguno de los parámetros para ser incluida en una categoría de mayor riesgo.
    - Próxima a la vulnerabilidad (NT): La especie no es objeto de medidas de protección especial, pero su población es escasa, está concentrada en un hábitat muy restringido o amenazado de restricción, o se espera que se presente reducción en la población en los próximos años.
    - Dependiente de medidas de conservación (CD): La especie sería pasible de clasificación en alguna categoría de mayor riesgo si no fuera por programas específicos de mantenimiento de población o hábitat.

- Vulnerable (VU): La especie está amenazada de extinción, sea a causa de un descenso de la población, de la degradación de su hábitat, de la introducción de parásitos o competidores, de la

fragmentación de sus núcleos poblacionales o de cualquier otra causa que haga posible que eventos ulteriores o catástrofes la exterminen en el medio plazo.

- En peligro (EN): La especie está amenazada de extinción en el corto plazo, sea por un descenso observado o estimado de la mitad de su población en la última década, por la existencia de menos de 2500 ejemplares adultos, por la restricción de su hábitat a menos de 5000 km2 u otra causa.
- En peligro crítico (CR): La especie está amenazada de extinción en el futuro inmediato, sea por la desaparición de un 80% de su población, por la existencia de menos de 250 ejemplares adultos, por la restricción a un área de 100 km2 o menos, o por cualquier otra causa.
- Extinto en estado salvaje (EW): La especie no ha sido hallada por estudios exhaustivos de su hábitat natural, y parece haber desaparecido de él, conservándose sólo en cultivo o cautividad.
- Extinto (EX): Tras estudios exhaustivos de su hábitat anterior, no queda ninguna duda razonable de que el último ejemplar de la especie haya muerto.

Con el fin de obtener un grado de singularidad lo más real posible, se han consultado además las categorías de amenaza de las siguientes fuentes:

Catálogo Español de Especies Amenazadas y listado de especies silvestres en Régimen de Protección Especial: A nivel estatal, la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, crea el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, que incluye especies, subespecies y poblaciones merecedoras de una atención y protección particular. En el seno de este Listado se establece el Catálogo Español de Especies Amenazadas, regulado por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, donde se incluyen, cuando existe información técnica o científica que así lo aconseje, taxones o poblaciones de la biodiversidad amenazada según las siguientes categorías:

- En peligro de extinción: Especie, subespecie o población de una especie cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
- Vulnerable: Especie, subespecie o población de una especie que corre el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ella no son corregidos.

Categorías Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.

- Anexo *I.-* Especies *objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.*
- Anexo *II.- Las especies podrán ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Los estados miembros velarán porque la caza de estas especies no comprometa los esfuerzos de conservación realizados en su área de distribución. Las contempladas en la parte A podrán cazarse dentro de la zona geográfica marítima y terrestre de aplicación de la presente Directiva. Por su parte las incluidas en la parte B podrán cazarse solamente en los Estados miembros respecto a los que se les menciona.*
- Anexo *III.- Las especies contempladas en la parte A, las actividades contempladas en el apartado 1 no estarán prohibidas, siempre que se hubiere matado o capturado a las aves de forma lícita o se las hubiere adquirido lícitamente de otro modo.*
- Anexo *IV.- Las especies enumeradas en la letra a del presente anexo no podrán capturase o dar muerte dando uso a cualquier medio, instalación o método de captura o muerte masiva o no*

selectiva o que pudiera causar la desaparición local de una especie. Las incluidas en la letra b, no podrán ser perseguidas con medios de transporte.

- Anexo *V.- Se prestará especial atención a las investigaciones y a los trabajos sobre los temas enumerados en este anexo.*

Catálogo Regional de Especies Amenazadas (CREA), aprobado por Decreto 18/1992, de 26 de marzo, que contempla las siguientes categorías:

- En peligro de extinción (E): Reservada para aquellas cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
- Sensibles a la alteración de su hábitat (S): referida a aquellas cuyo hábitat característico está particularmente amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado.
- Vulnerables (V): destinada a aquellas que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidos.
- De Interés Especial (IE): especies que, sin estar contempladas en ninguna de las categorías precedentes, sean merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, o por su singularidad.

3.2.1.1. Anfibios

Nombre Científico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Discoglossus jeanneae	Sapillo pintojo meridional	NT	-	-	-
Alytes cisternasii	Sapo partero ibérico	NT	-	-	-
Bufo calamita	Sapo corredor	LC	-	-	-
Triturus boscai	Tritón ibérico	LC	-	-	-
Pelobates cultripes	Sapo de espuelas	NT	-	-	-
Pelophylax perezi	Rana común	LC	-	-	-
Pleurodeles waltl	Gallipato	NT	-	-	-

3.2.1.2. Peces

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Barbus bocagei	Barbo común	-	-	-	-
Barbus comizo	Barbo comizo	VD A2ce	-	-	-
Chondrostoma arcasii	Bermejuela	VD A2ce	-	-	-
Chondrostoma polylepis	Boga de rio	-	-	-	-
Cobitis paludica	Colmilleja	VD A2ce	-	-	-
Gambusia holbrooki	Gambusia	-	-	-	-
Gobio lozanoi	Gobio ibérico	-	-	-	-
Lepomis gibbosus	Pez sol	-	-	-	-
Salmo trutta	Trucha común	VD Icde	-	-	-
Squalius alburnoides	Calandino	VD A2ce	Peligro de extinción	-	-
Squalius pyrenaicus	Cacho	VU A2ce	-	-	-

3.2.1.3. Reptiles

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Acanthodactylus erythrurus	Lagartija colirroja	LC	-	-	-
Blanus cinereus	Culebrilla ciega	LC	-	-	-
Coronella girondica	Culebra lisa meridional	LC	-	-	-
Lacerta lepida	Lagarto ocelado	LC	-	-	-
Lacerta schreiberi	Lagarto verdinegro	NT	Interés especial	-	-
Malpolon monspessulanus	Culebra bastarda	LC	-	-	-
Mauremys leprosa	Galápago leproso	VU A2ac + A3c	-	-	-
Natrix maura	Culebra viperina	LC	-	-	-
Natrix natrix	Culebra de collar	LC	-	-	-
Podarcis hispanica	Lagartija andaluza	LC	-	-	-
Psammodromus algirus	Lagartija colilarga	LC	-	-	-
Psammodromus hispanicus	Lagartija cenicienta	LC	-	-	-
Zamenis scalaris	Culebra de escalera	LC	-	-	-
Tarentola mauritanica	Salamanquesa común	LC	-	-	-

3.2.1.4. Aves

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Accipiter gentilis	Azor común	-	-	-	Anexo I
Accipiter nisus	Gavilán común	-	-	-	Anexo I
Actitis hypoleucos	Andarríos chico	-	De Interés Especial	-	-
Aegithalos caudatus	Mito	-	-	-	-
Aegypius monachus	Buitre negro	VU	En Peligro de Extinción	Vulnerable	Anexo I
Alauda arvensis	Alondra común	-	-	-	Anexo II Parte B
Alcedo atthis	Martín pescador	NT	-	-	Anexo I
Alectoris rufa	Perdíz rojo	DD	-	-	Anexo
Anas clypeata	Cuchara común	NT	-	-	Anexo III Parte B
Anas platyrhynchos	Ánade azulón	-	-	-	Anexo II Parte B
Anas strepera	Ánade friso	LC	Interés Especial	-	Anexo II Parte A
Apus apus	Vencejo común	-	-	-	-
Ardea cinérea	Garza real	-	-	-	-
Asio otus	Búho chico	-	-	-	-
Athene noctua	Mochuelo común	-	-	-	-
Aythya ferina	Porrón europeo	-	-	-	Anexo II Parte A
Bubo bubo	Búho real	-	Vulnerable	-	Anexo I
Burhinus oedicnemus	Alcaraván común	NT	Interés Especial	-	Anexo I
Buteo buteo	Busardo ratonero	-	-	-	-
Calandrella brachydactyla	Terrera común	VU	-	-	Anexo I

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Caprimulgus ruficollis	Chotacabras cuellirojo	-	-	-	-
Carduelis cannabina	Pardillo común	-	-	-	-
Carduelis carduelis	Jilguero	-	-	-	-
Carduelis chloris	Verderón común	-	-	-	-
Cecropis daurica	Golondrina dáurica	-	-	-	-
Certhia brachydactyla	Agateador europeo	-	-	-	Anexo I
Cettia cetti	Cetia ruiseñor	-	-	-	-
Charadrius dubius	Chorlitejo chico	-	-	-	-
Ciconia ciconia	Cigüeña blanca	-	-	-	Anexo I
Circaetus gallicus	Aguila culebrera	LC	Interés Especial	-	Anexo I
Circus cyaneus	Aguilucho pálido	-	Interés Especial	-	Anexo I
Circus pygargus	Aguilucho cenizo	VU	Vulnerable	Vulnerable	Anexo I
Cisticola juncidis	Cisticola buitrón	-	-	-	-
Clamator glandarius	Críalo europeo	-	-	-	-
Coccothraustes coccothraustes	Picogordo	-	-	-	-
Columba domestica	Paloma bravía	-	-	-	Anexo II Parte A
Columba oenas	Paloma zurita	DD	-	-	Anexo II Parte B
Columba palumbus	Paloma torcaz	-	-	-	Anexo III Parte A
Corvus corax	Cuervo grande	-	-	-	-
Corvus corone	Corneja común	-	-	-	Anexo II Parte B
Corvus monedula	Grajilla occidental	-	-	-	Anexo II Parte B
Coturnix coturnix	Codorniz común	DD	-	-	Anexo II Parte B
Cuculus canorus	Cuco común	-	-	-	-
Cyanopica cyana	Rabilargo	-	-	-	-
Delichon urbicum	Avión común	-	-	-	-
Dendrocopos major	Pico picapinos	-	-	-	Anexo I
Emberiza calandra	Escribano triguero	-	-	-	-
Emberiza cia	Escribano montesino	-	-	-	-
Emberiza cirlus	Escribano soteño	-	-	-	-
Emberiza hortulana	Escribano hortelano	-	-	-	Anexo I
Erithacus rubecula	Petirrojo europeo	-	-	-	-
Falco subbuteo	Alcotán europeo	NT	Interés Especial	-	-
Falco tinnunculus	Cernícalo vulgar	-	-	-	-
Ficedula hypoleuca	Papamoscas cerrojillo	-	-	-	-
Fringilla coelebs	Pinzón vulgar	-	-	-	Anexo I
Fulica atra	Focha común	-	-	-	Anexo II Parte A
Galerida cristata	Cogujada común	-	-	-	-
Galerida theklae	Cogujada montesina	-	-	-	Anexo I
Gallinula chloropus	Gallineta común	-	-	-	Anexo II Parte B
Garrulus glandarius	Arrandejo euroasiático	-	-	-	Anexo II Parte B
Gyps fulvus	Buitre leonado	-	-	-	Anexo I
Hieraaetus pennatus	Águila calzada	-	-	-	Anexo I
Hippolais polyglotta	Zarcero políglota	-	-	-	-
Hirundo rustica	Golondrina común	-	-	-	-

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Jynx torquilla	Torcecuello euroasiático	DD	Interés especial	-	-
Lanius excubitor	Alcaudón norteño	-	Interés especial	-	-
Lanius senator	Alcaudón común	-	-	-	-
Lullula arbórea	Alondra totovía	-	-	-	Anexo I
Luscinia megarhynchos	Ruiseñor común	-	-	-	-
Melanocorypha calandra	Calandria común	-	Interés especial	-	Anexo I
Merops apiaster	Avejaruco europeo	-	-	-	-
Milvus migrans	Milano negro	NT	-	-	Anexo I
Milvus milvus	Milano real	EN	Vulnerable	En peligro de extinción	Anexo I
Monticola saxatilis	Roquero rojo	-	-	-	-
Monticola solitarius	Roquero solitario	-	-	-	-
Motacilla alba	Lavandera blanca	-	-	-	-
Motacilla cinérea	Lavandera cascadeña	-	-	-	-
Motacilla flava	Lavandera boyera	-	-	-	-
Muscicapa striata	Papamoscas gris	-	-	-	-
Neophron percnopterus	Alimoche común	EN	En peligro de Extinción	Vulnerable	Anexo I
Oenanthe hispánica	Collalba rubia	NT	-	-	-
Oenanthe leucura	Collalba negra	-	Interés especial	-	Anexo I
Oenanthe oenanthe	Collalba gris	-	-	-	-
Oriolus oriolus	Oropéndola europea	-	-	-	-
Otus scops	Autillo europeo	-	-	-	-
Parus ater	Carbonero garrapino	-	-	-	Anexo I
Parus caeruleus	Herrerillo común	-	-	-	-
Parus cristatus	Herrerillo capuchino	-	-	-	-
Parus major	Carbonero común	-	-	-	-
Passer domesticus	Gorrión común	-	-	-	-
Passer hispaniolensis	Gorrión moruno	-	-	-	-
Passer montanus	Gorrión molinero	-	-	-	-
Petronia petronia	Gorrión chillón	-	-	-	-
Phoenicurus ochruros	Colirrojo tizón	-	-	-	-
Phylloscopus Bonelli	Mosquitero papialbo	-	-	-	-
Phylloscopus trochilus	Mosquitero musical	NT	-	-	-
Pica pica	Urraca	-	-	-	Anexo II Parte B
Picus viridis	Pito real	-	-	-	-
Podiceps cristatus	Somormujo lavanco	-	-	-	-
Podiceps nigricollis	Zampullín cuellinegro	NT	Interés especial	-	-
Ptyonoprogne rupestris	Avión roquero	-	-	-	-
Pyrrhocorax pyrrhocorax	Chova piquirroja	NT	Interés especial	-	Anexo I
Regulus ignicapilla	Reyezuela listado	-	-	-	-
Saxicola torquatus	Tarabilla europea	-	-	-	-
Serinus serinus	Serín verdecillo	-	-	-	-
Streptopelia decaocto	Tórtola turca	-	-	-	Anexo II Parte B
Streptopelia turtur	Tórtola europea	VU	-	-	Anexo II Parte B
Strix aluco	Cárabo común	-	-	-	-
Sturnus unicolor	Estornino negro	-	-	-	-
Sylvia atricapilla	Curruca capirotada	-	-	-	-
Sylvia borin	Curruca mosquitera	-	-	-	-

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Sylvia cantillans	Curruca carrasqueña	-	-	-	-
Sylvia communis	Curruca zarcera	-	-	-	-
Sylvia conspicillata	Curruca tomillera	DD	-	-	-
Sylvia hortensis	Curruca mirlona	-	Interés especial	-	-
Sylvia melanocephala	Curruca cabecinegra	-	-	-	-
Sylvia undata	Curruca rabilarga	-	-	-	Anexo I
Tachybaptus ruficollis	Zampullín común	-	-	-	-
Tetrax tetrax	Sisón común	VU	Sensible a la alteración de su hábitat	Vulnerables	Anexo I
Troglodytes troglodytes	Chochín común	-	-	-	Anexo I
Turdus merula	Mirlo común	-	-	-	Anexo II Parte B
Turdus philomelos	Zorzal común	-	-	-	Anexo II Parte B
Turdus viscivorus	Zorzal charlo	-	-	-	Anexo II Parte B
Tyto alba	Lechuza común	-	Interés especial	-	-
Upupa epops	Abubilla				

3.2.1.5. Mamiferos

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Arvicola sapidus	Rata de agua	VU A2ace+3ce	-	-	-
Capreolus capreolus	Corzo	LC	-	-	-
Crocidura russula	Musaraña gris	LC	-	-	-
Erinaceus europaeus	Erizo común	LC	-	-	-
Felis silvestris	Gato montés	NT	Interés especial	-	-
Genetta genetta	Gineta	LC	-	-	-
Lepus granatensis	Liebre ibérica	LC	-	-	-
Lutra lutra	Nútria europea	LC	Peligro de extinción	-	-
Martes foina	Garduña	LC	-	-	-
Meles meles	Tejón común	LC	-	-	-
Microtus arvalis	Topillo campesino	LC	Interés especial	-	-
Mustela putorius	Turón	NT	-	-	-
Neovison vison	Visón americano	-	-	-	-
Oryctolagus cuniculus	Conejo común	VU A2abde	-	-	-
Sus scrofa	Jabalí	LC	-	-	-
Talpa occidentalis	Topo ibérico	LC	-	-	-
Vulpes vulpes	Zorro común	LC	-	-	-

3.2.2. Especies amenzadas

Como se ha indicado en el apartado anterior la Comunidad de Madrid, a través del Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid, se recogen las especies de fauna amenazadas, sin embargo, la Comunidad de Madrid, no posee actualmente ningún plan de conservación o recuperación de especies amenazadas.

A pesar de no contar con dichos planes, la Comunidad de Madrid, con el fin de preservar las poblaciones de determinadas especies está desarrollando varios programas específicos de conservación de especies y realizando diferentes actuaciones encaminadas a la protección de diversas especies amenazadas, entre ellas destacamos los programas de especies que encontramos en el municipio de Pedrezuela:

Actuaciones para la conservación del Buitre Negro (Aegypius monachus)

Clasificada en el Catálogo Regional con la categoría de "en peligro de extinción".

Supone alrededor del 5% de la población de España con 105 parejas reproductoras en 2011, 98 de las cuales pertenecen a la colonia de Peñalara. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio está desarrollando una serie de actuaciones de estudio, seguimiento y conservación, algunas de las cuales se exponen a continuación:

- Alimentación suplementaria en las ZEPA.
- Seguimiento de la población mediante el marcaje de adultos con marcas alares y emisores de radio-seguimiento terrestre. Seguimiento de pollos mediante emisores de radioseguimiento vía satélite.
- Vigilancia de cotos de caza, para el control de trampas y otros métodos prohibidos de caza no selectiva.
- Vigilancia de nidos.
- Plan específico en el Parque Natural de Peñalara, teniendo el máximo de parejas reproductoras.
- Control de pollos para tratamiento de antibióticos en las carroñas, tanto en campo como en cautividad y posible repercusión en la seguridad aérea en grupo con el buitre leonado.

Capítulo 4. ANÁLISIS DEL PAISAJE

El paisaje desde su enfoque visual se centra en la percepción y la estética, pero antes de proceder a su descripción y valoración se efectúa el encuadre del municipio de Pedrezuela en el conjunto de la Comunidad de Madrid en relación con las unidades paisajísticas.

La Comunidad de Madrid se sitúa sobre dos grandes unidades fisiográficas: el Sistema Central y la Depresión del Tajo. Salvo un pequeño espacio que vierte sus aguas al Río Duero, todo el territorio de la Comunidad está constituido por una única vertiente, situada entre las divisorias de la Sierra y el cauce del Río Tajo.

Geomorfológicamente, la Comunidad de Madrid se compone de tres grandes unidades de relieve: la Sierra, la depresión o fosa del Tajo y la Rampa. Pedrezuela se localiza al norte de la Comunidad de Madrid, en un espacio de transición entre la sierra de Guadarrama y la campiña detrítica de la fosa del Tajo, presentando un paisaje a caballo entre lo propiamente serrano y lo característico de la campiña madrileña. A este contraste paisajístico entre los terrenos ganaderos del piedemonte serrano, con gran superficie de pastos y arbolado, y los propios de la campiña, dedicados en su mayor parte a cultivos con escaso arbolado, se añade el río Guadalix, el cual en el municipio de Pedrezuela se encaja dentro de una profunda garganta, inundada parcialmente por el citado embalse, cuyas paredes llegan a alcanzar una pendiente del 70 %.

El municipio de Pedrezuela se localiza sobre la formación de relieve denominada “Fosa del Tajo”, que corresponde a las zonas de menor altitud de la Comunidad, en cuyas cotas altas abundan los llanos y cerros. La topografía se encuentra perfectamente diferenciada entre las laderas y glacis de la zona oeste y la llanura de inundación que forma el río Guadalix.

El paisaje agrario se define por el predominio de tierras de labor. Eriales y matorrales cubren las lomas y laderas.

En resumen, el paisaje se erige como uno de los principales valores ambientales del municipio dada su diversidad y la representatividad de algunas de las principales unidades fisiográficas de la región.

4.1. Condicionantes del paisaje

El paisaje puede entenderse desde varios puntos de vista diferentes: el geográfico que es la visión externa y es el que se percibe; el biológico que es la visión interna del paisaje, donde los elementos naturales interaccionan entre sí: sustrato, clima, vegetación, fauna, etc.; Debe ser tenido en cuenta como algo que aporta el territorio y que debe ser valorado y protegido. Puede ser analizado desde diversas perspectivas, más o menos objetivables, en función de cualidades de calidad intrínseca, visibilidad, fragilidad, significado, valores científicos, culturales, etc. y la aptitud para un fin determinado, su utilización, regeneración o protección.

Estas relaciones convierten al paisaje en un aspecto complejo y cambiante, resultado del paso del tiempo sobre un territorio donde han actuado unas dinámicas del hombre y de la acción ambiental. Así, se

diferencian unos paisajes naturales donde el grado de humanización es mínimo, frente a otros donde la acción del hombre ha sido mayor, y que puede considerarse que tienen un cierto valor intrínseco.

En una primera aproximación superficial podría señalarse que, en el municipio de Pedrezuela, existen diferencias y elementos que aportan cierta variedad. Las condiciones topográficas y litológicas, los cauces de agua, la vegetación, los núcleos rurales y la actividad humana caracterizan el paisaje de la zona. La mezcla de usos del suelo (cultivos, dehesas, pastos y masas forestales) han conformado un paisaje diverso a lo que contribuyen las variaciones topográficas con alternancia de valles, cumbres, laderas escarpadas o suaves lomas.

El principal condicionante del paisaje es el terreno. La geomorfología se caracteriza por un relieve poco pronunciado en general. Esta morfología sitúa los puntos más elevados, y por tanto los miradores naturales y lugares de mejor percepción del paisaje, en las cimas de estos montículos, observándose desde todos ellos una amplia perspectiva de la llanura que ocupa la mayor parte del terreno municipal.

Un elemento de singular importancia es la vegetación, formada por extensiones de dehesa y pastos, dotando al paisaje de una gran variedad cromática y un elevado contraste en cuanto a texturas La Dehesa de Pedrezuela, es un ejemplo de paisaje adehesado típico de los territorios ganaderos. Se caracteriza por una cobertura vegetal de bosque abierto formado por encinas y enebros, moldeado por el ramoneo de los herbívoros.

Las masas boscosas coinciden con las zonas más elevadas y de menor accesibilidad, constituyendo por sí mismas elementos de valor paisajístico y precisando una constante labor de conservación y mejora.

4.2. Definición de las unidades de paisaje

Integrando la información descrita en puntos anteriores, se desarrolla en el presente apartado una descripción del paisaje a través de las unidades ambientales identificadas en el municipio, y que vienen definidas por un conjunto de características comunes a todos los puntos de cada unidad y que la hacen distinta de las contiguas.

Se considera al paisaje como la expresión espacial y polisensorial del medio, justificando su incorporación en la descripción del territorio por:

- Su carácter de síntesis de todos los elementos que son contemplados de forma aislada: topografía, hidrología, vegetación, etc.
- La escasez de paisajes de valor. En este sentido el paisaje pasa a ser un recurso más a proteger y a tener en cuenta en los procesos de planificación y ordenación del territorio, así como en los estudios de impacto ambiental.

La valoración se realiza a partir del análisis de dos variables del mismo: la calidad y la fragilidad visual.

La calidad del paisaje, como el atractivo que deriva de las características propias del territorio, se valora teniendo en cuenta las siguientes variables:

- Variedad y contraste de formas: definido por aspectos naturales (geomorfología) y artificiales (urbanizaciones, carreteras, etc.).
- Variedad y contraste de colores: aportado por la componente vegetal y las edificaciones.
- Rasgos paisajísticos singulares, de tipo natural o cultural.
- Variedad y contraste de texturas: tratándose de una agregación indiferenciada de formas y colores.
- Grado de naturalidad: como medida de ausencia de elementos artificiales lineales o superficiales.

La fragilidad o vulnerabilidad del paisaje, como la susceptibilidad al cambio en sus características paisajísticas, está relacionado con los aspectos de la visibilidad de un punto o unidad. Para su valoración se consideran las siguientes variables:

- Pendiente: a mayor grado de pendiente mayor posibilidad de observación de la unidad desde las áreas accesibles a la población.
- Orientación: son más vulnerables las áreas orientadas hacia el sur y oeste frente a norte y este, por estar mejor iluminadas para un observador medio.
- Tamaño y forma de la cuenca visual: son más frágiles las cuencas visuales grandes y alargadas.
- Compacidad de la cuenca visual: aspecto del relieve de una unidad que tiende a dificultar su visibilidad, siendo más frágiles y compactas las unidades que presenten complejidad morfológica.

La fragilidad de un paisaje se presta mucho mejor que la calidad a la objetivación y cuantificación pues, mientras la calidad visual de un paisaje es una cualidad intrínseca del territorio, no ocurre así con la fragilidad, que depende del tipo de actividad a desarrollar. En su valoración se tienen en cuenta los factores biofísicos de cada unidad, tales como vegetación (densidad, altura, variedad cromática, ...), pendiente, orientación, etc., que constituirían la fragilidad visual intrínseca, y factores de visualización (posibilidad de que las futuras actuaciones sean vistas) y de accesibilidad (teniendo en cuenta el número potencial de observadores). Así, la afección paisajística será más nociva en un área más visitada que en otra más solitaria. Las zonas menos frágiles coinciden con las zonas no visibles desde el exterior.

El estudio del paisaje no estaría completo sino se incluyese un análisis de las cuencas visuales, muy útil no sólo para determinar la fragilidad visual, sino también para cualificar el territorio en función del grado de visibilidad recíproca de todas las unidades entre sí.

Las unidades de paisaje identificadas en el municipio son:

UNIDADES DE PAISAJE EN PEDREZUELA	
UP1	Dehesas
UP2	Masas forestales
UP3	Vegetación de ribera
UP4	Herbazales, Pastizales y Cultivos
UP5	Embalse
UP6	Zona Urbana

UP 1. Dehesas

Las dehesas son un componente fundamental del espacio serrano madrileño, ocupando históricamente una superficie considerable y que aún hoy están presentes en el municipio de Pedrezuela.

El valor natural de las dehesas se debe precisamente al uso ganadero y forestal que en ella se ha desarrollado desde la Edad Media. El mantenimiento de la actividad ganadera es además la única garantía de conservación de sus valores ecológicos, paisajísticos, culturales y productivos.

Se presentan ejemplares de encina de buen porte, estando el suelo labrado para cultivos herbáceos de secano en distintas parcelas. La parte de la finca con mayor densidad de arbolado es aprovechada como zona de pasto para el ganado ovino.

El aprovechamiento de la dehesa por el ganado ha favorecido el establecimiento de un perfecto equilibrio ecológico, siendo responsable de los elevados índices de diversidad biológica, y, por tanto, del alto valor ecológico del ecosistema.

La Dehesa presenta una serie de formaciones vegetales de gran interés como las alisedas o los enebrales modelados por prácticas tradicionales de poda, además de encinares, fresnedas, quejigos y serbales, todos ellos de gran interés ecológico.

En esta zona es posible contemplar dos tipos de encinares en función del suelo en el que se desarrollan. Sobre suelos silíceos crece un sotobosque de jaras, tomillo y retamas, mientras que, en terrenos calizos, más ricos en especies vegetales, florece el romero y el espino negro.

El carácter multifuncional de la Dehesa propicia una amplia diversidad paisajística en su interior, localizándose majadas, pastos, matorrales y monte bajo, monte hueco con árboles de porte medio, etc.





UP 2. Masas forestales

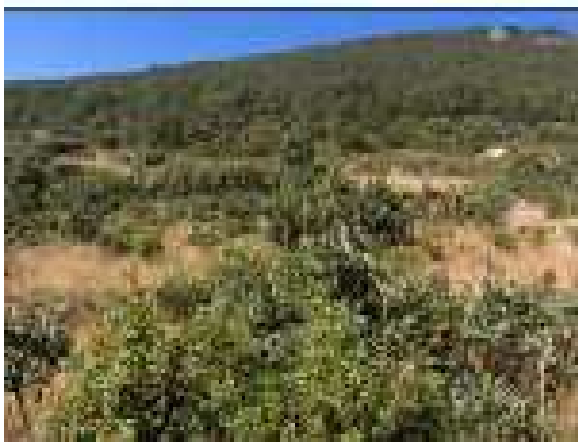
Se presentan en el municipio de Pedrezuela masas extensas de bosques mixtos de frondosas y coníferas.

Además de los encinares adehesados existen en Pedrezuela masas forestales de encinar que, aunque ocupando menor superficie que los anteriores, son igualmente valiosos. Se trata por lo general de encinares de porte arbóreo mediano que tradicionalmente han sido explotados para la obtención de leña y carbón. Parte de los encinares se encuentran adehesados, alternando el sustrato arbóreo con enebros y quejigos. La falta de aprovechamiento en la actualidad favorece el desarrollo de un sotobosque denso, rico en especies arbustivas, que además de aportar biodiversidad al ecosistema sirven de refugio a la fauna.

Una de las especies vegetales representativas y la que confiere al paisaje una gran peculiaridad es el enebro (*Juniperus oxycedrus*), con gran singularidad dentro de la región.

Se integran en la unidad las áreas del territorio dominadas por comunidades arbustivas, distinguiéndose dos tipos principales de formaciones: las procedentes de la degradación del bosque autóctono, que conforman matorrales densos con ejemplares de cierto porte, o las originadas por el abandono de la actividad agraria, componiendo un matorral menos denso, con arbustos de bajo porte. En general predominan los retamares y jarales procedentes de la degradación de los encinares y enebrales, respectivamente, los primeros sobre esquistos y arcosas y los segundos en terrenos más arenosos. Sobre los suelos menos desarrollados y en terrenos calizos crecen arbustos de bajo porte y matas, dominando los cantuesares y tomillares.

La densidad de arbolado, dificulta las vistas hacia el exterior, resultando una unidad muy visible desde el exterior por su ubicación sobre los terrenos más elevados del municipio y por la propia estructura de la vegetación, en la que dominan elementos de cierta entidad (arbolado).





UP 3. Vegetación de ribera

Comprende los cursos de agua naturales del municipio, fundamentalmente el río Guadalix y sus principales afluentes.

El relieve se caracteriza por el contraste del valle fluvial que discurre encajado en la parte norte, formando un cañón estrecho y profundo que se va abriendo a medida que atraviesa el municipio.

Se localizan numerosas pozas naturales rodeadas de alisedas y álamos, constituyendo enclaves de gran belleza y enorme valor ambiental. Las litologías predominantes son arenas, arcillas y gravas, dando lugar a formaciones superficiales del tipo llanura aluvial y fondos de valle. Mención especial merece el bosque de

ribera del río Guadalix, con importantes alisedas, cuya singularidad y la necesidad de aplicar medidas específicas para su conservación han propiciado su inclusión en la Red de espacios protegidos Natura 2000, como Zona Especial de Conservación (ZEC).

Los cursos de agua constituyen los elementos ambientales más destacados del término. El intensivo aprovechamiento del territorio para la agricultura, en especial de la llanura de inundación, ha alterado notablemente las riberas, localizándose tramos desprovistos de vegetación o donde se desarrollan fundamentalmente especies de porte arbustivo con arbolado muy disperso.

Como elementos de interés cultural dentro de la unidad destacan las numerosas infraestructuras hidráulicas existentes, asociadas a la red hídrica superficial (canales, azudes, sifones, ...) y las vías pecuarias que discurren por el territorio, generalmente paralelas a los cursos de agua.

La visibilidad dentro de la unidad es baja, especialmente en aquellos tramos con mayor densidad de arbolado, mientras que la visibilidad de la unidad desde el exterior es elevada. Se trata de una unidad fácilmente identificable en el paisaje por su disposición lineal sobre el terreno.





UP 4. Herbazales, pastizales y cultivos

El paisaje rural de Pedrezuela ha sido modelado por los usos del suelo que desde antiguo se han venido desarrollando en la comarca. En la actualidad, el carácter marginal de la agricultura contrasta con un tradicional paisaje ganadero en la zona norte, el cual no sólo ha servido como gran modelador de paisaje, sino que además se erige como uno de los principales valores ambientales del municipio, a pesar de su decreciente importancia en la economía local.

Se engloban en la unidad los terrenos dedicados al aprovechamiento agrario, tanto los destinados a cultivos de cereales en secano, dominantes en el municipio, como las zonas de pastizal empleadas para alimentación de ganado, mediante siega y/o pastoreo directo. Se integran también en la unidad las parcelas en barbecho y los terrenos de erial, incluidos aquellos que están siendo poco a poco colonizados por matorral.

Constituyen la unidad paisajística más extensa del municipio, localizada en el tercio Este y la zona central del municipio, quedando dividida por la garganta del río Guadalix. En ella se intercalan las urbanizaciones La Atalaya y Montenebro.

Los cultivos dominan la campiña, ocupando los terrenos más llanos o relieves alomados de escasa entidad, predominando los eriales en las zonas bajas de las laderas. El intensivo aprovechamiento del terreno por parte del hombre ha propiciado la desaparición de las formaciones vegetales naturales, restringiéndose la vegetación natural a comunidades arvenses, propias de terrenos cultivados, y de carácter ruderal, características de bordes de caminos y espacios semiantropizados. Las comunidades herbáceas se encuentran íntimamente ligadas a la presencia del ganado, proliferando las formaciones arbustivas en cuanto desciende la presión ganadera sobre los pastos. La vegetación arbórea se restringe a bosquetes aislados o ejemplares dispersos de encina, acompañados de enebros, generalmente de porte arbustivo.

La visibilidad en esta unidad es elevada desde el exterior, por su extensión y por la ausencia de obstáculos naturales que entorpezcan las vistas, resultando más baja en algunas zonas dentro de la unidad, debido a las ondulaciones del terreno. La amplitud de horizontes y el contraste cromático de las parcelas suponen un valor añadido al puramente ecológico de la unidad.

La unidad se encuentra surcada de caminos rurales de acceso a los cultivos y pastizales.

La fragilidad paisajística de la presente unidad es baja.

Los elementos de origen antrópico son notables debido a su fácil accesibilidad. Destacan las infraestructuras viarias, líneas eléctricas, caminos, etc.





UP 5. Embalse

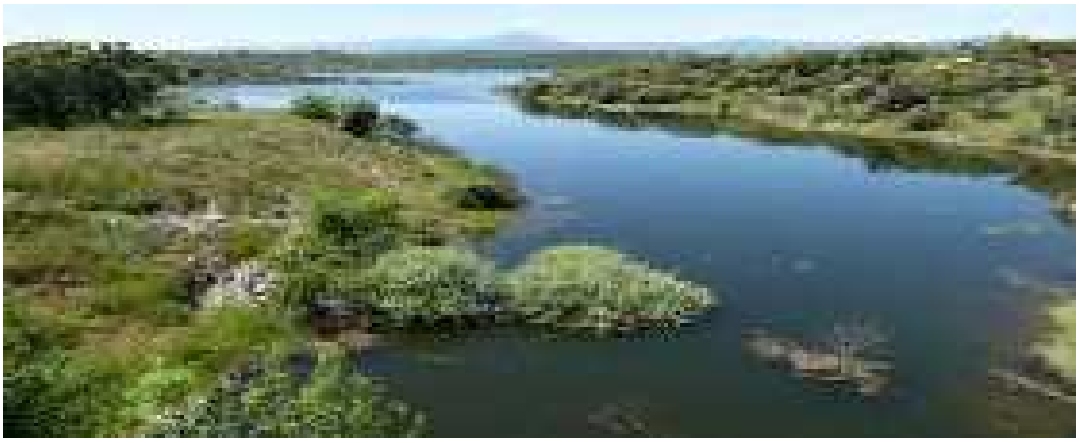
El embalse de Pedrezuela, comprende parte de los términos municipales de Guadalix de la Sierra, Pedrezuela y Venturada, ocupa un total de 881 Ha y tiene una capacidad de 41,23 Hm^3. La superficie ocupada por el embalse dentro del término municipal es, aproximadamente, de 82 Has (el 3% de la superficie total del término municipal).

El brazo del embalse que penetra en el término municipal de Pedrezuela se encuentra situado en el Noroeste del término municipal a una cota media de 715 m de altitud. Este embalse se encuentra catalogado como de interés regional por su valor faunístico y recreativo, al amparo de la Ley 7/1990, 28 de Junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas.

La visibilidad en esta unidad es alta debido a la ausencia de relieves dentro de ella. Asimismo, la visibilidad de la unidad desde fuera también es alta. Los puntos escénicos más importantes los constituye la urbanización Atalaya Real y el Club Náutico, así como el camino que bordea el embalse y la zona de práctica de motocrós.

Los elementos de origen antrópico son escasos. Entre los elementos discordantes del paisaje están los caminos, las oficinas del embalse y las líneas eléctricas.

El valor de la unidad es alto atendiendo a la presencia de la lámina de agua y a que este medio constituye el hábitat de numerosas especies asociadas a las masas de agua, entre las que se incluyen especies de aves migradoras.



UP 6. Zona urbana

Esta unidad de paisaje está constituida por zonas con actividad antrópica. Constituye el medio urbano del municipio y está formado por el núcleo urbano y las urbanizaciones anexas, entre las que destaca Montenebro y Atalaya Real, entre otras. En esta unidad en la zona más al Este del municipio y cerca de la autovía A-1, se localiza el casco urbano, quedando la urbanización Montenebro en el interior del término municipal y la Atalaya Real al Norte, junto al embalse.

La tipología de edificación predominante en esta unidad es la constituida fundamentalmente por casas unifamiliares y multifamiliares de baja altura (3-4 plantas).

La red viaria en esta zona la conforma la carretera M-963 que une el casco con la urbanización Montenebro y la carretera que une el casco con la urbanización Atalaya Real. La visibilidad del casco es alta, al situarse muy próximo a la autovía A-1. Sin embargo, la visibilidad de la urbanización Montenebro es muy baja pues se encuentra rodeada de áreas con vegetación natural, mientras que la visibilidad.





4.3. Valoración de las unidades de paisaje

La evaluación del paisaje se efectúa a partir del análisis de los caracteres individuales de cada unidad de paisaje y determinando los valores de calidad y fragilidad, e intentando, dentro del carácter subjetivo que esto representa, aproximarla a las preferencias medias de la población.

En relación a esto, se ha intentado que la valoración sea lo más objetiva posible y, en cualquier caso, se han detallado siempre los criterios utilizados, haciendo así explícita la carga de subjetividad de quien lleva a cabo la valoración.

La calidad global del paisaje se puede definir por su valor estético, que viene dado por la calidad visual y el contraste cromático en relación al medio natural, y por su valor de acogida, que indica la capacidad para acoger las actuaciones antrópicas.

Valor estético del paisaje: Hace referencia al valor de las vistas que se reciben de la unidad en su conjunto, por un observador situado en un punto desde el que se controla la mayor parte de la unidad. Son siete las variables que reúnen la información necesaria para caracterizar la estética del paisaje. El valor estético es un indicador valioso para la planificación de actuaciones.

Valor de acogida: Expresa el valor de la percepción del paisaje recibida por un observador inmerso en el medio, no sólo de forma visual, sino por el conjunto de los sentidos.

La fragilidad visual se descompone en fragilidad visual intrínseca del territorio, que puede ser limitante a la hora de realizar actuaciones sobre el mismo (características geomorfológicas y riesgos), y la fragilidad visual adquirida.

Fragilidad visual intrínseca: Se trata de la vulnerabilidad de la unidad de paisaje, en función de los elementos que la definen y su entorno. Es la fragilidad propia del territorio según sus características intrínsecas o particulares.

Fragilidad visual adquirida: En este tipo, además, se tiene en cuenta la posibilidad de observación de la unidad de paisaje. A mayor número de observadores la fragilidad será mayor, por tanto, una unidad con

pocas posibilidades (o baja accesibilidad) para ser observada, tendrá una fragilidad adquirida reducida, aunque su fragilidad intrínseca sea elevada.

La estimación de la calidad del paisaje y su fragilidad se realiza a través de una serie de parámetros para cuya evaluación se ha recopilado la información sobre los distintos componentes -topografía, cubierta vegetal, recursos hídricos, elementos antrópicos, etc., - y sus condiciones de visibilidad, obteniéndose una visión de las distintas unidades y global del paisaje general. Esto permitirá establecer escalas de valoración (valores entre 1 y 3) para cada parámetro, objetivas y adecuadas al territorio de estudio, así como facilitar la ponderación de los distintos parámetros.

Los parámetros utilizados se detallan a continuación:

P1. Variedad espacial de formas de la cubierta superficial. Complejidad morfológica

Este parámetro es indicativo de la calidad del paisaje (valor estético), valorando las variaciones morfológicas existentes, en los planos verticales (concavidades-convexidades del terreno) y horizontales (sinuosidades de los valles), así como su magnitud.

Se establece una escala cualitativa de 3 intervalos que valora la complejidad en función de varios criterios, entre los que destacan:

- Número de valles; Tamaño de los valles; Pendientes

El valor de la calidad para cada intervalo será:

INTERVALOS DE COMPLEJIDAD MORFOLÓGICA (P1)	
INTERVALOS	VALOR CALIDAD
Variedad Baja	1
Variedad Media	2
Variedad Alta	3

P2. Variedad espacial de texturas y colores de la cubierta superficial

Se analiza la contribución de la diversidad y la distribución de texturas y colores obtenida en el territorio, principalmente como consecuencia de la alternancia de suelos y vegetación, a la calidad (valor estético) y fragilidad visual intrínseca del paisaje.

Este valor es directamente proporcional a la calidad e inversamente proporcional a la fragilidad, siendo los criterios que han prevalecido en la valoración:

- Variedad global; Vistosidad de las variaciones

Los intervalos establecidos y los valores de calidad y fragilidad correspondientes son:

VALORES DE CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P2		
INTERVALOS	VALOR CALIDAD	VALOR FRAGILIDAD

VALORES DE CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P2		
INTERVALOS	VALOR CALIDAD	VALOR FRAGILIDAD
Variedad Baja	1	3
Variedad Media	2	2
Variedad Alta	3	1

P3. Variedad temporal de texturas y colores de la cubierta superficial

Siendo un parámetro de menor peso para la valoración de la calidad (valor estético), aporta información sobre la vistosidad de los cambios a lo largo del tiempo que se desarrollan en el paisaje, muchos de ellos cíclicos, y que condicionan su calidad y fragilidad.

Los criterios valorados han sido:

- Variedad global; Vistosidad de las variaciones.

Los intervalos establecidos y los valores de calidad y fragilidad correspondientes son:

VALORES DE CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P3		
INTERVALOS	VALOR CALIDAD	VALOR FRAGILIDAD
Variedad Baja	1	3
Variedad Media	2	2
Variedad Alta	3	1

P4. Contraste interno de colores y texturas de la cubierta superficial

Se valora de forma positiva los paisajes de contrastes elevados, considerando armoniosos los contrastes naturales e intensos. Los criterios que se han tenido en cuenta en la valoración son:

- Número de cambios con contrates vistosos y armoniosos; Vistosidad de los cambios.

Los intervalos establecidos y el valor de calidad (valor estético) correspondiente son:

VALORES DE CALIDAD DEL PARÁMETRO P4	
INTERVALOS	VALOR CALIDAD
Contraste Bajo	1
Contraste Medio	2
Contraste Alto	3

P5. Elementos singulares

Se valora la presencia dentro del paisaje de elementos, naturales y antrópicos, cuya singularidad, espectacularidad, rareza, carácter estético de sus formas, líneas o colores, destacan de forma sobresaliente en el paisaje.

Este parámetro posee un peso específico importante sobre la calidad (valor estético) siendo a su vez un estimador positivo de la fragilidad visual intrínseca, puesto que provoca una mayor atención de los observadores sobre el paisaje.

Los criterios en los que se ha basado la valoración son:

- Número de elementos singulares; Grado de espectacularidad; Visibilidad.

Los intervalos establecidos y los valores de calidad y fragilidad correspondientes son:

VALORES DE CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P5		
INTERVALOS	VALOR CALIDAD	VALOR FRAGILIDAD
Baja	1	1
Media	2	2
Alta	3	3

P6. Elementos discordantes

La valoración de la calidad del paisaje (valor estético) a través de este parámetro se realiza destacando las actuaciones artificiales que producen desarmonía o discordancia con el entorno en cuanto a las formas, colores, texturas, etc., restando valor a la calidad.

Los criterios evaluados son:

- Número de elementos lineales y/o superficiales contenidos en la unidad; Dimensiones de estos; Visibilidad en el territorio.

Los intervalos establecidos y el valor de calidad correspondiente son:

VALORES DE CALIDAD DEL PARÁMETRO P6	
INTERVALOS	VALOR CALIDAD
Bajo	3
Medio	2
Alto	1

P7. Desnivel

Parámetro que evalúa la calidad (valor estético) y la fragilidad visual intrínseca, adquiriendo una mayor importancia a la hora de valorar esta última, al favorecer los desniveles elevados la visión entre distintas zonas como consecuencia de los ángulos de incidencia visual agudos o perpendiculares que se forman. Respecto de la calidad, se valora la espectacularidad del relieve abrupto frente a la monotonía del relieve plano.

Como criterio principal se valora la diferencia de desnivel existente en las diferentes cuencas visuales.

Los intervalos establecidos y los valores de calidad y fragilidad correspondientes son:

VALORES DE CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P7		
INTERVALOS	VALOR CALIDAD	VALOR FRAGILIDAD
Diferencia Desnivel Bajo	1	1
Diferencia Desnivel Medio	2	2
Diferencia Desnivel Alto	3	3

P8. Compacidad visual

Este concepto está relacionado de forma directa con la **fragilidad visual intrínseca**, siendo el parámetro que adquiere una mayor importancia en la determinación del valor de ésta.

Los criterios observados han sido:

- Número de valles; Profundidad y carácter encajado de los mismos; Sinuosidad que presentan.

Los intervalos establecidos y el valor de la fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P8	
INTERVALOS	VALOR FRAGILIDAD
Compacidad Baja	1
Compacidad Media	2
Compacidad Alta	3

P9. Presencia de agua

Se valora la **calidad** (valor de acogida) como factor que favorece el confort. Entre los principales criterios utilizados para la adjudicación de un intervalo de valor se encuentran:

- Número de cauces permanentes y/o estacionales; Tramos con pendiente elevada; Número de fuentes y surgencias; Presencia de embalses.

Los intervalos establecidos y el valor de calidad correspondiente son:

VALORES DE CALIDAD DEL PARÁMETRO P9	
INTERVALOS	VALOR CALIDAD
Presencia Agua Escasa	1
Presencia Agua Moderada	2
Presencia Agua Frecuente	3

P10. Impactos sonoros

Se estima el impacto sonoro como parámetro de medida de **la calidad** (valor de acogida). Dentro del municipio, los elementos que generan un mayor nivel de ruido son las vías de comunicación que discurren por él, no existiendo en líneas generales actividades ruidosas.

Los intervalos establecidos y el valor de calidad correspondiente son:

VALORES DE CALIDAD DEL PARÁMETRO P10	
INTERVALOS	VALOR CALIDAD
Poco Frecuente	3
Algo Frecuente	2
Bastante Frecuente	1

P11. Potencial de vistas o paisaje exterior

Se valora la calidad de las vistas exteriores que ofrece la unidad de paisaje y que aumenta el confort y atractivo de la unidad. Este parámetro valora de forma positiva el valor de acogida de la calidad.

Entre los principales criterios utilizados para la adjudicación de cada intervalo de valor se encuentran:

- Tipo de visión predominante; Proporción de la unidad desde la que existen vistas exteriores; Amplitud, profundidad y calidad de las vistas exteriores.

Los intervalos establecidos y el valor de calidad correspondiente son:

VALORES DE CALIDAD DEL PARÁMETRO P11	
INTERVALOS	VALOR CALIDAD
Potencial Bajo	1
Potencial Medio	2
Potencial Alto	3

P12. Tamaño de la unidad de paisaje

Mediante este parámetro se valora la fragilidad visual de las distintas unidades de paisaje, puesto que a mayor tamaño de éstas mayor posibilidad de observación.

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P12	
INTERVALOS	VALOR FRAGILIDAD
Tamaño Pequeño	1
Tamaño Mediano	2
Tamaño Grande	3

P13. Forma de la unidad de paisaje

Mediante este parámetro se valora la fragilidad visual, definiendo el tipo de visión predominante que confiere la propia forma de la unidad.

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P13	
INTERVALOS	VALOR FRAGILIDAD
Alargada, triangular, rómbica	3
Cuadrangular, rectangular, trapezoidal	2
Semicircular, ovalada, redondeada	1

P14. Orientación predominante de la unidad de paisaje

Se valora la fragilidad visual del paisaje, presentando las orientaciones meridionales una mayor luminosidad, y, por tanto, favoreciendo la percepción del paisaje frente a las exposiciones septentrionales.

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P14	
INTERVALOS	VALOR FRAGILIDAD
Dominan exposiciones septentrionales	1
Resto de exposiciones	2
Dominan exposiciones meridionales	3

P15. Intervisibilidad

Parámetro que valora la fragilidad visual estimando la proporción de la unidad de paisaje que es observada desde otras unidades con visión de detalle (distancia inferior a 5 Km).

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P15	
INTERVALOS	VALOR FRAGILIDAD
Intervisibilidad Baja	1
Intervisibilidad Media	2
Intervisibilidad Alta	3

P16. Capacidad de enmascaramiento de la cubierta vegetal

Parámetro que estima la capacidad de ocultación de las actuaciones realizadas dentro de una unidad de paisaje, según las características del tapiz vegetal existente, matizando este valor la fragilidad visual intrínseca.

Como criterios se ha valorado:

- Altura y densidad de la vegetación; Contraste cromático dentro de la cubierta vegetal; Estacionalidad de la vegetación.

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P16	
INTERVALOS	VALOR FRAGILIDAD
Capacidad de Enmascaramiento Baja	3
Capacidad de Enmascaramiento Media	2
Capacidad de Enmascaramiento Alta	1

P17. Accesibilidad para la observación

Este parámetro aporta información sobre la posibilidad real de observación de una unidad, valorando la fragilidad visual adquirida.

Los criterios utilizados para la adjudicación a cada intervalo de valor han sido:

- Forma de acceso a la unidad; Tipo de vía de acceso.

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P17	
INTERVALOS	VALOR FRAGILIDAD
Accesibilidad Baja	1
Accesibilidad Media	2
Accesibilidad Alta	3

Una vez valorados los diferentes parámetros aplicados a cada unidad de paisaje se procede a calcular los algoritmos de valoración, los cuales aportan una ponderación o mayor peso a los parámetros más significativos frente a los menos significativos dentro del área de estudio.

Estos algoritmos se definen para los diferentes valores de calidad y fragilidad resultando las siguientes expresiones:

Calidad

Valor estético = P1 + 2P2 + P3 + P4 + 3P5 + P6 + P7

Valor de acogida = 2P9 + P10 + P11

Valor Global = valor estético + valor de acogida

Seguidamente, se ha analizado la distribución de valores obtenidos para el conjunto de unidades de paisaje definidas en el territorio de estudio y, finalmente se han agrupado los valores de la calidad dentro de una escala cualitativa, definiéndose tres intervalos de valor, que son: bajo, medio y alto, y que se corresponden con la siguiente escala cuantitativa:

DEFINICIÓN DE LOS INTERVALOS DE CALIDAD PARA LAS UNIDADES DE PAISAJE			
INTERVALOS	CALIDAD		
	VALOR ESTÉTICO	VALOR DE ACOGIDA	VALOR GLOBAL
BAJO	10 – 16	4 – 6	14 – 22
MEDIO	17 – 23	7 – 9	23 – 32
ALTO	24 – 30	10 – 12	33 – 42

Fragilidad

Fragilidad visual intrínseca (FVI) = P2 + P3 + P5 + 2P7 + 3P8 + 2P12 + P13 + P14 + 2P15 + 2P16

Posibilidad real de observación (PRO) = P17

Fragilidad visual adquirida = FVI + PRO

Se ha analizado al igual que en el caso anterior la distribución de valores, definiéndose una escala cualitativa con los tres intervalos siguientes: baja, media y alta, correspondiéndose con la siguiente escala cuantitativa:

DEFINICIÓN DE LOS INTERVALOS DE FRAGILIDAD PARA LAS UNIDADES DE PAISAJE			
INTERVALOS	FRAGILIDAD		
	F. VISUAL INTRÍNSECA	P. REAL OBSERVACIÓN	F. VISUAL ADQUIRIDA
BAJO	16 – 26	1	17 – 27
MEDIO	27 – 37	2	28 – 39
ALTO	38 – 48	3	40 – 51

Utilizando la metodología expuesta anteriormente, se han obtenido para cada una de las unidades de paisaje previamente definidas, los valores que se exponen en las siguientes tablas:

Nº	UNIDADES DEL PAISAJE	PARÁMETROS ESTIMADORES DE CALIDAD									
		P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P9	P10	P11
1	Dehesas	1	2	3	3	3	3	2	2	3	3
2	Masas forestales	1	3	3	3	2	2	1	1	2	3
3	Vegetación de ribera	3	2	3	3	3	2	2	3	2	2
4	Herbazales, Pastizales y Cultivos	1	1	3	3	1	1	2	2	2	2
5	Embalse	3	2	2	3	3	3	2	1	2	2
6	Zona urbana	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1

Nº	UNIDADES DEL PAISAJE	PARÁMETROS ESTIMADORES DE FRAGILIDAD										
		P2	P3	P5	P7	P8	P12	P13	P14	P15	P16	P17
1	Dehesas	2	1	3	2	2	3	1	1	3	1	3
2	Masas forestales	1	1	2	1	1	2	2	3	2	3	3
3	Vegetación de ribera	2	1	3	2	2	1	3	2	1	1	3
4	Herbazales, Pastizales y Cultivos	3	1	1	2	1	3	2	2	3	3	3
5	Embalse	2	2	2	1	1	1	3	2	2	3	3
6	Zona Urbana	3	3	2	1	1	3	1	2	2	1	3

VALORACIÓN DE LA CALIDAD Y FRAGILIDAD							
Nº	UNIDADES DEL PAISAJE	CALIDAD			FRAGILIDAD		
		VALOR ESTÉTICO	VALOR ACOGIDA	VALOR GLOBAL	F.V.I.	P.R.O.	F.V.A.
1	Dehesas	25	10	35	34	3	37
2	Masas forestales	22	7	29	32	3	35
3	Vegetación de ribera	26	10	36	27	3	30
4	Herbazales, Pastizales y Cultivos	15	10	25	34	3	37
5	Embalse	24	6	23	28	3	31
6	Zona Urbana	13	4	17	24	3	27

F.V.I.: Fragilidad Visual Intrínseca P.R.O.: Posibilidad Real de Observación F.V.A.: Fragilidad Visual Adquirida

Siendo:

CALIDAD		FRAGILIDAD	
	Alta		Alta
	Media		Media
	Baja		Baja

El resultado de la calidad y de la fragilidad para cada una de las unidades del paisaje definidas en el municipio de Pedrezuela se muestra a continuación:

VALORACIÓN DE LA CALIDAD Y FRAGILIDAD			
Nº	UNIDADES DEL PAISAJE	CALIDAD	FRAGILIDAD
1	Dehesas		
2	Masas forestales		
3	Vegetación de ribera		

VALORACIÓN DE LA CALIDAD Y FRAGILIDAD			
Nº	UNIDADES DEL PAISAJE	CALIDAD	FRAGILIDAD
4	Herbazales, Pastizales y Cultivos		
5	Embalse		
6	Zona urbana		

De acuerdo con los resultados obtenidos anteriormente, se puede considerar que la calidad global del paisaje de Pedrezuela es media, si bien existen diferencias significativas entre las distintas unidades. En este aspecto destacan las unidades de Dehesa de Pedrezuela y la vegetación asociada al río Guadalix por su elevado valor de calidad visual frente a unidades como los herbazales o la zona urbana que poseen valores más bajos.

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

- UP1. Dehesas. El relieve dominante de topografía llana del terreno, con formas suaves y con poca pendiente, favorece la amplitud de las vistas y confiere a la unidad un fondo escénico amplio. Se presentan elementos geomorfológicos que proporcionan mayor incidencia visual a esta unidad, en concreto los cerros aislados y las zonas llanas de páramos. Dominan en el paisaje masas arboladas de encina de porte medio intercalándose prados de pasto para la alimentación del ganado, componente elemental de esta unidad. Proporciona un elevado atractivo visual en esta unidad la existencia de los tres estratos de vegetación (arbóreo, arbustivo y herbáceo), así como la capacidad de manifestar cambios estacionales significativos. La calidad visual de la unidad es alta, y su fragilidad media.

- UP2. Masas forestales. La visibilidad dentro de la unidad es baja debido al elevado número de especies arbóreas, mientras que la visibilidad de la unidad desde el exterior es elevada. Proporciona atractivo visual en esta unidad la existencia de los tres estratos de vegetación (arbóreo, arbustivo y herbáceo), así como la capacidad de manifestar cambios estacionales significativos. La calidad visual de la unidad es media, al igual que su fragilidad.

- UP3. Vegetación de ribera. Esta unidad engloba tanto las masas de agua como las comunidades vegetales que se desarrollan tanto en los cauces y zonas inundables como en pequeñas vaguadas donde el agua puede quedar retenida en el subsuelo. La importancia del agua como constituyente del entorno es obvia, ya que esta agua actúa sobre el paisaje, lo modela y está presente en él. Por tanto, la posibilidad de ver agua desde una zona del paisaje aumenta notablemente su calidad visual.
  La visibilidad dentro de la unidad es baja, mientras que la visibilidad de la unidad desde el exterior es elevada.
  Se trata de una unidad fácilmente identificable en el paisaje por su disposición lineal sobre el terreno. Además, la existencia de diferencias cromáticas significativas en algunas estaciones del año le confiere una calidad visual de la unidad alta y fragilidad media.

- UP4. Pastos y cultivos. Conforman esta unidad las extensiones de tierras de labor, en fincas privadas de pequeño tamaño. Las lomas y las vertientes están cubiertas de matorral y rodales de chaparros. Las fisionomías con vegetación de porte arbustivo tienen baja calidad visual, así como la escasa variedad en la estructura vertical, que recoge el atractivo visual derivado de la diversidad de estratos que presenta esta formación vegetal. La calidad visual de la unidad es media, al igual que su fragilidad.

- UP5. Embalse. El ámbito de esta unidad queda englobado en un paisaje con bajo valor de naturalidad pero que a la vez aporta variaciones morfológicas, cromáticas y texturales. El factor dominante en el paisaje es el agua, siendo este uno de los aspectos más relevantes de este entorno. En el caso de la calidad visual de esta unidad, el contraste de colores naturales, junto con la lámina de agua aportan un alto valor. Se valora además la calidad (valor de acogida) como factor que favorece el confort del ámbito.
  Se considera que en esta unidad las ocupaciones del suelo serían frágiles, ya que cualquier actividad del hombre se haría muy visible. La calidad visual de la unidad es alta, siendo media su fragilidad.

- UP6. Zona urbana. Esta unidad de paisaje está formada por los tres 3 núcleos presentes en el ámbito, (Pedrezuela, Montenebro y Atalaya Real). Las viviendas y la escasa pendiente del terreno limitan notablemente las vistas en esta unidad, cerrando el campo visual. El rasgo más característico es su antropización, existiendo numerosos elementos artificiales en la escena que han transformado las condiciones naturales. Todos estos factores han contribuido a la calificación de esta unidad con una calidad y fragilidad bajas.

Capítulo 5. ANÁLISIS DE ELEMENTOS Y ESPACIOS NATURALES SINGULARES

Cerca de un 48% del territorio de la Comunidad de Madrid, 384.260 ha, se encuentra respaldado por una o varias de las categorías de protección derivadas de la legislación autonómica, estatal, comunitaria e internacional que consolidan su protección y conservación, a la vez que promueven un desarrollo sostenible.

Siguiendo los criterios establecidos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, respecto a la protección de espacios, la Comunidad de Madrid cuenta con diferentes tipos de espacios:

- Espacios Naturales Protegidos: Son lugares que pueden contener sistemas o elementos naturales representativos, singulares, frágiles, amenazados o de especial interés ecológico, científico, paisajístico, geológico o educativo, o bien estar dedicados especialmente a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica, de la geodiversidad y de los recursos naturales y culturales asociados. Se clasifican en diferentes categorías en función de los bienes y valores a proteger, y de los objetivos de conservación a cumplir.
- Espacios protegidos Red Natura 2000: Estos espacios forman parte de una red ecológica europea coherente cuya protección y gestión tiene por objeto el mantenimiento o restablecimiento de la diversidad biológica, mediante la protección de los tipos de hábitats naturales y de las especies de flora y fauna silvestres de interés comunitario. La Red Natura 2000 incluye:

  Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) aquéllos que, en la región o regiones biogeográficas a las que pertenecen, contribuyen de forma apreciable al mantenimiento o, en su caso, al restablecimiento del estado de conservación favorable de los tipos de hábitat natural y de los hábitat de las especies de interés comunitario, que figuran respectivamente en los anexos I y II de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

  Zonas Especiales de Conservación (ZEC) son Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) designados por los Estados miembros, en España por las Comunidades Autónomas, en los cuales se aplican las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y/o de las poblaciones de las especies para las que se hayan designado.

  Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) son aquellos territorios designados para la conservación de las especies de aves silvestres, incluidas en la Directiva 79/409/CEE, del Consejo de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de aves silvestres, derogada por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009 (Directiva “Aves”).

  En el año 2018 la Red Natura 2000 en la Comunidad de Madrid se encuentra constituida por siete ZEC y siete ZEPA y representa un 39,85% de su territorio.

- Áreas protegidas por instrumentos internacionales

- Embalses y Humedales Catalogados

5.1. Red Natura 2000

Natura 2000 es una red de áreas naturales de alto valor ecológico a nivel de la Unión Europea, constituida con el fin de preservar todos los tipos de hábitats y especies de flora y fauna silvestre de interés comunitario.

Consta de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), declaradas en virtud de la Directiva 2009/147/CE, relativa a la conservación de las aves silvestres, y las Zonas Especiales de Conservación (ZEC), declaradas a partir de las listas de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).

De acuerdo con la información del Ministerio y en la Comunidad de Madrid, en el municipio de Pedrezuela se localiza la Zona Especial de Conservación ES3110003 "Cuenca del río Guadalix".

Este LIC (ES 3110003) ocupa un total de 2.467 Has, lo que supone un total del 0,3% de la Comunidad de Madrid. De esta superficie, aproximadamente, 350 Has se encuentran dentro del término municipal de Pedrezuela.

CÓDIGO	NOMBRE	FIGURA	SUPERFICIE	LEGISLACIÓN
ES3110003	Cuenca del río Guadalix	ZEC	2.477 ha	Plan de Gestión: Decreto 106/2014, de 3 de sept.

Por Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, se declara como Zona Especial de Conservación (ZEC) el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadalix" y se aprueba su correspondiente Plan de Gestión. El Plan de Gestión establece las medidas de conservación necesarias que responden a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en el espacio.

El ZEC ES3110003 "Cuenca del río Guadalix" abarca el cauce y la ribera del río Guadalix, desde el embalse de Pedrezuela (incluido) hasta su confluencia con el río Jarama. En el ámbito territorial del espacio se distinguen 16 tipos de hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Ley 42/2007, del Patrimonio natural y de la biodiversidad, cuatro de los cuales tienen la consideración de prioritarios, y 12 especies de su Anexo II.



Figura 19. Espacios protegidos de la Red Natura 2000. Fuente: Infraestructura de datos espaciales de la Comunidad de Madrid (IDEM).

5.2. Embalses

Es embalse toda balsa artificial dónde se acopian las aguas de un río o arroyo para abastecimiento, regadíos, usos hidroeléctricos y otros.

En el término municipal objeto de estudio se localiza el embalse de Pedrezuela. Este embalse fue construido en el año 1967, y posee una presa tipo bóveda. Comprende parte de los términos municipales de Guadalix de la Sierra, Pedrezuela y Venturada, y ocupa un total de 881 Ha con una capacidad de 41,23 Hm^3. La superficie ocupada por el embalse dentro del término municipal es, aproximadamente, de 82 Has (el 3% de la superficie total del término municipal).

El brazo del embalse que penetra en el término municipal de Pedrezuela se encuentra situado en el Noroeste del término municipal a una cota media de 715 m de altitud.

Este embalse se encuentra incluido en el Catálogo Regional de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid y, catalogado como de interés regional por su valor faunístico y recreativo, al amparo de la Ley 7/1990, 28 de Junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 13 de la mencionada Ley 7/1990, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, cada embalse incluido en el Catálogo dispondrá de

su correspondiente Plan de Ordenación, el cual deberá ser revisado preceptivamente. El Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela afecta a los términos municipales de Guadalix de la Sierra, Pedrezuela y Venturada.

El Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela se aprobó en 1994, al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. Según lo dispuesto por el artículo 13 de dicha Ley, los Planes de Ordenación se revisarán cada cuatro años, por lo que ésta constituye la primera revisión de dicho Plan.

A efectos de la aplicación de las normas de carácter específico, en el ámbito territorial del Plan de Ordenación se han delimitado las siguientes zonas:

- Zona de máxima protección.
- Zona natural de conservación:
    - A conservar.
    - A regenerar.
- Zona de uso agropecuario.
- Zona recreativa.
- Zona de uso social.
- Zona a ordenar por el planeamiento urbanístico

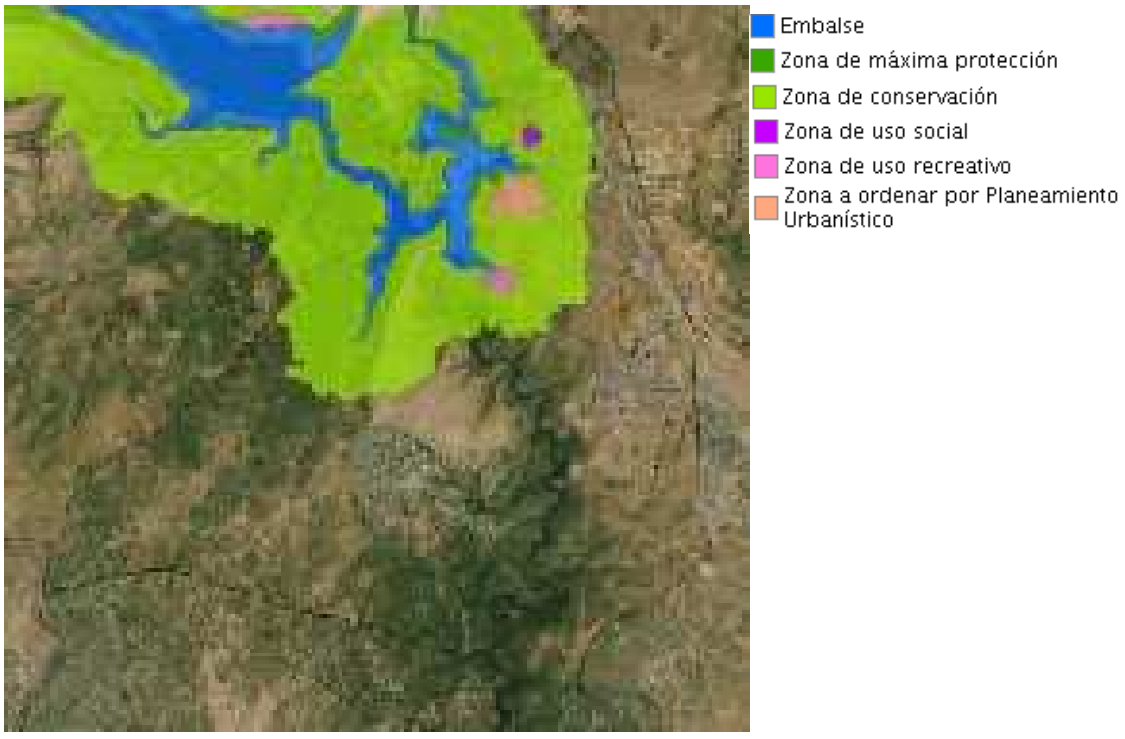


Figura 20. Zonificación en el ámbito territorial del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela. Fuente: Infraestructura de datos espaciales de la Comunidad de Madrid (IDEM).

5.3. Hábitats

El desarrollo de la Directiva Hábitats (92/43/CEE) impuso la necesidad de realizar un Inventario Nacional, de carácter exhaustivo, sobre los tipos de Hábitat del Anexo I de la Directiva.

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, recoge en el anexo I los hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación, incluidos los tipos de hábitats prioritarios, definidos como aquellos hábitats de interés amenazados de desaparición cuya conservación supone una responsabilidad especial a causa de la importancia de la proporción de su área de distribución natural incluida en el territorio español.

De acuerdo con la información disponible en el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MITECO), en el municipio de Pedrezuela pueden localizarse los siguientes hábitats de interés comunitario, recogidos en el Atlas de los Hábitats de España, a escala 1:50.000.



Figura 21. Hábitats naturales en el municipio de Pedrezuela. Fuente: Elaboración propia con datos del IDEM

CÓD. ID. (1)	COD. UE (3)	NOMBRE COMÚN DE LA ASOCIACIÓN	PRIOR.(4)	NAT.(5)	COB.(6)
131281	6220	Majadales silicícolas mesomediterráneos	Si	2	20
	6310	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (dehesas de *Quercus rotundifolia* y/o *Q. suber*)	No	2	80
13306	4090	Salviares y esplegares meso-supramediterráneos secos castellanos	No	2	10
	5330	Retamares con escoba negra	No	2	30
	6220	Majadales silicícolas mesomediterráneos	Si	2	50
	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	1	10
131566	5330	Retamares con escoba negra	No	2	62
	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	2	38
131586	3250	Ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glaucium flavum*	No	2	10
131664	6220	Majadales silicícolas mesomediterráneos	Si	2	30
131742	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros		1	62
131882	6220	Majadales silicícolas mesomediterráneos	Si	2	40
	6310	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (dehesas de *Quercus rotundifolia* y/o *Q. suber*)	No	2	60
131959	6220	Majadales silicícolas mesomediterráneos	Si	2	62
	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	3	38
132069	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	3	38
	5210	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (comunidades de *Juniperus*)	No	2	12
	5330	Retamares con escoba negra	No	2	52
132188	91B0	Fresnedas occidentales de piedemonte	No	3	38
132229	3150	Comunidades de lenteja de agua gibosa	No		10
	91E0	Alisedas supramediterráneas occidentales	Si	1	80
	92A0	Saucedas atrocinéreas occidentales	No	2	10
132415	6220	Majadales silicícolas mesomediterráneos	Si	2	62
	6310	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (dehesas de *Quercus rotundifolia* y/o *Q. suber*)	No	2	80
131996	5210	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (comunidades de *Juniperus*)	No	2	12
	6220	Majadales silicícolas mesomediterráneos	Si	2	62
	6310	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (dehesas de *Quercus rotundifolia* y/o *Q. suber*)	No	2	88
132480	91E0	Alisedas supramediterráneas occidentales	Si	1	80
		Apiales de berrazas y gramas de cien pies		2	2

CÓD. ID. (1)	COD. UE (3)	NOMBRE COMÚN DE LA ASOCIACIÓN	PRIOR.(4)	NAT.(5)	COB.(6)
	92A0	Saucedas atrocinéreas occidentales	No	2	10
	3150	Comunidades de lenteja de agua gibosa	No	3	4
132674	91B0	Fresnedas occidentales de piedemonte	No	2	38
132696	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	2	62
132782	5330	Retamares con escoba negra	No	2	30
	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	2	30
132800	5210	Coscojares mediterráneos occidentales	No	1	30
	4090	Salviares y esplegares meso-supramediterráneos secos castellanos	No	2	50
	6220	Lastonares vallesano-empordaneses de *Brachypodium retusum*	Si	2	10
132841	6220	Majadales silicícolas supramediterráneos	Si	2	38
	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	2	38
132851	6220	Majadales silicícolas supramediterráneos	Si	2	50
132611	92A0	Saucedas salvifolias	No	2	38
132804	5330	Retamares con escoba negra	No	1	20
	6220	Majadales silicícolas mesomediterráneos	Si	1	12
	6420	Juncal churrero ibérico occidental	No	1	30
	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	1	12
	5210	Coscojares mediterráneos occidentales	No	1	25

(1) Identificador del polígono cartografiado

(2) Código del Atlas de los hábitats de España

(3) Código de la UE para los hábitats incluidos en la Directiva 92/43/CEE

(4) Prioritario: indica, para los hábitats de la Directiva 92/43/CE, si es prioritario

(5) Índice de naturalidad: indica el estado de conservación, significando el valor 1 un estado de conservación medio, 2: bueno y 3: excelente.

(6) Cobertura: indica el porcentaje de superficie del hábitat presente en la cada zona.

5.4. Montes

Según el régimen jurídico aplicable (Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid), los montes se clasifican en Montes de régimen general y Montes de régimen especial. Dentro de los Montes de régimen especial se encuentran los declarados de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados. El resto de los montes, cualquiera que sea su titularidad, se consideran sometidos al régimen general.

En la siguiente figura se muestran los montes en régimen especial (Preservados y de Utilidad Pública) existentes en Pedrezuela, según la información disponible en el visor de cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid.



Figura 22. Montes en Régimen Especial en el municipio de Pedrezuela Fuente: Comunidad de Madrid.

5.4.1. Montes de Utilidad Pública

Según el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Madrid, en el municipio de Pedrezuela se localiza el Monte de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela”.

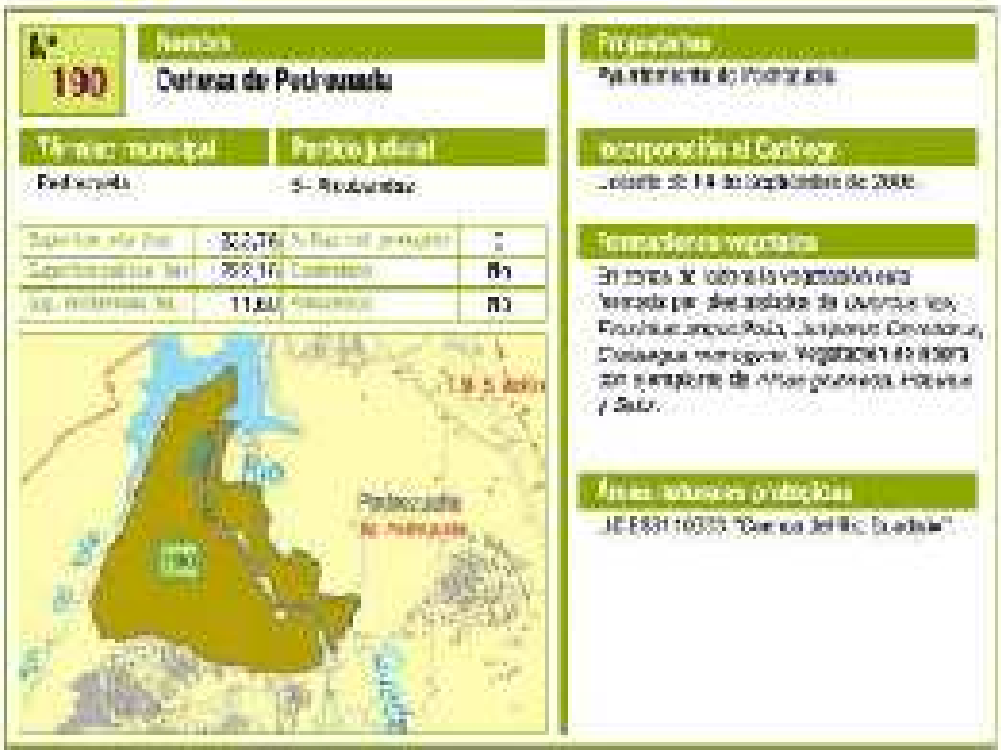


Figura 23. Monte de Utilidad Pública nº 190. Fuente: Comunidad de Madrid.

5.4.2. Montes preservados

Son montes preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid recogidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En la Hoja 509 (Torrelaguna) del mencionado anexo, se incluyen los montes preservados del municipio de Pedrezuela. Estos son, el: 456, 459, 461,466 y 493.

5.5. Espacios destinados a caza y pesca

5.5.1. Terrenos cinegéticos

Los **cotos o terrenos acotados** son terrenos contiguos susceptibles de aprovechamiento cinegético que hayan sido declarados como tal por resolución del Órgano competente. Pueden ser: privados, locales y sociales (actualmente en la Comunidad de Madrid solo hay cotos privados); de caza mayor y/o caza menor; o menor de pelo.

Según la información disponible en el visor de cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid, en el municipio de Pedrezuela se localizan los siguientes cotos de caza.

TIPO	NOMBRE	MATRÍCULA	SUPERFICIE
Caza menor y mayor	Pedrezuela	M-10086	2.306 ha
Caza menor de pelo	La Pedraza	M-10324	112 ha

Tabla 11. Cotos de caza en el municipio de Pedrezuela

5.5.2. Cotos de pesca

De acuerdo con la información disponible en el visor de cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid, en el municipio de Pedrezuela se localiza el coto de pesca Pedrezuela II.

Esto coto se encuentra en el embalse de Pedrezuela, entre el término municipal de Guadalix y Pedrezuela.



Figura 24. Cotos de pesca. (Fuente: Visor Cartográfico CAM)

5.6. Vías pecuarias

En relación con las vías pecuarias, el Estado es competente para establecer el marco legislativo de protección del dominio público pecuario, pudiendo las comunidades autónomas establecer normas adicionales de protección. En este sentido, el Estado elaboró la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, desarrollada por la Comunidad de Madrid, en el ámbito de sus competencias, a través de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid recoge las siguientes vías pecuarias y descansaderos en el ámbito de estudio:

CÓDIGO	NOMBRE	LONG. (M)	ANCHURA (M)	CLASIFICACIÓN NORMA APROBACIÓN
2810801	Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las Ánimas)	3.500	20,89	BOE 05/08/1964
2810802	Colada de la Peña Romana	2.400	18,38	BOE 05/08/1964
2810803	Fuente del Hunco o Muco y los Recajos	2.300	Variable	BOE 05/08/1964
2810804	Colada de las Parras	800	20,89	BOE 05/08/1964
2810805	Charco de la Negra y Corrales de la Francisca	500	20,89	BOE 05/08/1964
2810806	Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero	400	20,89	BOE 05/08/1964
2810807	Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla	1.400	20,89	BOE 05/08/1964
281080A	Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras)			BOE 05/08/1964
281080B	Descansadero Charco La Negra (Incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca)			BOE 05/08/1964
281080C	Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla)			

Figura 25. Red de vías pecuarias en Pedrezuela. Fuente: Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid



Figura 26. Vías pecuarias en Pedrezuela. Fuente: Visor Medio Ambiente Comunidad de Madrid.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estar a lo regulado legamente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Capítulo 6. CALIDAD AMBIENTAL

6.1. Calidad del aire

La mejora de la calidad del aire, así como la mitigación y adaptación al cambio climático han sido y son una de las principales líneas de trabajo de la política medioambiental de la Comunidad de Madrid.

Este compromiso se encuentra materializado en la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático 2013-2020, Plan Azul+, que fue aprobada por la Orden 665/2014, de 3 de abril, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Se trata de un instrumento fundamental para compatibilizar la actividad económica y social de la región con la necesidad de mantener la calidad del aire y que, a su vez, da continuidad a sus antecesores, la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2006-2012 y el Plan de Saneamiento Atmosférico de la Comunidad de Madrid 1999-2002.

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático 2013-2020, Plan Azul+, ha sido elaborada con el objetivo de establecer soluciones realistas y eficaces para abordar la mejora de calidad del aire de la Comunidad de Madrid.

6.1.1. Contaminación atmosférica

La calidad del aire viene definida principalmente por las emisiones de gases y partículas contaminantes producidas por los vehículos con motores de explosión interna, calefacciones o incendios.

Estas fuentes de emisión liberan contaminantes como óxidos de azufre, óxidos de nitrógeno y partículas en suspensión. Además, hay que tener en cuenta que como consecuencia de la emisión de estos compuestos se pueden generar otros contaminantes (secundarios) como el ozono, que pueden tener un efecto negativo.

En la Comunidad de Madrid se realiza el seguimiento a través de la Red de Calidad del aire de la Comunidad de Madrid de contaminantes como el ozono (O_3), partículas en suspensión (PM), óxidos de nitrógeno (NOx), óxidos de azufre (SOx), monóxido (CO) y dióxido de carbono (CO2), así como de metales como el plomo, arsénico o hidrocarburos como el benceno, metano, etc.

La contaminación atmosférica es uno de los problemas ambientales más importantes que afectan a nuestro entorno, más aún en el marco de una sociedad moderna e industrializada. Por todo ello y dentro de la finalidad de evitar, prevenir o reducir los efectos nocivos para la salud humana y para el medio ambiente en su conjunto, se ofrece información sobre la calidad del aire ambiente a fin de que cualquier persona tenga conocimiento de la misma.

Los contaminantes que día a día nuestra sociedad emite a la atmósfera forman parte del aire que respiramos a cada momento, afectando no sólo a nuestra salud, sino también a la vegetación, las cosechas, los animales o los materiales. Tan importante como el control de los focos de emisión de los distintos contaminantes a la

atmósfera, es el conocimiento de los procesos de dispersión y transformación que se producen en el seno de la misma, así como el control de las concentraciones que posteriormente se producen en el aire que respiramos, lo que conocemos como "niveles en inmisión" (calidad del aire).

Para el seguimiento y control de los niveles de inmisión de contaminantes, la Comunidad de Madrid dispone de la Red de Control y Vigilancia de la Calidad del Aire, Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. La finalidad de esta Red, es registrar los niveles de concentración de los principales contaminantes atmosféricos con objeto de poder definir las actuaciones o políticas necesarias para conseguir los niveles de calidad del aire recomendables para la salud de las personas y para la mejor conservación del medio ambiente.

La Comunidad de Madrid, en cumplimiento de la Directiva 96/62/CE, ha establecido una zonificación del territorio en función de los niveles de aglomeración poblacional y de la legislación aplicable a los mismos.

Como resultado del análisis de estos datos se determina la división de la Comunidad en siete zonas homogéneas, con características medioambientales similares:



Figura 27. Zonificación del territorio de la Comunidad de Madrid en cuanto a la Red de Control de la Calidad del Aire. Fuente: Comunidad de Madrid.

Con esta malla de estaciones se consigue una amplia información sobre el medio, permitiendo evaluar la calidad del aire en la Comunidad de Madrid.



Figura 28. Red de Control de la Calidad del Aire. Fuente: Comunidad de Madrid.

Pedrezuela se encuentra dentro de la denominada "Zona 4: Sierra Norte". En ella las estaciones de medición de calidad del aire de la Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid se localizan en Guadalix de la Sierra, El Atazar y Puerto de Cotos.

Al no haber estación de calidad del aire en Pedrezuela, se analizan los datos de la estación de Guadalix de la Sierra, que se encuentra próximo a Pedrezuela y presenta un entorno ambiental parecido, exceptuando los datos obtenidos para el monóxido de carbono, cuyos datos han sido obtenidos de la estación de Colmenar Viejo, también muy cercano a Pedrezuela.

- Monóxido de carbono (CO) [mg/m^3]

Es el contaminante que mayor concentración presenta en el aire, lo que hace que en las redes de control y vigilancia sea el único que se mide en miligramos por metro cúbico (mg/m3). El CO es un contaminante generado de forma natural, aunque el ser humano también contribuye mediante su actividad a generar grandes cantidades y a incrementar la concentración producida por las emisiones naturales. El CO se produce esencialmente en cualquier tipo de combustión.

El valor límite contemplado por la normativa es de 10 mg/m3 como máximo diario de la media octohoraria móvil. En nuestra zona de estudio, a partir de los datos de la Estación de Colmenar Viejo, los niveles son normalmente muy bajos, en torno a los 0,5 mg/m^3

- Dióxido de nitrógeno (NO_2) [µg/m^3]

El dióxido de nitrógeno (NO2) es un gas tóxico, irritante y precursor del ozono troposférico O3, que también interviene en la formación de gases acidificantes y eutrofizantes. La fuente principal de este contaminante en la zona que nos ocupa son los vehículos a motor.

Su generación es debida en su mayor parte a los procesos de combustión de todo tipo, aunque especialmente a altas temperaturas. También se puede dar como consecuencia de otros procesos específicos de la industria metalúrgica o celulósica.

La normativa delimita este contaminante estableciendo valor límite horarios (200 µg/m3) y anuales (40 µg/m3), así como un umbral de alerta a la población (400 µg/m3 durante tres horas consecutivas). El nivel medio de la estación de control más cercana a Pedrezuela, presenta unos niveles bajos con una media de 9,23 µg/m^3.

- Óxidos de nitrógeno (NO_x) [µg/m^3]

Es un gas incoloro y soluble en agua. Son gases que se emiten en los procesos de combustión que se llevan a cabo en relación con el tráfico (sobre todo vehículos automóviles, y en especial de motores diésel) y con el transporte en general, así como en instalaciones industriales de alta temperatura y de generación eléctrica. Los niveles más altos de NOx se alcanzan en las grandes aglomeraciones urbanas y en sus zonas metropolitanas, así como en el entorno de las vías de comunicación con tráfico más denso. Es un gas altamente tóxico.

El valor límite de este contaminante es de 30 µg/m3 de media anual. En nuestra zona de estudio la media se sitúa en torno a los 13,46 µg/m^3.

- Partículas PM10 [µg/m^3]

Las partículas en suspensión son aquellas partículas presentes en el aire que, debido a que disponen de un tamaño lo suficientemente reducido, pueden permanecer por un tiempo indeterminado e incorporarse a las vías respiratorias de los seres vivos, o depositarse finalmente sobre la superficie de plantas y edificios.

Las partículas en suspensión (PM10) son aquellas de tamaño menor a 10 µm, y pueden estar constituidas por diversos contaminantes, dependiendo el proceso que las haya originado. Debido a su pequeño tamaño y peso, permanecen de forma estable en el aire durante largos períodos de tiempo sin caer al suelo y pueden ser trasladadas por el viento a grandes distancias. El principal foco emisor es el transporte y también los procesos de combustión industrial y residencial y las actividades agrícolas y ganaderas. Penetran al organismo a través de las vías respiratorias, produciendo irritación de las mismas y otros efectos dependiendo de su composición. Asimismo, debido a su capacidad de absorber o emitir radiación, pueden influir en la temperatura atmosférica, alterar la cubierta de nubes y servir de medio para reacciones químicas.

Según la normativa de calidad del aire, el valor límite diario de PM10 para la protección de la salud humana es de 50 µg/m^3 diario, que no podrá superarse en más de 35 ocasiones (días) por año y anual de 40 µg/m^3.

La concentración media de PM10 obtenido en nuestra estación de referencia es de 14,77 µg/m^3.

- Ozono (O_3) [µg/m^3]

El ozono troposférico (O3) es un contaminante secundario que se genera por la presencia de otros contaminantes en la atmósfera (precursores), que reaccionan entre sí por la acción de la radiación solar y en condiciones de temperatura elevada. Se puede manifestar en momentos y lugares distintos de aquellos en los que emiten los gases precursores, pudiendo causar graves problemas de salud y alteraciones en los ecosistemas.

El ozono es un gas incoloro, invisible y de olor agradable, formado por tres átomos de oxígeno (O3). El ozono existe de una forma natural en la troposfera debido a determinadas incursiones de la estratosfera y a los procesos naturales que tienen lugar en la biosfera a partir de la emisión de óxidos de nitrógeno y compuestos orgánicos volátiles procedentes de la vegetación, procesos de fermentación y volcanes. Sin embargo, este ozono en ningún momento alcanza una concentración peligrosa. Es por las emisiones producidas de forma artificial cuando el ozono se puede convertir en un problema de contaminación atmosférica grave.

El ozono (O3) no se emite directamente por ninguna fuente contaminante de emisión, sino que se forma en la atmósfera por la reacción de contaminantes primarios. La legislación establece un valor objetivo para la protección de la salud humana (120 µg/m3, máximo de las medias móviles octohorarias), que no debe ser superado en más de 25 ocasiones por año como promedio de 3 años. El ozono en el aire ambiente se mide en microgramos por metro cúbico de aire (µg/m3). Pero la afección de este contaminante viene dada no sólo por su concentración, sino también por el periodo de tiempo en el que ésta se produzca (duración) y por el receptor de dicha contaminación (seres vivos, vegetación o materiales).

La velocidad y el grado de formación de O3 se ven muy incrementados con el aumento de la radiación solar, por lo que constituye un problema serio en España debido a la alta insolación.

Según nuestra estación de referencia en Guadalix de la Sierra, los niveles medios de O3 fueron de 63,31 µg/m3.

En la siguiente tabla se recogen los datos medios mensuales durante un año de los contaminantes medidos en la Estación de control de Guadalix de la Sierra, de la Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. Para el CO los datos recogidos pertenecen a la Estación de control de Colmenar viejo.

Fecha	CO (mg/m³)	NO_x (µg/m³)	NO_2 (µg/m³)	PM_{10} (µg/m³)	O_3 (µg/m³)
04/2020	0,50	6,00	4,00	8,00	65,00
05/2020	0,50	7,00	5,00	10,00	66,00
06/2020	0,50	8,00	5,00	11,00	78,00
07/2020	0,70	10,00	8,00	20,00	87,00
08/2020	0,80	11,00	8,00	14,00	81,00
09/2020	0,70	12,00	9,00	13,00	74,00
10/2020	0,60	13,00	9,00	11,00	55,00
11/2020	0,50	24,00	15,00	19,00	34,00
12/2020	0,40	17,00	11,00	11,00	52,00
01/2021	0,50	26,00	18,00	13,00	50,00
02/2021	0,50	16,00	11,00	26,00	53,00
03/2021	0,50	13,00	9,00	23,00	61,00
MEDIA	0,56	13,46	9,23	14,77	63,31
Valor máximo	0,80	26,00	18,00	26,00	87,00
Valor mínimo	0,40	6,00	4,00	8,00	34,00

Tabla 12. Medias mensuales de los contaminantes del aire obtenidos en la Estación de control de Guadalix de la Sierra y Colmenar Viejo. Fuente: Comunidad de Madrid.

Para el resto de contaminantes de la atmósfera de los que no hay datos en esta estación, siguiendo las recomendaciones de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se han usado los datos existentes en el Informe Anual de 2019 sobre la Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid.

CONTAMINANTE	VALOR MEDIO 2019	VALOR LÍMITE (2)
Partículas $PM_{2,5}$ ($\mu g/m^3$)	11	20
Dióxido de azufre (SO_2) ($\mu g/m^3$) (media invernal)	1	20
Benceno ($\mu g/m^3$)	0,3	5
HCT (mg/m^3)	1,3	--
HCNM (mg/m^3)	0,1	--
Plomo ($\mu g/m^3$)	0,002	0,5
Arsénico (As) (ng/m^3)	0,19	6 (3)
Cadmio (Cd) (ng/m^3)	0,06	5 (3)
Níquel (Ni) (ng/m^3)	0,67	20 (3)
Hidrocarburos aromáticos policíclicos (PAH's) (ng/m^3)	0,07	1 (3)

Tabla 13. Medias anuales del año 2019 de los contaminantes del aire analizados. Fuente: Comunidad de Madrid. Datos tomados de los valores medios de la Red Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. (2) Valores de referencia según Real Decreto 102/2011. (3) Valor objetivo.

6.2. Calidad acústica

Se entiende por contaminación acústica la presencia en el ambiente de ruidos o vibraciones que impliquen molestia o daños para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, o que causen efectos significativos en el medio ambiente.

La Directiva 2002/49/CE sobre evaluación y gestión del ruido ambiental y la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que la traspone y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, que la desarrollan, exponen la obligación de realización de Mapas de Ruido de grandes ejes viarios (con tráfico superior a 6.000.000 veh/año, en primera fase, y con tráfico superior a 3.000.000 veh/año, en la segunda fase), así como los correspondientes Planes de Acción.

El municipio de Pedrezuela se ve afectado por el Mapa Estratégico de Ruido para grandes ejes viarios, debido al paso por el término municipal de la Autovía A-1, que presenta un tráfico superior a los 3.000.000 veh/año.

En el siguiente mapa se indica las zonas de afección del ruido originado en la A-1 que transcurre por el término municipal de Pedrezuela.

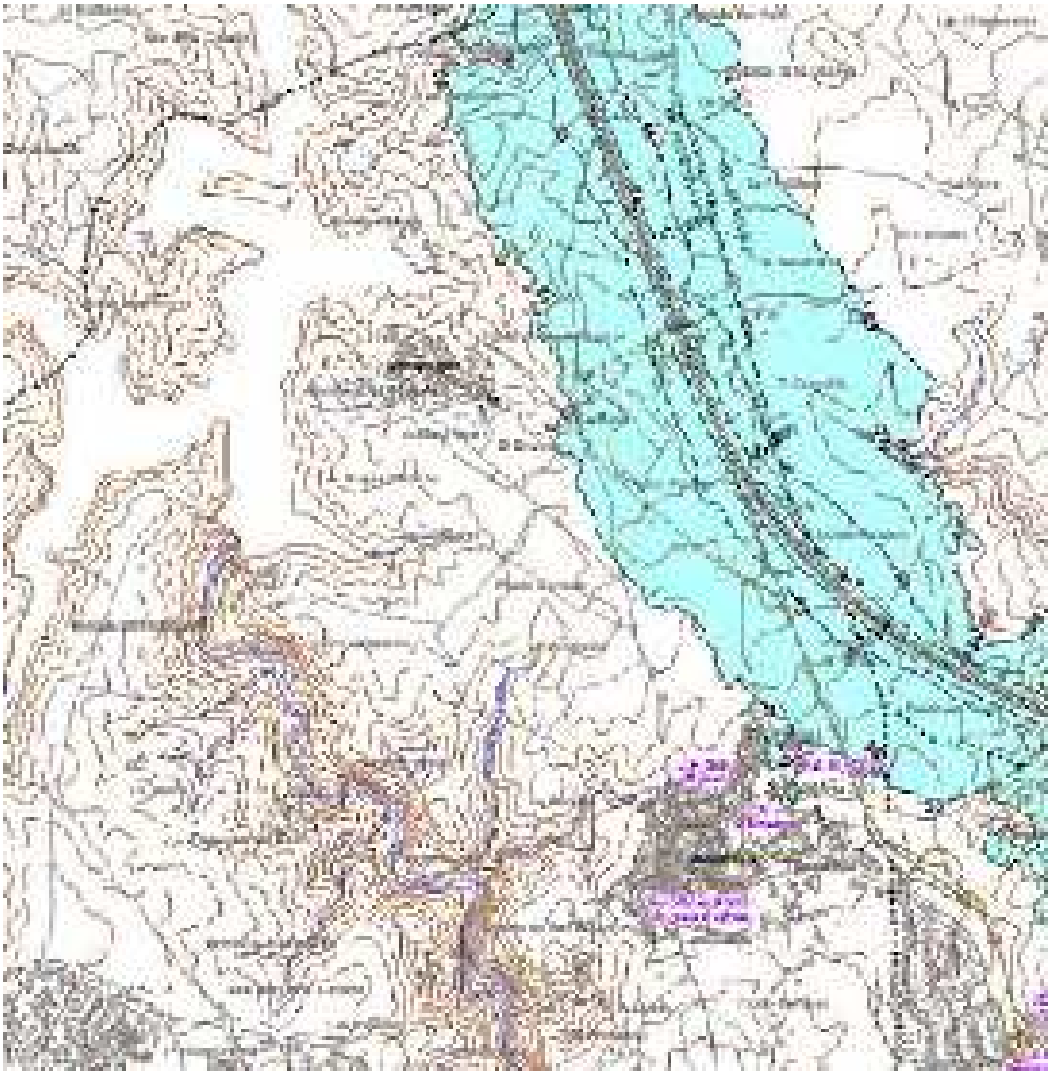


Tabla 14. Zonas de afección Mapa Estratégico del Ruido (Fuente: SICA)

La Ley del Ruido define las áreas acústicas como ámbitos territoriales, delimitados por la Administración competente, que presentan un mismo objetivo de calidad acústica.

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, establece los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.



Tipo de Área Acústica	Objetivos de Calidad		
	L d	L e	L n
a	[illegible]	[illegible]	[illegible]
g	[illegible]	[illegible]	[illegible]
d	[illegible]	[illegible]	[illegible]
c	[illegible]	[illegible]	[illegible]
b	[illegible]	[illegible]	[illegible]
f	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Tabla 15. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes (Fuente: Real Decreto 1367/2007)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.
(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

6.3. Calidad del suelo

La contaminación de suelos puede tener consecuencias a medio y largo plazo y en lugares distintos a los afectados, debido a la transmisión de contaminantes desde el suelo al agua y los seres vivos. Este hecho justifica la importancia del seguimiento de las actividades potencialmente contaminantes del suelo, y, en su caso, de los procedimientos de declaración y descontaminación de suelos que se deriven.

En la Comunidad de Madrid, las competencias en la gestión de los suelos contaminados recaen en la Subdirección General de Residuos, Dirección General de Economía Circular, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

Durante 2018, y en aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y del Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, se ha efectuado una declaración de suelo contaminado, mientras que no se ha procedido a descontaminar ningún emplazamiento.

Los titulares de actividades potencialmente contaminadoras del suelo (APCS) tienen la obligación de remitir al órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente un informe preliminar y otros periódicos de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrollen estas actividades (art. 3 RD 9/2005). Además, deberán remitirse informes en los casos de establecimiento, ampliación o clausura de la actividad.

6.4. Calidad del agua

Con objeto de proteger la calidad de las aguas destinadas al abastecimiento, así como los ecosistemas asociados a ellas, la Comunidad de Madrid aprobó la Ley 7/1990, de 28 de junio, de protección de embalses y zonas húmedas, que establece la creación del Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid. Desde su captación hasta el grifo del consumidor, las aguas se someten a un estricto programa de vigilancia con el fin de garantizar que en todo momento la calidad del agua es conforme a lo establecido en las vigentes legislaciones sobre aguas destinadas al consumo humano.

Para mantener el equilibrio ambiental de los cauces afectados por las aguas residuales, se hace imprescindible su previa depuración. Tras su recogida por la red de alcantarillado y drenaje urbano (más de 13.700 km de redes de alcantarillado), un conjunto de colectores, emisarios y conducciones las transportan hacia la red de Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR).

Las EDAR, cuya capacidad nominal de tratamiento supera los 17 millones de habitantes equivalentes, distribuidas por todo el territorio de la Comunidad de Madrid y gestionadas por el Canal de Isabel II, junto a otras infraestructuras, permiten el tratamiento del 100% del agua residual generada. Su objetivo es la devolución del agua al cauce receptor, tras su uso, en óptimas condiciones, reduciendo al máximo su nivel de contaminación.

6.4.1. Redes de control de la calidad del agua

La Confederación Hidrográfica del Tajo, organismo encargado de la gestión de las aguas de la Cuenca del Tajo, realiza el control sistemático de la calidad físico-química y biológica de las aguas superficiales, así como el control del estado químico de las masas de agua subterráneas. Para llevar a cabo esta tarea, dispone de una serie de redes de control distribuidas por toda la cuenca.

A continuación, se muestran las redes de control gestionadas por la CHT en su demarcación:

REDES DE CONTROL DEL AGUA	
Aguas superficiales	Red Oficial de Estaciones de Aforos (ROEA) Red de Control del Estado de las masas de agua superficiales (CEMAS): Red de control de calidad general físico-química Red de control de zonas protegidas: abastecimiento, piscícola, baño, … Red de control biológico Sistema Automático de Información de Calidad de Aguas (Red SAICA)
Aguas subterráneas	Red de Control de Calidad de Aguas Subterráneas Red piezométrica

Tabla 16. Redes de control de la calidad del agua en la cuenca del Tajo. Fuente: CHT

De acuerdo con la información disponible en la web de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el término municipal de Pedrezuela y alrededores cercanos al municipio, se localizan los siguientes puntos de control de las aguas superficiales y subterráneas.

COD UE	COD	NOMBRE	CAUCE	X UTM	Y UTM
TA120108	TA50905B02	Colmenar Viejo – Guadalix	Río Guadalix	448.269	4.505.032

Tabla 17. Red de control de la calidad biológica en ríos (Red de control biológico)

ESTACIÓN	CAUCE	X UTM	Y UTM	OBSERVACIONES
54 Pesadilla	Río Guadalix	448.311	4.505.053	Estiaje

Tabla 18. Estaciones de aforos de la ROEA

ESTACIÓN	EMBALSE	X UTM	Y UTM
E. El Vellón-Guadalix	Embalse Pedrezuela	447.247	4.512.078

Tabla 19. Estación de control biológico de embalses

CÓDIGO	MASA DE AGUA	X UTM	Y UTM
03.03.002	030.004 Torrelaguna	448.000	4.506.000

Tabla 20. Red piezométrica para control de acuíferos

COD	NOMBRE	MASA DE AGUA	X UTM	Y UTM	TIPO	PROF (M)
04-01	S. Finca Dehesa Sacasueño - Torrelaguna	030.004 Torrelaguna	454.126	4.517.393	Sondeo	100

Tabla 21. Red de control del estado químico de las aguas subterráneas (Red de Control de Calidad de Aguas Subterráneas)

6.4.2. Vertidos autorizados

Conforme el censo de vertidos autorizados de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el término municipal de Pedrezuela se registran doce vertidos autorizados. A continuación, se incluye tabla y mapa de localización de los vertidos autorizados en el municipio, con sus características más importantes:

ID	NOMBRE	TITULAR	X UTM	Y UTM	MEDIO RECEPTOR	NATURALEZA	HAB. EQUIV.	VOLUMEN (M^3)
1	Vivienda unifamiliar	Persona física	447958	4513555	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
2	Vivienda unifamiliar	Persona física	447686	4513504	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
3	Vivienda unifamiliar	Persona física	447614	4513458	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365

ID	NOMBRE	TITULAR	X UTM	Y UTM	MEDIO RECEPTOR	NATURALEZA	HAB. EQUIV.	VOLUMEN (M^3)
4	Vivienda unifamiliar	Persona física	447606	4513379	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
5	Vivienda unifamiliar	Persona física	447657	4513356	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
6	Vivienda unifamiliar	Persona física	447758	4513362	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
7	Vivienda unifamiliar	Persona física	447682	4513263	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
8	Urb. Atalaya Real (EDAR-· Este)	Com. Prop. "Atalaya Real"	448222	4512883	Arroyo Prado de la Ánimas	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	18688
9	Urb. Atalaya Real (EDAR-2 CENTRO)	Com. Prop. "Atalaya Real "	447993	4512799	Afluente del Arroyo Prado de la Ánimas	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	15695
10	Urb. Atalaya Real (EDAR-1 Oeste)	Com. Prop. "Atalaya Real	447795	4512681	Arroyo del balado	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	15695
11	Centro trabajo embalse Pedrezuela	Canal de Isabel II	447182	4511663	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	657
12	Urb. Montenebro	Com. Prop Urb. Residencial Montenebro	447628	4509253	Arroyo los Barrizales	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	135050

Tabla 22. Vertidos autorizados en el municipio de Pedrezuela. Fuente: CHT



Figura 29. Vertidos autorizados en el municipio de Pedrezuela

6.5. Gestión de residuos

La gestión de residuos en la Comunidad de Madrid se realizad en base a la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024 y representa la actualización de la anterior Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2006-2016.

Aquellos ayuntamientos y mancomunidades que dispongan de planes en materia de residuos deben de adaptarlos a los establecido en la nueva estrategia la cual establece las medidas necesarias para cumplir con los objetivos fijados en la normativa de residuos y en el PEMAR.

La Estrategia desarrolla diferentes planes de gestión específicos para cada tipo de residuo considerado, entre ellos destacamos el Plan de gestión de residuos domésticos y comerciales, el Plan de gestión de residuos industriales, entre otros.

Los objetivos de la nueva Estrategia son los siguientes:

- Prevenir la generación de residuos en la Comunidad de Madrid.

- Maximizar la transformación de los residuos en recursos, en aplicación de los principios de la economía circular.
- Reducir el impacto ambiental asociado con carácter general a la gestión de los residuos y, en particular, los impactos vinculados al calentamiento global.
- Fomentar la utilización de las Mejores Técnicas Disponibles en el tratamiento de los residuos.
- Definir criterios para el establecimiento de las infraestructuras necesarias y para la correcta gestión de los residuos de la Comunidad de Madrid.

La gestión de residuos en la Comunidad de Madrid está dividida en diferentes Mancomunidades de Gestión.

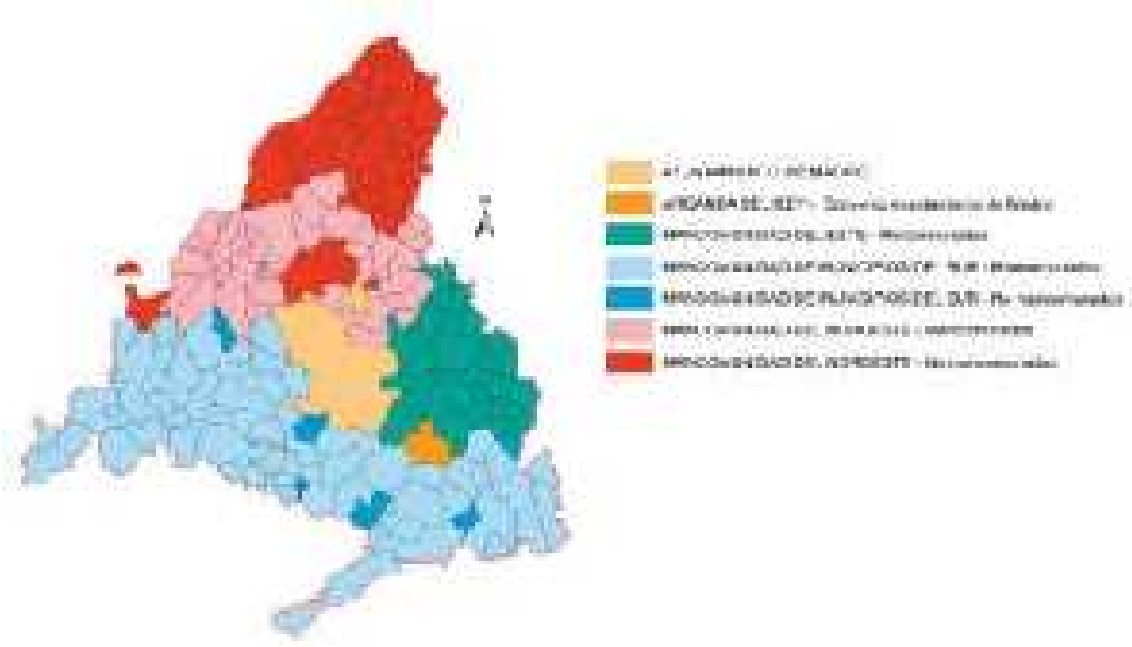


Figura 30. Mancomunidades de gestión de residuos

Pedrezuela se incluye dentro de la Mancomunidad del Noroeste, formada por 24 municipios.

Esta mancomunidad se encarga de la gestión y del tratamiento de los residuos urbanos. Entre las instalaciones de podemos destacar:

- Vertedero Controlado de Colmenar Viejo. Se encuentra situado en el P.K. 1,5 de la carretera de Colmenar Viejo a San Agustín de Guadalix. Cuenta con una superficie de 22 hectáreas y una capacidad de 1.250.000 m3. Recibe los residuos de las Estaciones de Transferencia de San Sebastián de los Reyes, de El Molar y Lozoyuela y de Collado Villalba.
- Planta de Clasificación de envases de Colmenar Viejo. La planta de Clasificación de Colmenar Viejo es la una de las seis incluidas en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos. Fue puesta en servicio en el año 1199 y da servicio a la Mancomunidad del Noroeste. Presenta una capacidad de tratamiento de 25.000 toneladas, tratando en la actualidad 17.333 toneladas. Está situada en el p.k. 1,5 de la carretera de Colmenar Viejo a San Agustín de Guadalix. Esta planta muestra diferencias de proceso con su predecesora de Pinto, es la planta más automatizada y la que mayor porcentaje

de recuperación presenta. Su sistema de separación se basa en la separación por fracciones volumétricas de la masa de residuo entrante por medio de una criba rotatoria (trómel).

- Planta de tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición de El Molar. Esta presenta una capacidad de tratamiento de 120.000 tm al año.
- Estaciones de transferencia de Lozoyuela, El Molar, Collado Villalba y San Sebastián de los Reyes.

Pedrezuela también forma parte de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte de Lozoya, que desde el año 2013 lleva a cabo:

- La recogida y transporte de los residuos domésticos en el área de la Sierra Norte, y otros municipios de la Comunidad de Madrid. Los principales servicios de recogida de residuos que se gestionan son: residuo doméstico diario, envases, papel y cartón, vidrio, residuo vegetal, escombros y voluminosos.
- El centro de transferencia de Residuos de Construcción y Demolición y Residuo Vegetal en Buitrago del Lozoya. Este centro se encuentra situado en Buitrago del Lozoya (Carretera de Gandullas, s/n)
- El Centro de innovación turística de Villa San Roque situado en La Cabrera.



Figura 31. Mancomunidades y agrupaciones de recogida de residuos

Pedrezuela cuenta con un Punto Limpio, situado en el Parque de Peñandía, para la recogida de voluminosos, madera y enseres, papel y cartón, residuo férrico, plásticos, RAEE, pinturas y disolventes, aerosoles, tóners, pilas, baterías, textil, aceites doméstico e industrial, vidrio, componentes iluminación, colchones y residuo vegetal.



Figura 32. Punto limpio de Pedrezuela

Capítulo 7. ESTUDIO SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

7.1. Demografía. Encuadre comarcal

7.1.1. Población y sistema de asentamientos

El Área Metropolitana de Madrid presenta una estructura jerarquizada, marcada por la ciudad central a partir de la cual se desarrolla el proceso de metropolización y la estructura de nebulosa de núcleos secundarios y coronas metropolitanas. La ciudad central reúne las funciones de más alto rango, lo que genera relaciones de interdependencia e intensos flujos pendulares residencia-trabajo o residencia-servicios.

En las bases del Plan Regional de Estrategia Territorial de Madrid se establecen una serie de propuestas concretas en cuanto a la dirección de los crecimientos futuros, infraestructuras y equipamientos. El modelo propuesto propugna la extensión del modelo actual de residencia de calidad de baja densidad.

7.1.2. Estructura demográfica de la Comarca

El municipio de Pedrezuela está situado a unos 45 km al norte de la ciudad de Madrid, y se encuentra incluido, en función del código de zonificación de unidades territoriales elaborado por la Oficina Estadística de la Unión Europea, en la Sierra Norte.

Se trata sin embargo del municipio más al sur de la Sierra Norte, limitando con la comarca Norte Metropolitano, por lo que sus características de accesibilidad desde la capital son mucho más favorables que las del resto de su región, teniendo unos condicionantes externos más similares a municipios como San Agustín del Guadalix (Norte Metropolitano) o El Molar (Nordeste Comunidad).



Figura 33. Zonificación estadística NUTS 4 de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

La población de la Sierra Norte alcanza cifras que en su conjunto agrupan a 43.442 habitantes (INE 2020). En la gráfica siguiente se refleja la evolución de la población en la comarca, mostrando una progresión creciente y sensiblemente uniforme hasta 2008, donde se aprecia una paralización hasta 2016, a partir del cual vuelve a retomar el ritmo de crecimiento. De los 16.847 habitantes registrados en 1.985 se ha pasado a los 43.442 habitantes en 2020, lo que supone un incremento de 26.595 personas, manteniéndose un ritmo medio anual por encima de lo que representa el saldo vegetativo.

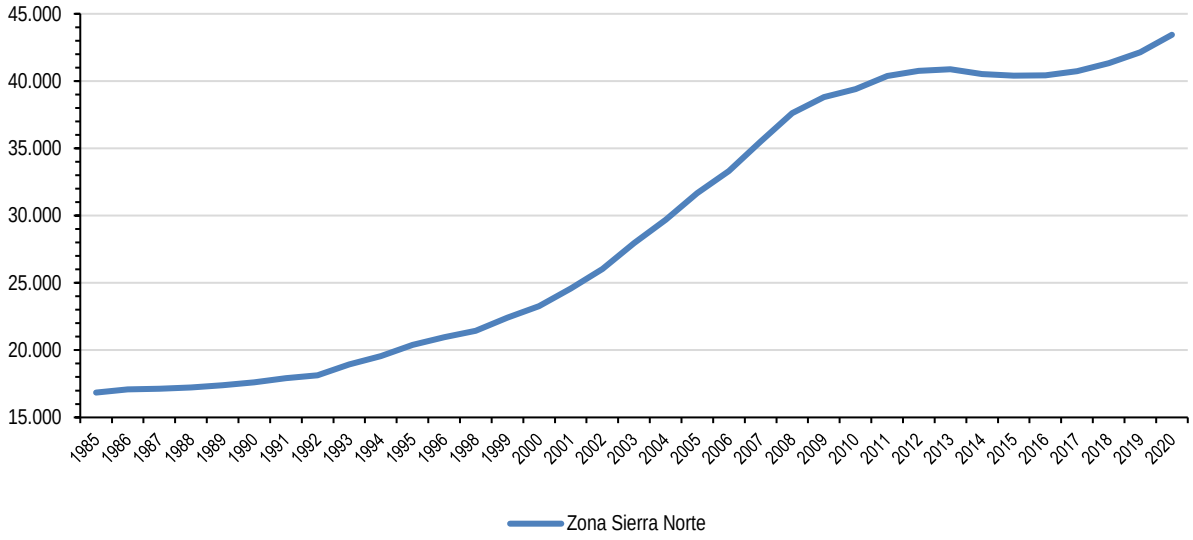


Tabla 23. Evolución de la población de la Sierra Norte (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

MUNICIPIOS	HABITANTES	% POBLACIÓN	SUPERFICIE (KM²)
Pedrezuela	6.150	14,16%	28,5
TOTALSIERRA NORTE	43.442	100%	1.253

Tabla 24. Población, superficie y densidad de la Sierra Norte (2020). Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

7.2. Análisis demográfico

El estudio de la población es un elemento esencial para comprender cada sociedad. La estructura, la dinámica y las tendencias de la misma ayudan a explicar la situación actual y son necesarias para prever las necesidades de esa sociedad en un futuro y preparar a ésta para que responda adecuadamente a esos cambios.

7.2.1. Evolución histórica de la población

El municipio de Pedrezuela tiene una superficie de 28,5 km², con tres núcleos de población (Pedrezuela, Montenebro y Atalaya Real) y cuatro asentamientos (La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares).

El verdadero auge de la población tuvo lugar en los años 90 del siglo XX, es a partir de los años 80 cuando se empiezan a desarrollar los núcleos de Montenebro y Atalaya Real. En el grafico siguiente se pueden ver los habitantes de Pedrezuela a lo largo de los años.

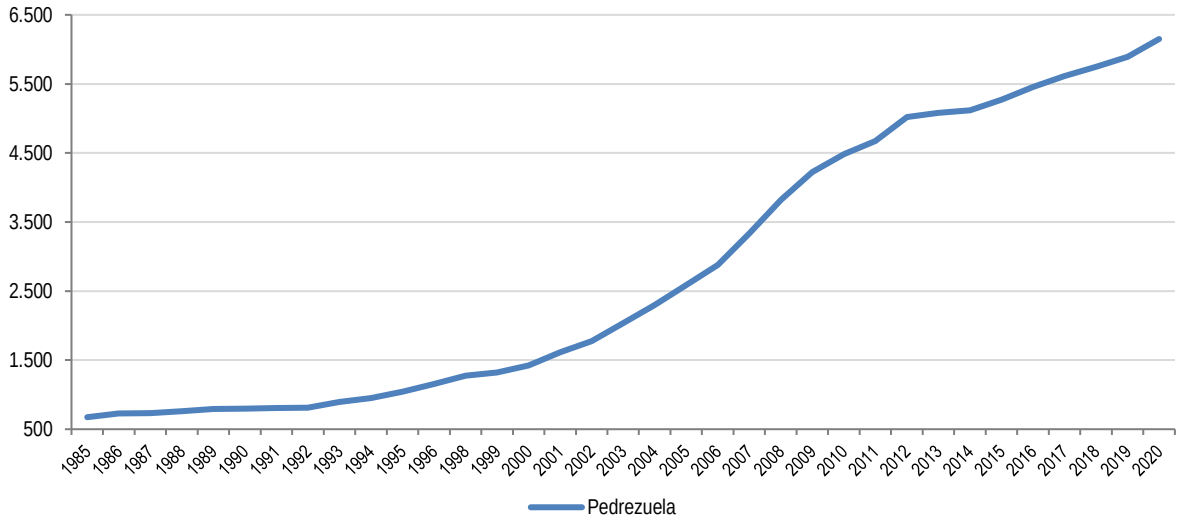


Figura 34. Evolución de la población del municipio de Pedrezuela. Fuente: INE e Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia

Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2020 el número de habitantes en Pedrezuela es de 6.150, lo que supone 258 habitantes más que el en el año 2019.

La población ha crecido ininterrumpidamente en los últimos treinta años (5.351 habitantes, +669,71%) alcanzando actualmente una densidad de población de 216 personas por km^2, cifra muy por debajo de la media de la Comunidad de Madrid (854,53 personas/km^2).

En cuanto a la evolución del número de hombres/mujeres a lo largo de los años, se observa que, si bien la población masculina ha estado un poco por encima del 50% a lo largo de los años, en los últimos dos años es la población femenina la que se sitúa un poco por encima de la media, alcanzando un 50,20 % en 2020.

Evolución de la población desde 1991 hasta 2020			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2020	3.063	3.087	6.150
2019	2.936	2.956	5.892
2018	2.880	2.866	5.746
2017	2.811	2.802	5.613
2016	2.726	2.730	5.456
2015	2.652	2.619	5.271
2014	2.593	2.526	5.119
2013	2.573	2.509	5.082
2012	2.577	2.443	5.020
2011	2.419	2.252	4.671
2010	2.330	2.152	4.482
2009	2.207	2.017	4.224

Evolución de la población desde 1991 hasta 2020			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2008	2.019	1.803	3.822
2007	1.731	1.602	3.333
2006	1.501	1.380	2.881
2005	1.345	1.244	2.589
2004	1.202	1.097	2.299
2003	1.061	972	2.033
2002	934	842	1.776
2001	846	767	1.613
2000	753	672	1.425
1999	694	628	1.322
1998	660	607	1.267
1996	619	542	1.161
1995	545	500	1.045
1994	495	455	950
1993	467	427	894
1992	419	392	811
1991	416	390	806

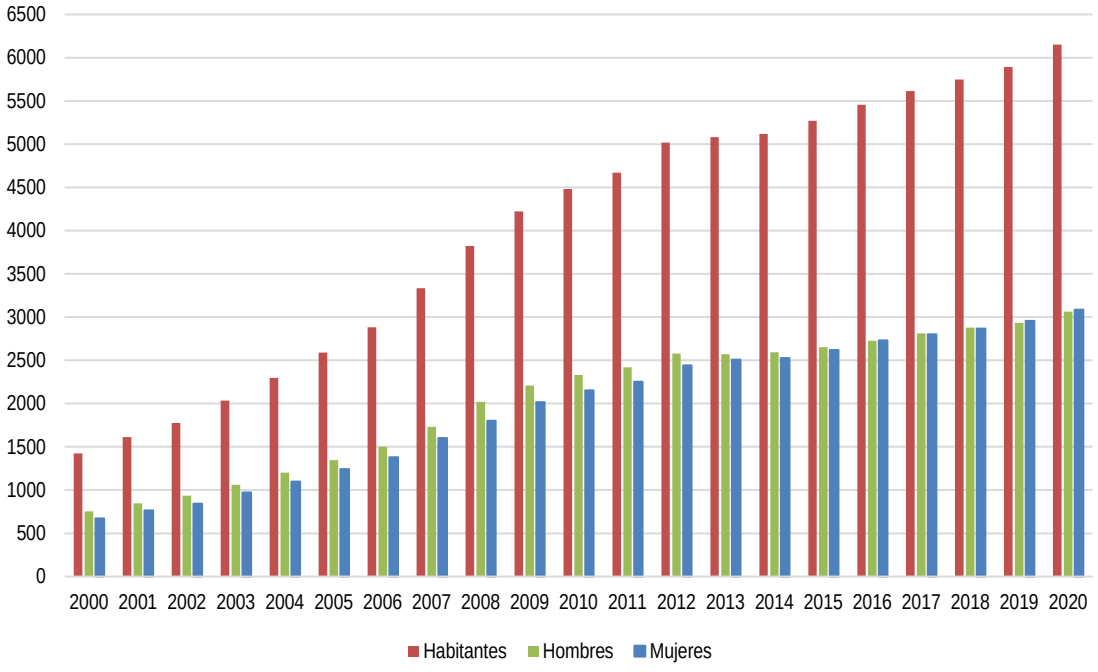


Figura 35. Evolución de la población en Pedrezuela. Fuente: Fuente: INE e Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia

Población	2016	2017	2018	2019	2020		
					Municipio	Zona	C.Madrid
Población empadronada	5.456	5.613	5.746	5.892	6.150	43.442	6.779.888
Hombres	2.726	2.811	2.880	2.936	3.063	22.242	3.243.793
Mujeres	2.730	2.802	2.866	2.956	3.087	21.200	3.536.095
Crecimiento relativo de la población	3,51	2,88	2,37	2,54	4,38	3,11	1,75
Grado de juventud	20,64	21,24	21,60	21,03	20,88	15,61	14,96
Grado de envejecimiento	9,09	9,48	9,92	10,30	10,68	17,14	17,83
Proporción de dependencia	0,42	0,44	0,46	0,46	0,46	0,49	0,49
Proporción de reemplazamiento	0,91	0,86	0,82	0,77	0,71	0,65	0,81
Razón de progresividad	102,40	96,66	89,33	87,37	89,98	82,41	88,49
Tasa de feminidad	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	0,95	1,09

Tabla 25. Tasas de población, Pedrezuela. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

7.2.2. Estructura de la Población

La pirámide de población del municipio de Pedrezuela, con los datos del año 2020 indica que:

- La población menor de 20 años es de 1.563 (796 H, 767 M), el 25,41%.
- La población entre 20 y 65 años es de 3.390 (1.959 H, 1.971 M), el 63,98%.
- La población mayor de 65 años es de 657 (308 H, 349 M), el 10,68%.

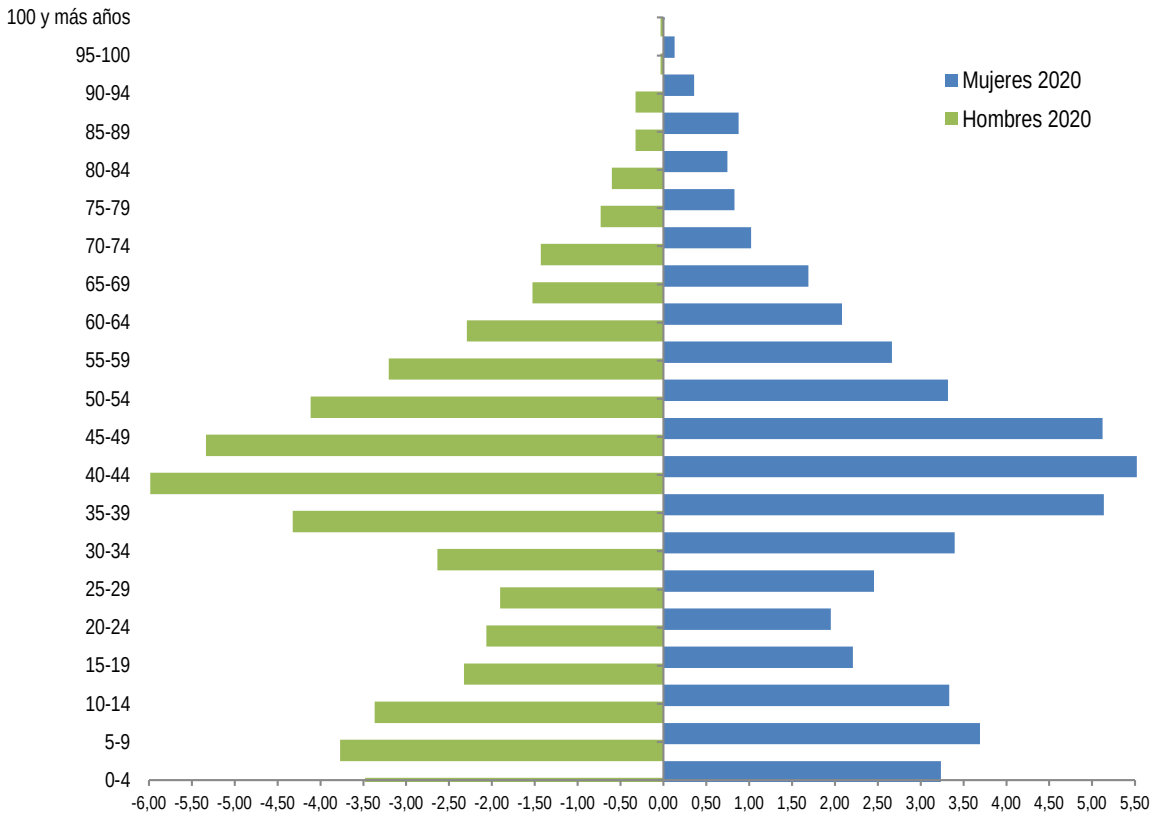


Figura 36. Pirámide de población del municipio de Pedrezuela (año 2020). Fuente: INE. Elaboración propia

Grupos Edad	Hombres		Mujeres		Habitantes	
	Total	%	Total	%	Total	%
0-4	214	3,48	199	3,24	413	6,72
5-9	232	3,77	227	3,69	459	7,46
10-14	207	3,37	205	3,33	412	6,70
15-19	143	2,33	136	2,21	279	4,54
20-24	127	2,07	120	1,95	247	4,02
25-29	117	1,90	151	2,46	268	4,36
30-34	162	2,63	209	3,40	371	6,03
35-39	266	4,33	316	5,14	582	9,46
40-44	368	5,98	364	5,92	732	11,90
45-49	328	5,33	315	5,12	643	10,46
50-54	253	4,11	204	3,32	457	7,43
55-59	197	3,20	164	2,67	361	5,87
60-64	141	2,29	128	2,08	269	4,37
65-69	94	1,53	104	1,69	198	3,22
70-74	88	1,43	63	1,02	151	2,46
75-79	45	0,73	51	0,83	96	1,56
80-84	37	0,60	46	0,75	83	1,35
85-89	20	0,33	54	0,88	74	1,20

Grupos Edad	Hombres		Mujeres		Habitantes	
	Total	%	Total	%	Total	%
90-94	20	0,33	22	0,36	42	0,68
95-100	2	0,03	8	0,13	10	0,16
100 y más años	2	0,03	1	0,02	3	0,05
TOTAL	3.063	49,80	3.087	50,20	6.150	100,00

La media de edad de los habitantes de Pedrezuela es de 37,65 años.

El crecimiento vegetativo: El crecimiento natural de la población en el municipio de Pedrezuela, según los últimos datos publicados por el INE para el año 2019 ha sido Positivo, con 18 nacimientos más que defunciones.

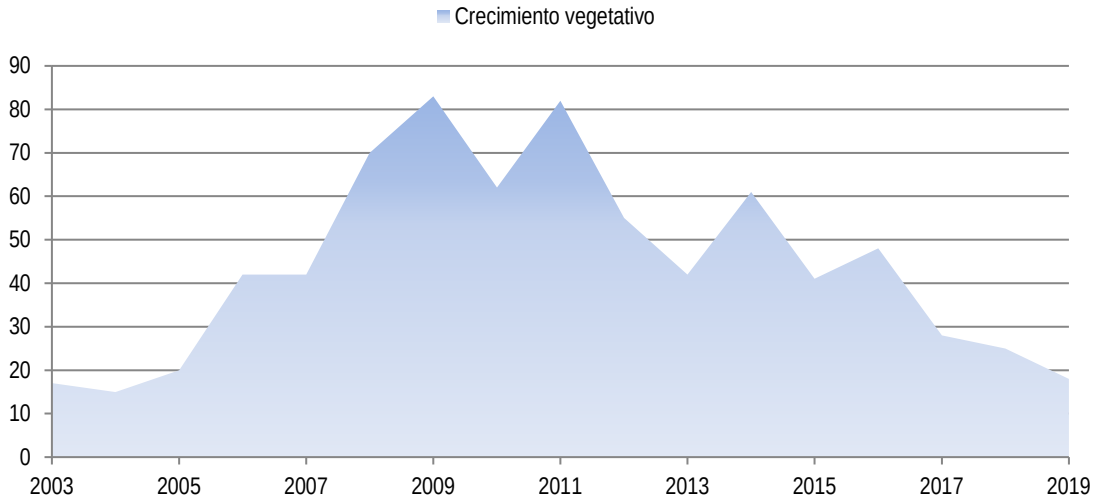


Figura 37. Crecimiento vegetativo en el municipio de Pedrezuela. Fuente: INE. Elaboración propia

MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN	MUNICIPIO	C. DE MADRID	AÑO
Crecimiento Vegetativo	18	8.576	2019
Defunciones	40	47.165	2019
Nacimientos	58	55.741	2019

7.2.3. Movimientos migratorios

En la Comunidad de Madrid hay actualmente 6.877.957 personas empadronadas (datos de 2020), de los que 1.026.333 son extranjeros, es decir, un 15% de la población residente en Madrid son extranjeros, frente al 85% que tienen nacionalidad española.

El 11,51% (708) de los habitantes empadronados en el Municipio de Pedrezuela han nacido en dicho municipio, el 65,58% han emigrado a Pedrezuela desde diferentes lugares de España, el 49,63% (3.052) desde otros municipios de la provincia de Madrid, el 15,95% (981) desde otras comunidades autónomas y el 22,91% (1.049) han emigrado desde otros países.

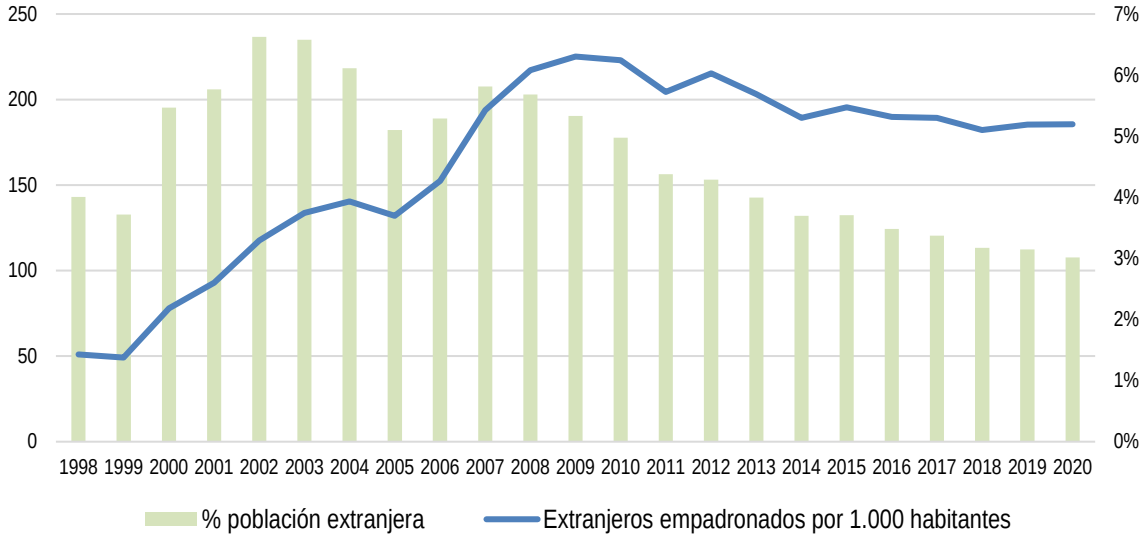


Figura 38. Extranjeros empadronados en Pedrezuela. Fuente: Fuente: INE. Elaboración propia.

MIGRACIONES	MUNICIPIO	C. DE MADRID	AÑO
Tasa de migración	33,44	15,8	2019
Con el resto de Comunidades Autónomas	-4,41	0,21	2019
Con el extranjero	15,11	15,58	2019
Españoles residentes en el extranjero	77	427.088	2021
Hombres	45	211.319	2021
Mujeres	32	215.769	2021
EXTRANJEROS EMPADRONADOS	**MUNICIPIO**	**C. DE MADRID**	**AÑO**
Extranjeros por 1000 hab	185,53	140,96	2020
Mujeres sobre total de extranjeros empadronados (%)	56,53	52,83	2020
Extranjeros por nacionalidad (%)			
Americana	4,11	5,04	2019
Africana	3,51	1,68	2019
Asiática	0,36	1,55	2019

Figura 39. Datos de movimientos migratorios. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

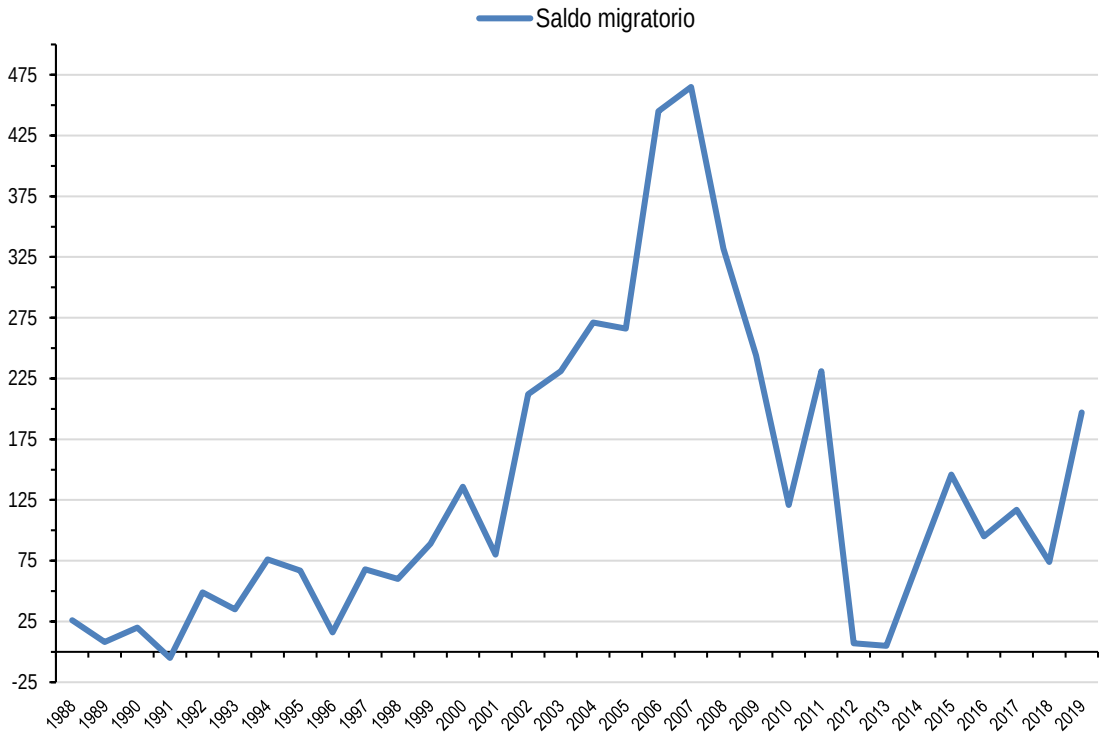


Figura 40. Saldo Migratorio en Pedrezuela. Fuente: Fuente: INE e Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

7.3. Análisis económico

La estructura productiva del municipio de Pedrezuela se centra fundamentalmente en el sector servicios, que supone más de la mitad del volumen de actividades económicas (80,76% del número de trabajadores del municipio). Se incluyen dentro de este sector los servicios a empresa, servicios financieros, la hostelería, el comercio, el transporte, distribución, servicios inmobiliarios, etc. Se ha constatado un paulatino proceso de tercerización de la actividad productiva del municipio, derivado de la necesidad de satisfacer las demandas generadas por el aumento de la primera residencia.

Es reseñable la importancia que tiene en el municipio el sector servicios, que alcanza el 85,98% del PIB municipal, por encima de la media de la Zona Sierra Norte (81,3%) y de la Comunidad de Madrid. La construcción también alcanza un % relevante (14,55%) y, por último, la industria y el sector agropecuario tienen una menor representación en el municipio, con unos porcentajes de 2,34%.

SECTORES PRODUCTIVOS		Nº TRABAJADORES		%	
Agricultura y ganadería		24		2,34%	
Industria, energía y minería		24		2,34%	
Construcción		149		14,55%	
Servicios	Servicios de distribución y hostelería	827	270	80,76%	26,37%
	Servicios a empresas y financieros		159		19,23%

SECTORES PRODUCTIVOS		Nº TRABAJADORES		%	
	Otros servicios		398		38,87%
TOTAL		1.024		100,00 %	

Tabla 26. Trabajadores afiliados a la seguridad social por sector de actividad en Pedrezuela. Año 2020. (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

A continuación, se representa el porcentaje del Producto Interior Bruto municipal que representa cada sector de actividad en Pedrezuela, según la información disponible en el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid para el año 2018:

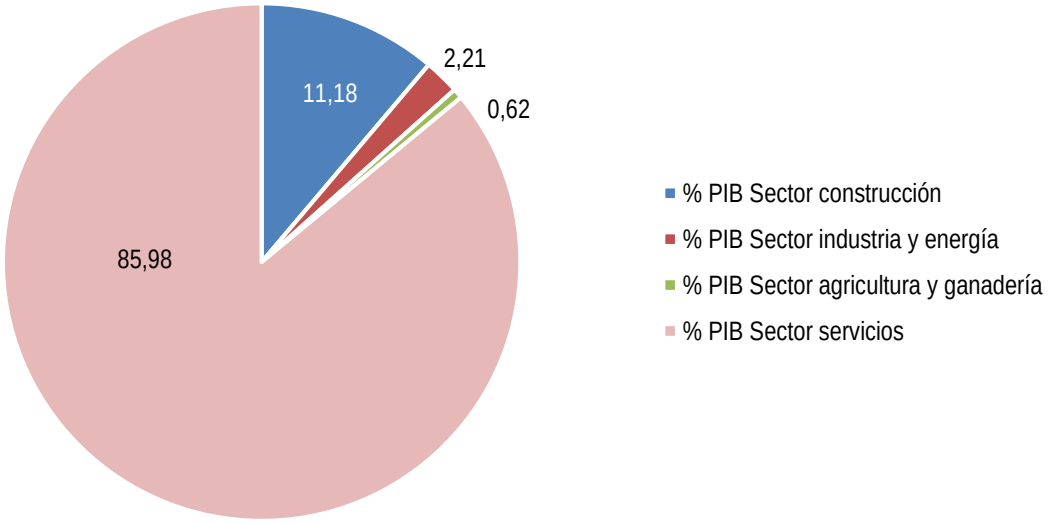


Tabla 27. Porcentajes del P.I.B. municipal en Pedrezuela por sectores de actividad económica (Fuente: Instituto de Estadística de la C. Madrid, 2018)

7.3.1.1. Sector Primario

El sector primario comprende aquellas actividades económicas relacionadas con la transformación de los recursos naturales. Las principales actividades del sector primario son la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la apicultura, la acuicultura, la caza y la pesca.

La agricultura y la ganadería han constituido la principal ocupación de los habitantes de Pedrezuela hasta la segunda mitad del siglo XX. A partir de esa fecha, el sector primario pasa a un segundo plano a medida que aumentaban otras actividades como el sector servicios, el turismo y la construcción.

En la actualidad la agricultura es una actividad poco representativa en la estructura económica de Pedrezuela pues menos del 3% de los trabajadores ocupados del municipio están dedicados a esta actividad.

Según los datos disponibles de los censos agrícolas, en el municipio de Pedrezuela la superficie agrícola por habitante ha disminuido de 2,53 Ha en 1989 a 0,20 Ha en el Censo Agrario de 2009 (por debajo de la media de la Zona Sierra Norte, 1,44 Ha), siendo el 93,06% de las explotaciones destinadas a pasto permanentes y

sólo un 0,46 % a tierras labradas. En cuanto a la ganadería el municipio contaba en 2009 con 0,11 unidades ganadera per cápita (93,35% de bovino, 2,29% de ovino y el 0,21% de porcino).

7.3.1.2. Sector secundario

El sector secundario es aquel que engloba las actividades destinadas a transformar la materia prima extraída en el sector primario.

Dentro del sector secundario destaca la construcción, que supone el 11,18% del Producto Interior Bruto del municipio y aglutina al 14,55 % de los trabajadores afiliados a la Seguridad Social en Pedrezuela.

Por otra parte, la industria tiene poca importancia en el municipio, con un porcentaje del 2,21% del Producto Interior Bruto de Pedrezuela. Los trabajadores pertenecientes al sector de la industria representan el 2,34% de la población ocupada del municipio.

La actividad edificatoria registrada en Pedrezuela ha seguido un proceso especialmente significativo hasta 2006, coincidiendo con los mejores años del sector de la construcción a nivel nacional, que desciende hasta 2009, para repuntar algo entre los años 2010 y 2012. Se observa cierto mantenimiento en los últimos años.

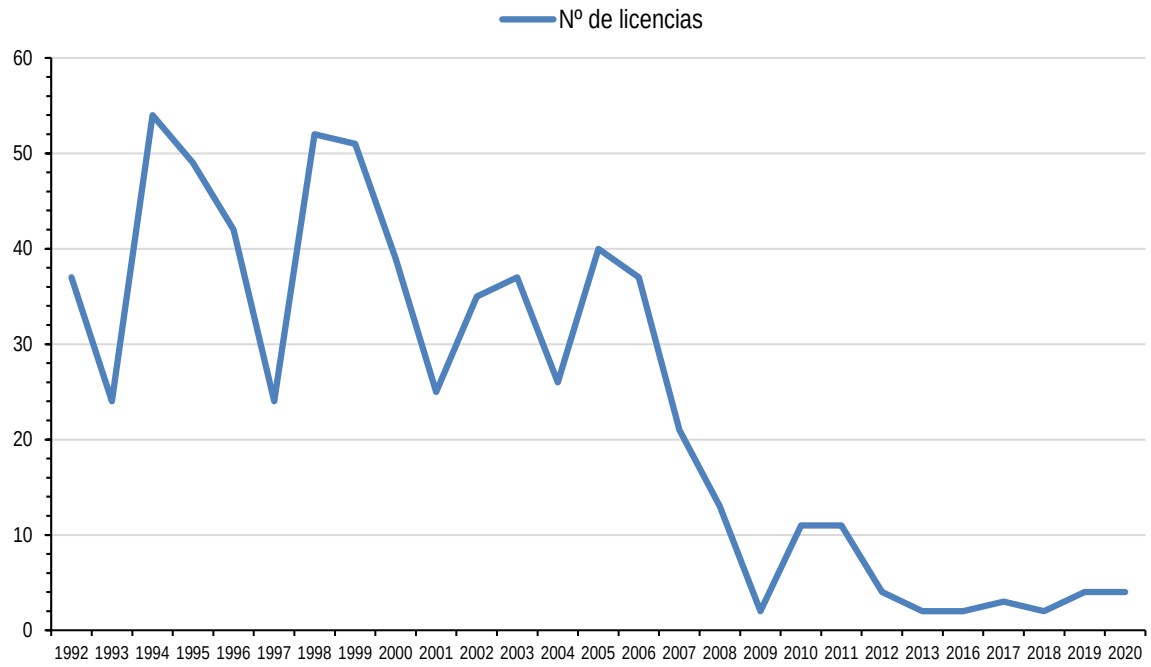


Figura 41. Licencias de obra mayor en Pedrezuela. Fuente: Fuente: Ayuntamiento de Pedrezuela e Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

7.3.1.3. Sector terciario

El sector terciario o sector servicios engloba todas aquellas actividades que no incluyen producción ni transformación, sino que ofrecen servicios para satisfacer las necesidades de la población. Dentro de este

sector se incluyen servicios tales como el comercio, los transportes, la comunicación, las finanzas, el turismo, la hostelería, el ocio, la cultura, espectáculos, la administración pública, etc.

Dado el carácter de núcleo intermediario de servicios que ostenta la localidad de Pedrezuela, el sector servicios adquiere especial relevancia en la estructura económica municipal. Pedrezuela cuenta con un porcentaje mayoritario de trabajadores empleados en actividades terciarias, como el comercio, la hostelería, la administración pública, las entidades financieras, etc.

El 80,76% de los trabajadores afiliados a la Seguridad Social se dedican a actividades relacionadas con el sector servicios, representando un 85,98% del Producto Interior Bruto municipal.

A continuación, se muestra en una gráfica la distribución de los trabajadores del sector terciario en función del tipo de servicios, así como su repercusión en el PIB. Como puede observarse, el mayor número de ocupados en este sector se dedican a otros servicios, seguido de los servicios de distribución y hostelería.

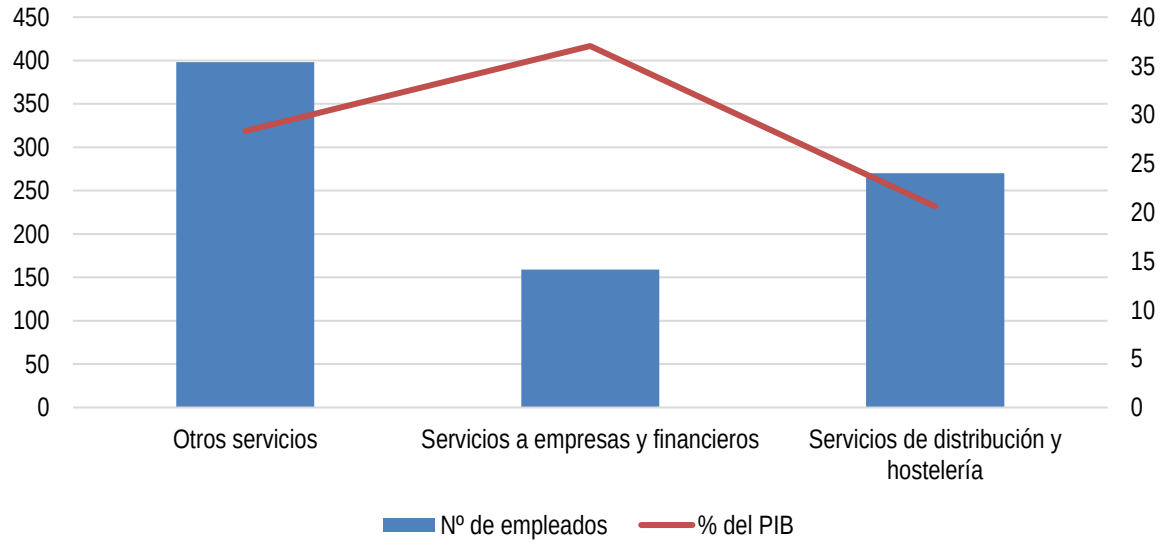


Figura 42. Distribución de los trabajadores y repercusión en el PIB del sector servicios
(Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

7.3.2. Empleo

Según los datos proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid en el año 2020 se ha registrado un total de 307 personas en paro en el municipio de Pedrezuela, lo que supone una ratio de 4,99 personas en paro por cada 100 habitantes.

Tal como se observa en la tabla y el gráfico que se muestran a continuación, la evolución de la población en paro en el municipio experimentó un crecimiento significativo desde el año 2008 (128 parados) hasta el año 2013 (470 parados) donde alcanzó su máximo. Este aumento del paro se ha constatado en los años en los que se ha agudizado la situación de crisis económica general que vive el país. Sin embargo, a partir del año 2014 se registra un descenso del desempleo en Pedrezuela, pasando de los 442 parados en 2014 a los 307 parados en 2020, lo que puede indicar un cambio de tendencia para los próximos años.

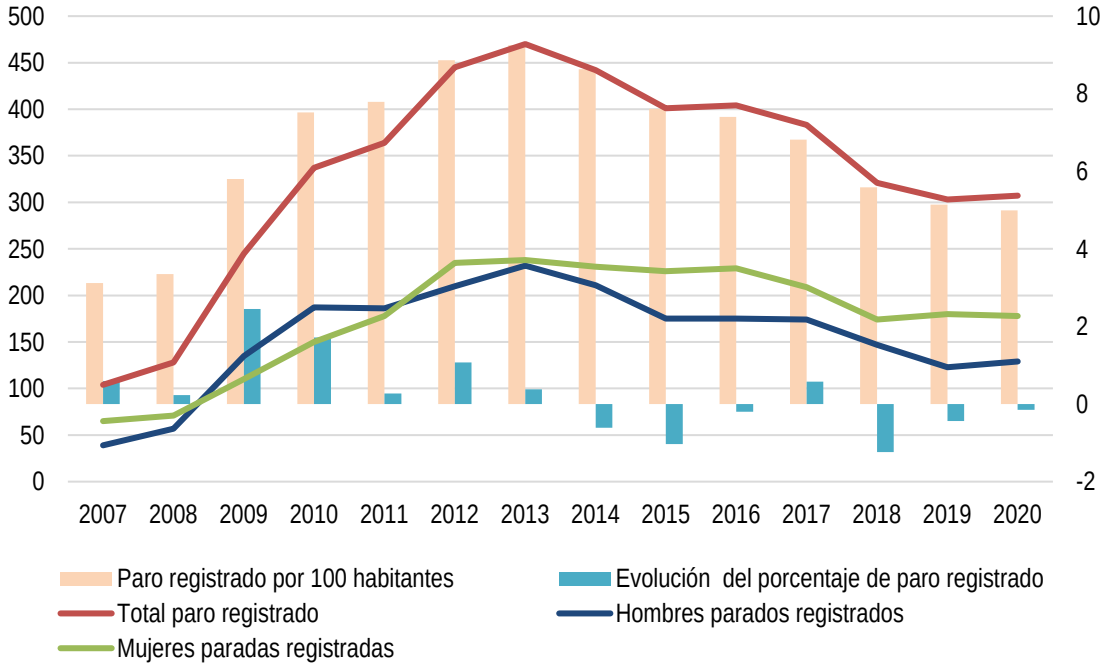


Figura 43. Evolución del número de parados en el municipio. (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid 2020)

Año	Total paro registrado	Hombres parados registrados	Mujeres paradas registradas	Paro registrado por 100 habitantes	Evolución del porcentaje de paro registrado
2006	73	27	46	2,53	-
2007	104	39	65	3,12	0,59
2008	128	57	71	3,35	0,23
2009	245	135	110	5,8	2,45
2010	337	187	150	7,52	1,72
2011	364	186	178	7,79	0,27
2012	445	210	235	8,86	1,07
2013	470	232	238	9,25	0,38
2014	442	211	231	8,63	-0,61
2015	401	175	226	7,61	-1,03
2016	404	175	229	7,4	-0,2
2017	383	174	209	6,82	0,58
2018	321	147	174	5,59	-1,24
2019	303	123	180	5,14	-0,44
2020	307	129	178	4,99	-0,15

En todo caso, la tasa de desempleo municipal de Pedrezuela se sitúa por debajo de los índices autonómicos y nacionales. A continuación, se adjunta un mapa con la ratio de personas paradas por cada 100 habitantes

en los municipios de la Comunidad de Madrid, donde se puede observar que las áreas con mayores ratios de paro se localizan principalmente en el sur y en el este del territorio de la Comunidad de Madrid. Pedrezuela presenta una ratio similar a los de los municipios de la zona centro, donde se registran en líneas generales unos índices relativamente bajos de desempleo.

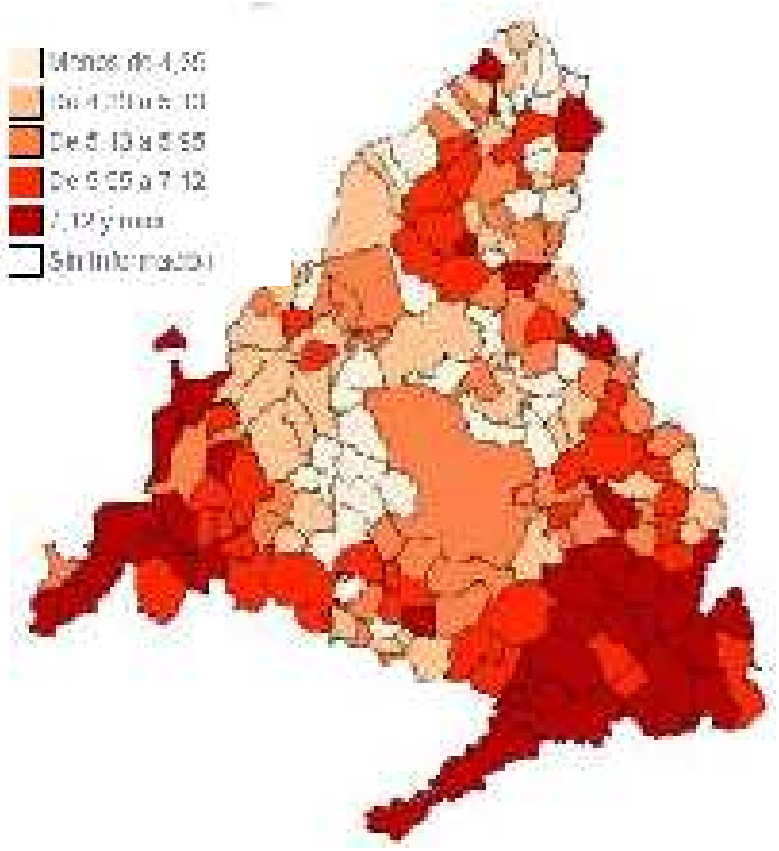


Figura 44. Paro registrado por 100 habitantes en los municipios de la Comunidad de Madrid 2019 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

En cuanto a la distribución del desempleo por sexos y grupos de edad, el paro registrado afecta en mayor medida a las mujeres (57,98%) que a los hombres (42,02%), tal como se muestra en la siguiente tabla con datos del año 2020 obtenidos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

En la población masculina el grupo de edad que mayor número de parados presenta es el grupo de edad de mayores de 45 años, con un 22,48% de los parados del municipio, siendo el grupo de 25 a 44 años el que presenta mayor número de parados en el caso de las mujeres, con un 28,99% sobre el total de parados.

En ambos sexos el paro en los menores de 25 años es inapreciable, motivado entre otros factores por la continuación en el sistema educativo de tramos de edad cada vez más amplios.

Años	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 25 años	9	2,93%	10	3,26%	19	6,19%

Años	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
25 a 44 años	51	16,61%	89	28,99%	140	45,60%
> 45 años	69	22,48%	79	25,73%	148	48,21%
Total	129	42,02%	178	57,98%	307	100,00%

Tabla 28. Paro por grupos de edad. Año 2020. (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

A continuación, se adjunta una tabla con los datos proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid correspondientes al año 2020, donde se analiza la población en paro y los afiliados a la seguridad social en función de los distintos sectores de actividad.

Paro registrado por 100 hab	Total	% Mujeres	% Hombre
Pedrezuela	4,99	57,98%	42,98%
Zona Sierra Norte	5,37	56,10%	43,90%
Comunidad de Madrid	5,37	57,56%	42,44%

Tabla 29. Paro por 100 hab. Año 2020 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

A continuación, se adjunta una tabla con los datos proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid correspondientes al año 2020, donde se analiza la población en paro en función de los distintos sectores de actividad.

Sector de Actividad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
Agricultura	3	0,98%	2	0,65%	5	1,63%
Industria	10	3,26%	6	1,95%	16	5,21%
Construcción	23	7,49%	4	1,30%	27	8,79%
Servicios	90	29,32%	149	48,53%	239	77,85%
Sin asignar sector de actividad	3	0,98%	17	5,54%	20	6,51%
Total	129	42,02%	178	57,98%	307	100,00%

Tabla 30. Paro por sector de actividad. Año 2020 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL		
ACTIVIDAD	AFILIADOS	%
Agricultura	24	2,34%
Industria	24	2,34%

AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL		
ACTIVIDAD	AFILIADOS	%
Construcción	149	14,55%
Servicios	827	80,76%

Tabla 31. Mercado de trabajo por actividad (Fuente: Instituto de Estadística de la C. Madrid, 2020)

El sector que cuenta con mayor desempleo sigue siendo el sector servicios, con un porcentaje del 77,85% del número total de parados del municipio (valor que se ha visto reducido desde 2013). Este índice de desempleo en el sector servicios afecta especialmente a las mujeres. El segundo sector con mayor número de parados es la construcción (8,79%, que también se ha ido reduciendo desde 2014), seguido del paro sin asignar sector (6,51%), seguido muy de cerca por el sector industria (5,21%).

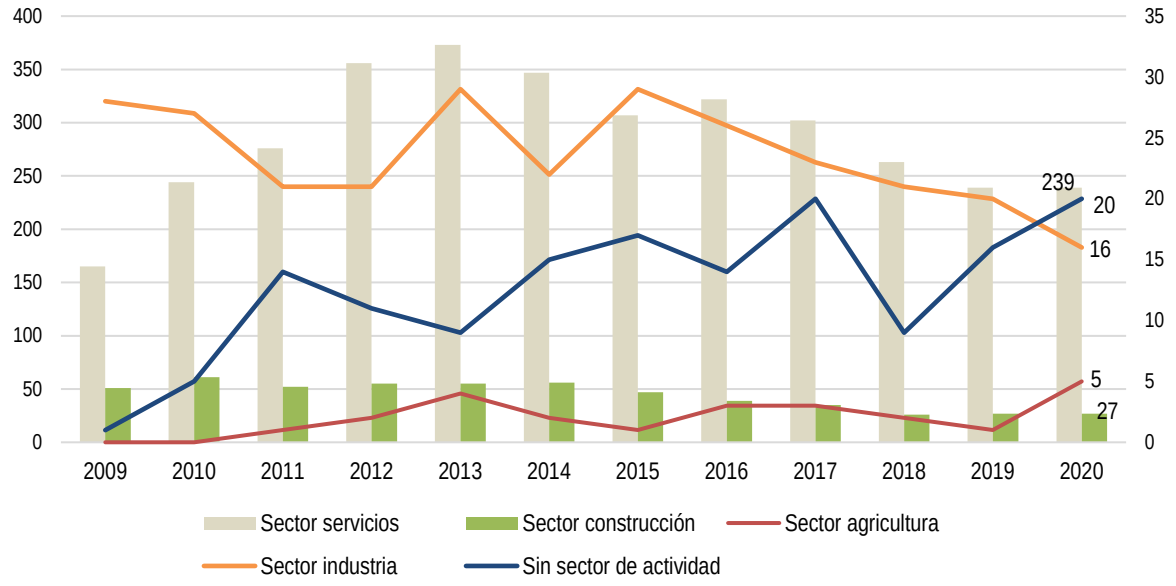


Figura 45. Evolución del paro por sector de actividad. Año 2020 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

Tanto en el conjunto de parados de nacionalidad española como extranjera, el porcentaje de mujeres es mayor que el de los hombres.

Nacionalidad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
Españoles	104	33,88%	133	43,32%	237	77,20%
Extranjeros	25	8,14%	45	14,66%	70	22,80%
Total	129	42,02%	178	57,98%	307	100,00%

Tabla 32. Paro por nacionalidad. Año 2020 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

En cuanto a la nacionalidad de las personas desempleadas, el 77,20% de los parados en el municipio de Pedrezuela son españoles, mientras que el restante 22,80% lo constituyen los parados de origen extranjero.

En cuanto a los tipos de contrato que se han formalizado en Pedrezuela, según los datos del 2019, hay que señalar que se ha contratado un 56,30% de hombres frente a un 43,70% de mujeres, destacando que el 70,51% de los contratos efectuados son temporales. La temporalidad en la contratación afecta ligeramente más a las mujeres que a los hombres. Los contratos indefinidos representan tan sólo un 20,49% del total de los contratos.

Tipos de contrato	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
Temporales	222	29,76%	304	40,75%	526	70,51%
Indefinidos	104	13,94%	116	15,55%	220	29,49%
Total	326	43,70%	420	56,30%	746	100,00%

Tabla 33. Modalidad de Contrato. Año 2019. (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

7.4. Proyección de población futura. Previsiones demográficas

De acuerdo a los resultados del análisis demográfico realizado en el presente documento, se puede concluir que Pedrezuela cuenta con un crecimiento vegetativo alto y un saldo migratorio positivo, por lo que las perspectivas de aumento de la población son evidentes. En los últimos años el incremento en el número de habitantes ha sido considerable, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante.

Con el fin de ajustar la previsión de nuevo suelo en el Plan General a las perspectivas reales de crecimiento del municipio, en este apartado se incluye el cálculo de la proyección de la población a futuro para Pedrezuela. Se ha establecido un periodo temporal para el cálculo de 15 años a partir de la entrada en vigor del nuevo instrumento de planeamiento urbanístico general. Conforme a las previsiones de tramitación del Plan General de Pedrezuela, se estima que el documento pueda estar aprobado definitivamente en el año 2022. Por lo tanto, a los efectos del cálculo de proyección de población, se adopta como año horizonte el 2037.

Para la estimación de la proyección de la población futura en el municipio de Pedrezuela se ha realizado el cálculo a partir de los datos de población del municipio en el periodo 1998-2020, recogidos en el apartado correspondiente al análisis demográfico. Para efectuar el cálculo de la proyección de la población futura se han utilizado los datos oficiales de población que constan en el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se ha optado por utilizar una progresión basada en una función polinómica, que se adapta de forma ajustada a la evolución de la población registrada en el municipio de Pedrezuela en los últimos años.

La función polinómica que se ajusta a los valores de población registrados en el periodo citado responde a la siguiente ecuación:

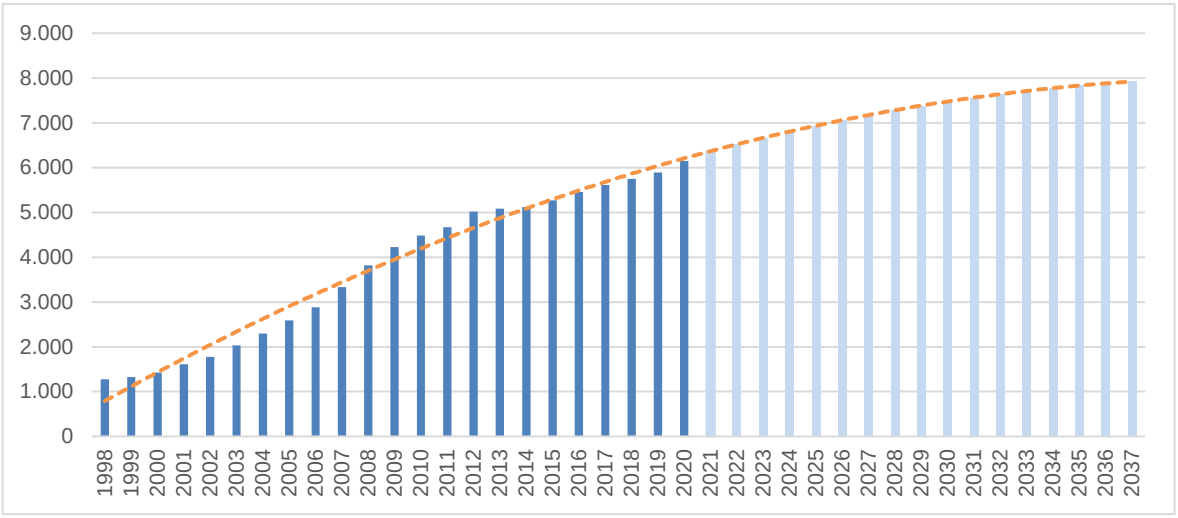
$$y = -3{,}7308x^2 + 335{,}82x + 458{,}18$$

Aplicando la ecuación anterior obtenemos la proyección de la población futura del municipio de Pedrezuela hasta el año horizonte 2037, tal como se recoge en la tabla siguiente:

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
1998	1	1.274
1999	2	1.322
2000	3	1.425
2001	4	1.613
2002	5	1.776
2003	6	2.033
2004	7	2.299
2005	8	2.589
2006	9	2.881
2007	10	3.333
2008	11	3.822
2009	12	4.224
2010	13	4.482
2011	14	4.671
2012	15	5.020
2013	16	5.082
2014	17	5.119
2015	18	5.271
2016	19	5.456
2017	20	5.613
2018	21	5.746
2019	22	5.892
2020	23	6.150
2021	24	6.369
2022	25	6.522
2023	26	6.667
2024	27	6.806
2025	28	6.936
2026	29	7.059
2027	30	7.175
2028	31	7.283
2029	32	7.384
2030	33	7.477

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
2031	34	7.563
2032	35	7.642
2033	36	7.713
2034	37	7.776
2035	38	7.832
2036	39	7.881
2037	40	7.922

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN	
ESTIMACIÓN AÑO DE APROBACIÓN DEL PGOU	2022
PREVISIÓN DE CÁLCULO (AÑOS)	15 AÑOS
AÑO HORIZONTE ESTIMADO PARA EL CÁLCULO	2037
SERIE DE DATOS DE POBLACIÓN CONSIDERADOS	1998 - 2020
MÉTODO DE CÁLCULO	Proyección polinómica



$$y = -3,7308x^2 + 335,82x + 458,18$$

POBLACIÓN PREVISTA AÑO HORIZONTE (2037)	7.922 habitantes
POBLACIÓN ACTUAL (2020)	6.150 habitantes
AUMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO (2020-2037)	1.772 habitantes
% INCREMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO	28,82%

Figura 46. Proyección de población futura para Pedrezuela (Fuente: INE. Elaboración propia)

De acuerdo a los resultados obtenidos, puede estimarse que la población del municipio de Pedrezuela podrá alcanzar los 7.922 habitantes en el año 2037. Teniendo en cuenta que la población actual en 2020 es de 6.150 habitantes (INE), el aumento de la población actual de 1.772 habitantes en el periodo 2020-2037 implica un incremento del 28,82%.

Capítulo 8. ESTUDIO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

En el presente capítulo se identifican y describen aquellos bienes localizados en Pedrezuela que por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o de cualquier otra naturaleza resultan merecedores de protección y conservación, integrando el Patrimonio Histórico del municipio.

La Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, Ley 3/2013, de 18 de junio, distingue dos tipos de protección sobre los bienes que integran su patrimonio histórico. En primer lugar aquellos que cuentan con una protección específica, como son los Bienes de Interés Cultural (con un valor excepcional y declarados expresamente), los Bienes de Interés Patrimonial (que sin tener un valor excepcional poseen una especial significación histórica o artística y están declarados) y Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos (emplazamientos que contiene evidencias físicas de una actividad humana pasada o donde existen restos fosilizados) y en segundo lugar aquellos bienes que cuentan con una protección general estando formada por bienes del patrimonio histórico que puedan tener relevancia para el municipio y que deberán quedar recogidos con el régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico. se les reconocen un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial.

La Ley 3/2013 crea el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, formado por los bienes inmuebles declarados o sobre los que se haya incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural o de Interés Patrimonial, así como los yacimientos arqueológicos y paleontológicos y Bienes del Patrimonio Histórico, cuya existencia esté debidamente documentada por la Dirección General competente en materia de patrimonio.

A continuación, se resumen los bienes inmuebles del Patrimonio Histórico localizados en el municipio.

PROTECCIÓN SEGÚN P.H	CÓDIGO(1)	NOMBRE	INTERÉS
Yacimiento arqueológico	CM/0108/010	Iglesia Parroquial de San Miguel	Arqueológico y arquitectónico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/006	Yacimiento Ermita de Santa Ana	Arqueológico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/007	Yacimiento casco histórico	Arqueológico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/003	Yacimiento Barranco de las viñas	Arqueológico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/019	Yacimiento Prado de la casa	Arqueológico y etnográfico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/018	Puente de Pedrezuela	Arqueológico y arquitectónico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/015	Molino de Cagarisas	Arqueológico y etnográfico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/015	Molino de El Molar	Arqueológico y etnográfico

PROTECCIÓN SEGÚN P.H	CÓDIGO(1)	NOMBRE	INTERÉS
Yacimiento arqueológico	CM/0108/017	Molino Navarro o de Pedrezuela y Maquinaria	Arqueológico y etnográfico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/001	Yacimiento Arroyo de los caños	Arqueológico
Protección General	CM/0108/020	Cruces del Vía Crucis	Arqueológico y etnográfico
Protección General	CM/0108/005	Elementos junto al Cementerio	Arqueológico
Protección General	CM/0108/013	Pajares	Etnográfico
Protección General	CM/0108/011	Lavadero	Etnográfico
Protección General	CM/0108/022	Pozo y abrevadero	Etnográfico
-	CM/0108/025	Arco del antiguo Hospital de pobres	Arquitectónico
Protección General	CM/0108/023	Potro de Herrar	Etnográfico
Protección General	CM/0108/012	Casitos	Etnográfico
Protección General	CM/0108/008	Acueducto del Zegri	Industrial
Protección General	CM/0108/014	Mina de wolframio	Industrial
Protección General	CM/0108/009	Azud del Mesto y Maquinaria	Industrial y etnográfico
Protección General	CM/0108/021	Cruces del humilladero	Arqueológico y etnográfico
-	CM/0108/024	Grupo escolar	Arquitectónico

(1) Para elementos del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Tabla 34. Elementos del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en Pedrezuela

8.1. Bienes de Interés Cultural

No existe en el municipio de Pedrezuela ningún bien declarado o sobre el que se haya incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural (BIC).

8.2. Yacimientos arqueológicos

Pedrezuela cuenta con una dilatada historia desde sus orígenes, cuando desde el concejo de Segovia se pretendía repoblar la zona una vez consumada la Reconquista. En el municipio se han encontrado vestigios de la época árabe e incluso herramientas y utensilios de piedra pulida que prueban la presencia humana desde el Neolítico y la Edad de Bronce.

En el municipio se han documentado ocho yacimientos arqueológicos. En la siguiente tabla se relacionan los yacimientos arqueológicos presentes en el municipio con los correspondientes números de inventario:

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
CM/0108/006	Yacimiento Ermita de Santa Ana	Se trata de la zona donde se ubicaba una antigua ermita ya desaparecida. No se ha localizado ningún resto constructivo ni material.
CM/0108/007	Yacimiento casco histórico	La situación de cruce de caminos y la existencia del puente sobre el río Guadalix es una de las razones del asentamiento de Pedrezuela por parte de pastores segovianos durante los S. XIII-XIV. En 1331 la Comunidad de Villa y Tierra de Segovia concede privilegio para repoblar estas tierras. Este manuscrito, en pergamino de cuero, se conserva en al archivo municipal del Ayuntamiento. Dentro del casco destaca la iglesia parroquial de San Miguel, de estilo gótico y datada en el s. XVI y la portada del Antiguo Hospital Albergue de Pobres en la calle mayor, único resto que queda de la construcción del siglo XVII. Entre la iglesia y la desaparecida ermita de Santa Ana se disponía un vía crucis del que actualmente solamente quedan dos columnas y basas con escudo en la c/ calvario con una fecha de 1670 (la cruz es posterior) y la Av. de Madrid 2. En la entrada del cementerio hay varias basas y fustes de iguales características las anteriores, que se corresponden con el resto de cruces del vía crucis. Las basas tienen una inscripción similar, reflejando la persona que las pagaba y el año en que se hicieron (entre 1679 y 1680). El cementerio se encuentra alejado del núcleo, fuera de los límites de este yacimiento. Hay otras cruces dispersas por el municipio que servían como lugar de oración de los peregrinos y tampoco se sabe si están en su lugar de origen. Son las Cruces del Humilladero (Boca del Valle y Canto Blanco).
CM/0108/003	Yacimiento Barranco de las Viñas	En una extensión aproximada de 60 x 35 m. se concentra una gran cantidad de tejas, además de numerosas cerámicas vidriadas. Adscripción cultural contemporánea. Según testimonio de un informante de la zona, este punto se correspondería con el “antiguo pueblo de Pedrezuela".
CM/0108/019	Yacimiento Prado de la Casa	Este conjunto está compuesto por un total de ocho áreas o yacimientos que se distribuyen de la siguiente forma: - Arroyo de los Prados, localizado en la zona Norte del término. Cuenta con tres áreas: “Prado de la Casa”, “Manantial de Ramos” y “Embalse”. - Arroyo de Valdeloshuertos, cercano al núcleo de Pedrezuela. Tiene un solo área de concentración de restos. - Arroyo Casa o de Las Casas, que es el más cercano al núcleo. Tiene tres áreas: “La Portilla”, “Cercallera” y “El Camino del Molino”. - Arroyo Reguero del Valle, localizado al Sur. Cuenta con un único yacimiento. Estos restos consisten en huellas circulares, con un diámetro bastante homogéneo de unos 0,50 m. de media, que se documentan en los afloramientos de gneis que hay en torno a los arroyos, tanto en el cauce como en áreas más alejadas de los mismos. Se corresponden con la marca dejada tras extraer planchas circulares e, incluso, en algunos casos, podemos apreciar estas planchas que aún no han sido extraídas. Parece que el sistema de extracción se realizaba mediante perforaciones

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
		muy juntas marcando el perímetro de la pieza circular, y tal vez estas perforaciones se practicaran con un puntero metálico. Después se extraía la pieza mediante diferentes métodos: rebajando la roca y dejando el círculo en relieve preparado para la extracción, cortando lateralmente la roca para sacar el disco o labrar profundamente la plancha para sacar el disco directamente. Independientemente del método empleado, la pieza ya era extraída con forma circular. Se plantea una cronología imprecisa entre 1000 A.C y el 1300 D.C.
CM/0108/018	Puente de Pedrezuela	Antiguo puente de piedra que salvaba el río Guadalix. Se trata del antiguo puente de piedra que salvaba el río Guadalix y conectaba el pueblo de Pedrezuela con los terrenos de labor al Oeste y otras localidades. actualmente la carretera discurre por este punto y se ha construido un puente que se apoya en el antiguo de piedra. El puente consta de un único arco de gran tamaño, cuya bóveda y rosca están construidas con sillares de piedra caliza de formas rectangulares bien trabajados. El resto del puente está construido con mampostería irregular bien trabada con mortero. El pretil no se aprecia, puesto que se apoya en él el actual puente de la carretera. El arranque oriental del arco se apoya directamente sobre un afloramiento de roca. La factura del puente es del siglo XVI, aunque tradicionalmente se le atribuyen un origen romano.
CM/0108/015	Molino de Cagarisas	Molino harinero hidráulico. Apenas tenemos datos de este molino, que se encuentra bastante deteriorado. No tiene presa, por lo que recoge el agua del meandro del río. El molino se encuentra abandonado y parcialmente cubierto de tierra y vegetación, en estado de ruina. Se aprecia el caz y la salida de agua.
CM/0108/015	Molino de El Molar	Molino harinero hidráulico, también conocido como Molino de Pifa, es el más cercano a la población de Pedrezuela. Se encuentra en la margen izquierda del río Guadalix, en una zona de suave ladera. El nombre de Molino de El Molar es debido a que era usado por los habitantes de ese pueblo. La edificación se compone de dos partes diferenciadas: la vivienda del molinero, que es la parte superior y tiene una sola altura; y la zona de molienda, que es la parte inferior, con dos alturas porque aprovecha el desnivel del terreno. El molino tenía dos muelas y dos cárcavos. Todo el molino está realizado con mampostería irregular bien trabada con mortero de cal y encalado interiormente. El edificio tenía cubierta a dos aguas con teja árabe, sobre entramado de madera. Unos metros al Oeste del molino se aprecia con claridad parte del canal que llevaba agua del río al molino. Está formado por mampostería bien trabada con mortero, reforzado en la zona más cercana al río. Aún se conservan los sillares de granito en los que estaban encajadas las compuertas del canal. Actualmente el molino se encuentra abandonado y deteriorado, además de estar parcialmente cubierto por la vegetación, sobre todo en el extremo Este.
CM/0108/017	Molino Navarro o de Pedrezuela y Maquinaria	Molino hidráulico harinero, también llamado Molino de Eduardo o Molino Navarro, se encuentra al Noroeste de Pedrezuela, en la margen izquierda del río. Era propiedad del Concejo hasta finales del siglo XIX. El camino que conduce al molino tiene bastante pendiente y en su parte final se encuentra empedrado con lajas y piedras de gneis. El edificio tiene dos partes con diferente altura. La zona más alta y alejada del río se corresponde con el área de vivienda, que contaba con dos plantas. Cerca del río se encuentra la zona de molino, de una altura, en la que aún se conservan las muelas (tenía dos), la limpia y los rodeznos con sus ejes.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
		También se pueden apreciar los dos cárcavos a pesar de la vegetación. Está construido con mampostería irregular bien trabada con mortero y encalado al interior. Tenía cubierta a dos aguas con teja árabe sobre entramado de madera. Actualmente está abandonado y deteriorado, además de parcialmente cubierto por la vegetación, sobre todo en la zona más cercana al río. Aún conserva parte de su maquinaria.
CM/0108/001	Yacimiento Arroyo de los Caños	Se ha realizado una prospección sistemática en la que se han recogido numerosos fragmentos cerámicos a mano con cocción oxidante y reductora, siendo muy escasas las formas. Algunas cerámicas se encuentran bastante rodadas. Además, se han recogido diversos sílex, destacando una lámina denticulada. En la intervención asociada al Expte. 55/07, se ha localizado el área definida como yacimiento, aunque, tras una intensiva prospección de la zona señalada y de los alrededores, no se ha documentado material de ningún tipo (ni cerámica ni sílex) que indique la presencia de un yacimiento en la zona. En la prospección asociada al expediente 55/07 realizada en 2014 para el Plan General, bajo la dirección de ARQUEX, se han localizado algunos fragmentos de cerámica a mano muy rodada.
CM/0108/010	Iglesia Parroquial de San Miguel	Obra del siglo XVI muy transformada por restauraciones posteriores. Construida en mampostería de piedra reforzada por sillares en las esquinas y por contrafuertes de construcción reciente en el lado del Evangelio. Cubierta de tejas a cuatro aguas en la cabecera y la nave principal, así como en la torre. la nave lateral del lado del evangelio es más baja y se cubre a un agua; a ella se adosa la torre, que es de planta cuadrada y presenta dos vanos de medio punto en los frentes este, norte y sur, y uno en el frente oeste. La portada bajo pórtico se encuentra en el lado de la epístola y muestra un arco de medio punto con siete dovelas de piedra caliza de gran tamaño. La puerta, del siglo XVII, es de madera de cuarterones con herrajes sencillos. En la pared sur de la Iglesia hay un reloj de sol, realizado en una piedra cuadrada y con números romanos tallados. Tiene una varilla de metal en la parte superior que se llama gnomon y que proyecta una sombra sobre una escala graduada.

Tabla 35. Tabla de Yacimientos Arqueológicos en el Municipio de Pedrezuela

8.3. Bienes con Protección General

Son aquellos bienes materiales e inmateriales ubicados en Pedrezuela a los que se les reconocen un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial. En Pedrezuela se han documentado once Bienes con Protección General. Se detallan en la siguiente tabla:

BIENES CON PROTECCIÓN GENERAL EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
CM/0108/020	Cruces del Vía Crucis	Cruces que formaban parte del antiguo vía crucis que, desde la pared sur de la Iglesia de San Miguel, pasaba por la calle del Calvario y de ahí al paseo de la ermita hasta llegar a la ermita de Santa Ana, hoy desaparecida. Existen más restos de las cruces y basas en la puerta del cementerio. Se conservan dos completas, una en la calle Calvario 24 que está completa

BIENES CON PROTECCIÓN GENERAL EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
		e incrustada en un muro: Cruz latina octogonal de caliza sobre columna cilíndrica de estilo toscano con escudo y basa rectangular. En el escudo dice: "Aquí cayó el señor por primera vez debaxo de la cruz" y en la basa: "Esta cruz hizo Alfonso Saray el año del 1679". Otra está en un muro de la avenida de Madrid 2. La columna está incrustada en el muro, pero el capitel y la cruz están exentos porque el muro es más bajo. Es una cruz latina octogonal en caliza sobre una columna cilíndrica sin basa.
CM/0108/005	Elementos junto al Cementerio	Muy cerca de la entrada del cementerio de Pedrezuela se han localizado: una basa, dos fustes de columna, y seis capiteles totalmente descontextualizados. Algunos de los capiteles presentan inscripciones en las que se leen claramente tres fechas: 1672, 1679 y 1680. Aunque no hemos recibido ninguna información exacta, los restos ahora abandonados podrían pertenecer a la Ermita de Santa Ana de la que no queda vestigio alguno en su emplazamiento original.
CM/0108/013	Pajares	Conjunto formado por unas 50 estructuras de función agropecuaria y de planta rectangular, una altura y cubierta a dos aguas con teja árabe, sustentada por entramado de madera y paja. Construidas con mampostería irregular de diversos tamaños colocada sin mortero, siendo algo más grandes en el vano y las esquinas. Delante de ellas hay un espacio abierto y delimitado por vallas de piedra. El espacio interior es diáfano, sin compartimentaciones, y no tiene más vanos que la puerta de acceso. En el interior se aprecian los pies derechos, en ocasiones sobre una base de piedra. Se desconoce el origen de las mismas, aunque están documentadas por primera vez en 1683 y descritos en la Descripción Lorenzana del siglo XVIII como "cincuenta casillas donde encierran el cebo para el ganado vacuno". Conforman una especie de barrio. Eran empleadas durante la realización de las labores agrícolas en verano, evitando así el desplazamiento diario hasta el pueblo, que resultaba costoso y peligroso debido a las fuertes pendientes en la zona del río.
CM/0108/011	Lavadero	Lavadero público realizado en piedra que consta de una sencilla fuente con un remate con decoración de bola. La fuente tiene dos caños que vierten el agua a un gran pilón rectangular, junto al que se localiza el segundo que forma el lavadero. Frente a este lavadero hay una pila de granito de una pieza, con una inscripción en el frente y un brocal octogonal igualmente monolítico.
CM/0108/022	Pozo y Abrevadero	Pozo urbano de abastecimiento, conocido por los vecinos como pozo blanco. Brocal monolítico octogonal de caliza de unos 40 cm de altura. Las esquinas están trabajadas con molduras en la parte inferior. El interior es circular y está cubierto por una chapa metálica. Era al lado de estos pozos donde se lavaban las tripas de los animales durante la matanza, se daba de beber al ganado, e incluso algunos tenían tan buena agua, que se utilizaba para uso doméstico. Abrevadero monolítico rectangular de piedra caliza.
CM/0108/023	Potro de herrar	El Potro de herrar de Pedrezuela es una construcción típica de los municipios de la Sierra Norte de Madrid, seña de identidad inequívoca de la tradición ganadera de estos pueblos. Su origen se remonta a la Edad Media y algunos de ellos se han venido utilizando hasta bien entrado el siglo XX. El potro era utilizado por los vecinos para inmovilizar a los animales y así herrar a las caballerías y practicarle determinadas curas al ganado. Se componía de los siguientes elementos:

BIENES CON PROTECCIÓN GENERAL EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
		- Monolitos de piedra clavados firmemente en el suelo y que construyen el soporte fundamental del resto de la estructura. Hay otras piedras menores cuya misión es la de servir de apoyo a la pata doblada del animal y facilitar el trabajo del herrero. - El yugo de madera (también llamado ublo), donde se sujetaba la cabeza del animal. - Los travesaños de madera donde se ataban las cinchas de cuero que contribuían a inmovilizar aún más al animal. Este ejemplar pertenecía a un señor que murió y que lo tenía en su casa particular. Fue donado por su mujer al pueblo.
CM/0108/012	Casitos	Los casitos son estructuras de planta circular realizados con piedra irregular. El cierre superior se resuelve por aproximación de hiladas o falsa cúpula, siendo cubiertos al exterior por tierra. Esta forma es igual en todos los casos, con variaciones en el vano de acceso (donde se emplean piedras de mayor tamaño colocadas a modo de jambas y dintel) e incluyendo pequeñas ventanas en la zona trasera en algunos casos. Suelen tener unos dos metros de diámetro por dos metros de altura máxima. La funcionalidad de este tipo de estructuras es la de refugio de pastores. El origen no está claro, aunque parece remontarse bastante en el tiempo. Se tienen noticias de ellos desde el Siglo XVI, denominados como “haros”, nombre del que ha derivado el topónimo “Los Arejos”. Se han documentado estructuras con tipología diferente, aunque parecen tener la misma funcionalidad, con forma rectangular porque aprovecha un afloramiento de piedra que ha sido trabajado. Se adosan a él piedras irregulares formando la entrada con un sistema de construcción similar al de los casitos, aunque el interior presenta zonas hechas con cemento. Junto a esta estructura hay otra de forma cuadrangular, que se asienta sobre otro afloramiento y no conserva la cubierta.
CM/0108/008	Acueducto del Zegri	Infraestructura hidráulica. Acueducto de 130 m. de longitud y una altura de 715 m. Presenta ocho arcos y una pila central de 24 m. de altura. Se sitúa a la derecha del río Guadalix y forma parte del Canal del Vellón que entra en servicio en 1967.
CM/0108/014	Mina de wolframio	Antigua mina localizada en el paraje de Las Majadillas y explotada por los habitantes de Pedrezuela, para obtener wolframio, un metal muy apreciado por su dureza y alto punto de fusión. No ha sido posible acceder al interior de la mina puesto que se encuentra parcialmente inundada, por lo que desconocemos el recorrido y características de la zona interior. El acceso se produce a través de una entrada de gran tamaño practicada en la roca natural. Esta entrada está parcialmente cubierta por la vegetación, aunque se puede llegar a ella sin problemas. Se desconoce el origen de la explotación, aunque se sabe que la extracción de wolframio se mantuvo durante la II Guerra Mundial, pues el metal era muy apreciado para la fabricación de armas, dada su resistencia a altas temperaturas y a la corrosión. Según fuentes orales, la explotación lleva abandonada unos 50-60 años.
CM/0108/009	Azud del Mesto y Maquinaria	Presa de derivación perteneciente al canal bajo, construido con sillares de piedra berroqueña y caliza. Se construyó entre 1904 y 1906 con piedra del terreno labrada. Se levanta más de 4 metros de altura y tiene 23 metros de ancho. Abasteció de agua a Madrid durante algún tiempo. Realmente se trata de un Azud, porque regulaba las grandes crecidas del río Guadalix.
CM/0108/021	Cruces del Humilladero	Solamente quedan dos cruces; una, denominada Cruz de “la Boca del Valle”,

BIENES CON PROTECCIÓN GENERAL EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
		está en las afueras de la urbanización Montenebro y marcaba el cruce de los caminos Guadalajara-Segovia y Francia-Toledo, una vez traspasado el puente de Pedrezuela y la urbanización Montenebro. La otra, denominada "Cruz del Canto Blanco" se encuentra al Norte del núcleo urbano, a escasos 300 m. en el camino que nos lleva a la urbanización Atalaya Real. Había varias en el pueblo, pero se destruyeron en la Guerra Civil. Estaban en los caminos a la salida o entrada del pueblo y tenían como misión el ser un lugar de recogimiento y oración, bien para los caminantes de paso o para los propios vecinos. Cada humilladero tenía su propio nombre: - La Cruz de "Canto Blanco", al norte de Pedrezuela, en el camino que nos lleva a la urbanización Atalaya Real. - La Cruz de la "Callejuela", al sur del municipio. - La Cruz de la "Dehesilla", al este, en el camino hacia El Vellón, cerca del frontón. - La Cruz de "San Roque", al oeste, en el camino hacia el puente, cerca del cementerio. - La Cruz de "la Boca del Valle" o "Cruz Blanca".

Tabla 36. Tabla de Bienes con Protección General en el Municipio de Pedrezuela

A continuación, se describen de forma más detallada algunos de los elementos del patrimonio histórico más destacables del término municipal de Pedrezuela:

8.3.1. Iglesia de San Miguel Arcángel

La Iglesia Parroquial de San Miguel se encuentra situada en la Plaza del Cristo.

Se trata de una edificación del siglo XVI, aunque muy transformada por restauraciones posteriores. Está construida en mampostería de piedra reforzada por sillares en las esquinas y por contrafuertes de construcción reciente. Su cubierta es de teja a cuatro aguas en la cabecera y la nave principal, así como en la torre. La nave lateral del lado es más baja y se cubre a un agua; a ella está adosada la torre, que es cuadrada y presenta dos vanos de medio punto en los frentes este, norte y sur y uno en el frente oeste. La parte más antigua del conjunto es la torre de forma rectangular y aspecto macizo que muestra su estilo románico segoviano. El acceso a la parte superior se realiza mediante una escalera de caracol construida en piedra que nos conduce hasta el campanario.

La portada presenta un arco de medio punto con siete dovelas de piedra caliza de gran tamaño, y el pórtico consiste tan sólo en un tejadillo sujeto por cuatro columnas de piedra de estilo toscano, que descansan a su vez sobre un banco corrido también de piedra.

En el interior de la Iglesia se pueden apreciar dos naves separadas por columnas octogonales con basa y capitel moldurados, de donde arrancan arcos de medio punto.

La nave principal está cubierta por alfarje de madera con tirante sobre ménsulas renacentistas del siglo XVI, hoy restauradas.

Con motivo de las destrucciones sufridas durante la Guerra Civil, regiones Devastadas encarga en 1945 al arquitecto Javier Barroso la redacción de un proyecto de restauración que se lleva a cabo en 1949.



Figura 47. Iglesia Parroquial de San Miguel en Pedrezuela

8.3.2. Casitos

Son construcciones agropecuarias cilíndricas ejecutadas con piedras tal y como se recogen del terreno y en las que la argamasa de unión consiste en piedras de menor tamaño que funcionan como cuñas. La cubrición se resuelve por el procedimiento simple de aproximas las hileras superiores progresivamente hasta que el pequeño hueco resultante se cierra con una losa plana, produciendo el falso efecto de una cúpula, único elemento perceptible en ocasiones desde el interior al tener que resaltarse enseguida las piedras dada la pequeña altura del elemento. Estas construcciones eran utilizadas por los pastores para resguardarse de las inclemencias del tiempo y para dormir, además de protegerse de los animales.

Los orígenes parecen fijarse en el Megalítico, con los comienzos del pastoreo. En Pedrezuela se tiene constancia de su presencia desde el siglo XVI. En la actualidad, existen varias que se encuentran por todo el término municipal y son únicas en la Comunidad de Madrid.



Figura 48. Casitos

8.3.3. Azud de El Mesto

Es un embalse hoy en desuso. Enclavado entre los barrancos de Valdeoliva y de las Cuevas, lugar de difícil acceso, pero de gran belleza paisajística. Fue construido hacia 1859 al igual que el canal que parte de ella. Está construida en una zona rocosa que le sirve de base y de donde arranca su pared de sillería caliza, con cuatro metros de altura desde cimientos y 26 metros de longitud de coronación. Mediante una compuerta de hierro se regulaba la entrada en el canal, que en esa zona transcurre en mina y tiene en su inicio un pequeño depósito cubierto para la sedimentación de las arenas arrastradas por el agua.

El embalse de El Mesto, reservaba las aguas del río Guadalix para el abastecimiento esporádico de agua a Madrid. Pero el aprovechamiento de las mismas, a través de la presa de derivación y del canal del Guadalix, no se encontraba apenas regulado, por lo que las aguas llegaban turbias y contaminadas, de ahí la necesidad de crear un nuevo embalse, el de Pedrezuela.



Figura 49. Azud de El Mesto

Capítulo 9. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

9.1.1. Infraestructuras de comunicación

9.1.1.1. Carreteras

Dentro de la red viaria de Pedrezuela, se identifican, las siguientes carreteras:

- Autovía A-1: se corresponde con una autovía de titularidad estatal, también denominada Autovía del Norte que atraviesa el extremo nordeste del municipio. Constituye el principal eje de comunicación del municipio con la ciudad de Madrid y con otros municipios de la comarca. El trazado actual se corresponde con una modificación realizada recientemente, de forma que el antiguo trazado (más próximo al núcleo) aún permanece en la red de carreteras. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha aprobado provisionalmente la ampliación de un cuarto carril en el tramo entre Madrid y El Molar, por lo que, aunque las obras de ampliación no afectarían al término municipal de Pedrezuela, sí que se vería ampliada su capacidad de conexión con la capital.
- Antigua Autovía A-1 (A-1a): el antiguo trazado de la Autovía A-1 discurre atravesando el Molar, y limita con la zona este del núcleo de Pedrezuela. Se espera que la carretera sea desafectada próximamente, por lo que pasaría a formar parte de la red viaria municipal.
- Carretera M-627: se trata de una carretera de titularidad autonómica perteneciente a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Su trazado comprende desde el antiguo trazado de la A-1 hasta la M-608 en el término de Venturada. Pasando en su recorrido por la Urbanización Atalaya real. Su trazado conecta la autovía A-1 desde el nudo de Atalaya Real hasta el núcleo de El Vellón. Solamente el primer tramo se sitúa en término municipal de Pedrezuela (unos 200 metros).

9.1.1.2. Ferrocarriles

Ninguna línea ferroviaria pasa por el municipio de Pedrezuela, siendo las más cercanas las que pasan por San Sebastián de los Reyes (cercanías C-1) y Colmenar Viejo (cercanías C-7).

Sin embargo, cabe destacar que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha redactado un estudio informativo de una nueva infraestructura ferroviaria hasta las localidades de San Agustín del Guadalix y Algete, prolongándose así la red de Cercanías. El municipio de Pedrezuela no se vería afectado por esta ampliación, pero pasaría a contar con un punto de conexión más accesible con la red de cercanías en San Agustín del Guadalix.

9.1.1.3. Vías pecuarias

Como se indica en el capítulo 4 del Título II del presente documento, en el municipio de Pedrezuela, y según recoge el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se localizan las siguientes vías pecuarias y descansaderos:

CÓDIGO	NOMBRE	LONG. (M)	ANCHURA (M)	CLASIFICACIÓN NORMA APROBACIÓN
2810801	Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las Ánimas)	3.500	20,89	BOE 05/08/1964
2810802	Colada de la Peña Romana	2.400	18,38	BOE 05/08/1964
2810803	Fuente del Hunco o Muco y los Recajos	2.300	Variable	BOE 05/08/1964
2810804	Colada de las Parras	800	20,89	BOE 05/08/1964
2810805	Charco de la Negra y Corrales de la Francisca	500	20,89	BOE 05/08/1964
2810806	Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero	400	20,89	BOE 05/08/1964
2810807	Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla	1.400	20,89	BOE 05/08/1964
281080A	Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras)			BOE 05/08/1964
281080B	Descansadero Charco La Negra (Incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca)			BOE 05/08/1964
281080C	Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla)			

Figura 50. Red de vías pecuarias en Pedrezuela. Fuente: Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid

9.1.2. Telefonía

Las líneas telefónicas en Pedrezuela están gestionadas por Telefónica. El servicio de telefonía se encuentra cubierto en el municipio.

Del mismo modo, se identifican sobre el municipio distintas estaciones de telefonía de cada uno de los operadores.

De acuerdo con la información disponible en el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, en el municipio de Pedrezuela se localizan las siguientes estaciones de telefonía móvil:

COD	NOMBRE	Coordenada X	Coordenada Y	DIRECCION
ANT01	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 106004	449.373,062	4.510.942,911	CL Polideportivo, 10
ANT02	ORANGE ESPAGNE, S.A.U. - MADR8571A	449.373,062	4.510.942,181	CL Polideportivo, 10
ANT03	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 00250	449.160,088	4.512.151,115	CR N - I, km 46,15
ANT04	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 000250	449.160,250	4.512.150,142	VP Polígono 1 Parcela 314, S/N

COD	NOMBRE	Coordenada X	Coordenada Y	DIRECCION
ANT05	ORANGE ESPAGNE, S.A.U. - MADR8504A	449.160,574	4.512.149,818	VP Polígono 1 Parcela 314, S/N
ANT06	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.U. - 2804897	449.160,736	4.512.151,601	VP Polígono 1 Parcela 314, S/N
ANT07	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.U. - 2800045	447.567,825	4.509.793,584	CL Mallorca, 5
ANT08	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 086512	447.566,736	4.509.791,867	CL Mallorca, 5
ANT09	ORANGE ESPAGNE, S.A.U. - MADR8946A	447.567,936	4.509.791,147	CL Mallorca, 5
ANT10	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 86512	447.449,428	4.509.656,355	CL Mallorca, 5

Tabla 37. Antenas de telefonía en el Término Municipal de Pedrezuela. Fuente: Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital



Figura 51. Ubicación de las antenas de telefonía en el Término Municipal de Pedrezuela. Fuente: Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital

9.1.3. Infraestructuras sociales

9.1.3.1. Abastecimiento

El municipio de Pedrezuela se abastece aducción Torrelaguna-Ramal Oeste, que transporta el agua desde el depósito regulador del Canal de Isabel II de Valdegallegos, cuya capacidad es de 20.500 m^3. Esta aducción

discurre por el límite este del municipio en dirección Norte-Sur con un diámetro Variable de 350-250mm, abasteciendo a los municipios de El Vellón, El Molar y Pedrezuela.

Pedrezuela se abastece desde esta aducción por medio de una reductora de presión situada en el sureste des casco urbano de Pedrezuela, en la Calle del Prado Concejo. Desde esta reductora, se subdividen dos tuberías que bordean el casco por norte y sur respectivamente hasta los depósitos de las urbanizaciones Atalaya Real y Montenebro. La primera, con secciones entre 125 y 100mm con tramos de uralita, fundición dúctil y fibrocemento, continúa por la calle San Isidro hasta la calle Egido, y sube por el Camino de Canto Blanco hasta la urbanización Atalaya Real. La segunda recorre la calle La Acebeda, la Avenida de los Toreros hasta las cercanías de la calle de las Cuestas, donde continúa en paralelo hasta la urbanización Montenebro.

El casco urbano se abastece de una tercera tubería general que parte de la reductora de presión, subdividiéndose en dos tuberías que dan abastecimiento a todo el casco urbano. A partir de estas, se ramifica la red de distribución secundaria con secciones comprendidas entre los 175 y 50mm de diámetro, compuesta con fundición dúctil, PVC, polietileno y uralita.

El circuito de Karst y las edificaciones aisladas ubicadas junto a la A-1 se abastecen por medio de dos tuberías que se ramifican desde la calle del polideportivo.

9.1.3.2. Saneamiento

El saneamiento de Pedrezuela se presta de forma compartida por parte del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II. El servicio de alcantarillado es de propiedad y servicio del Ayuntamiento, y el servicio de depuración es de propiedad y servicio el Canal de Isabel II.

La red de saneamiento del casco urbano de Pedrezuela deriva por medio de un emisario en una estación depuradora en el municipio de El Molar. Las urbanizaciones de Atalaya Real y Montenebro, por su parte, cuentan con sendas depuradoras de carácter privado, diseñadas para la gestión de sus propias aguas residuales. El circuito de karst situado al Norte del casco urbano se encuentra conectado a la red de saneamiento del casco urbano por medio de una tubería que discurre por el Camino de los Tres Chaparros.

La EDAR de el Vellón (a la que derivan las aguas de saneamiento del casco, cuenta con las siguientes características:

EDAR EL VELLÓN				
Año	Municipios servidos	Población de diseño (hab. Equivalentes)	Tipo de proceso agua/fangos	
2001	Pedrezuela (parcial), el Molar (parcial) y El Vellón.	12.000	BAP (biológico de aireación prolongada)	C (deshidratación centrífuga)

Tabla 38. EDAR El Vellón. Fuente: Canal de Isabel II.

La red de alcantarillado del casco se estructura a partir de la zona noroeste, donde se encuentra el punto más bajo del casco urbano, y se trata de una red unitaria. En este punto, las aguas residuales llegan a una cámara de rotura desde donde es impulsada por una estación de bombeo a través de una tubería de

impulsión de F.D. de 200mm de diámetro, que recorre la calle Egido, la calle de la Nevera, y cruza la A-1 hasta una cámara de rotura, desde donde por gravedad se dirige a la EDAR de El Molar.

La red de aguas residuales del casco urbano está formada por colectores de secciones comprendidas entre 200 y 600mm de diámetro, de PVC y fibrocemento, que discurren por las principales calles y se dirigen hacia la cámara de rotura del noroeste.

En la Calle Alto de Santa Ana existe un problema para verter las aguas por gravedad de forma que existe una estación de bombeo para dirigir las aguas recogidas hasta el resto de la red. Este problema será corregido mediante la construcción de un colector proyectado que evitará necesitar la estación de bombeo. También se encuentra en proyecto la conexión de los nuevos crecimientos situados al Suroeste del casco urbano a la red de saneamiento municipal.

9.1.3.3. Gestión de residuos

La gestión de residuos dentro de la Comunidad de Madrid se realiza en base a la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, que representa la actualización de la anterior Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2006-2016.

Este documento define la política regional en materia de residuos, estableciendo las medidas necesarias para cumplir con los objetivos fijados en este ámbito por la normativa europea y española y por el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022.

La nueva Estrategia fue aprobada por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 27 de noviembre de 2018.

El desarrollo de esta normativa incluye un total de diez planes de gestión:

- Plan de Gestión de Residuos Domésticos y Comerciales
- Plan de Gestión de Residuos Industriales
- Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición
- Plan de Gestión de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos
- Plan de Gestión de Residuos de Pilas y Acumuladores
- Plan de Gestión de Vehículos al Final de su Vida Útil
- Plan de Gestión de Neumáticos Fuera de Uso
- Plan de Gestión de Residuos de PCB
- Plan de Gestión de Lodos de Depuración de las Aguas Residuales
- Plan de Gestión de Suelos Contaminados

La Estrategia de Residuos se fundamenta en los siguientes principios:

- Prevenir la generación de residuos en la Comunidad de Madrid.
- Maximizar la transformación de los residuos en recursos, en aplicación de los principios de la economía circular.
- Reducir el impacto ambiental asociado con carácter general a la gestión de los residuos y, en particular, los impactos vinculados al calentamiento global.

- Fomentar la utilización de las Mejores Técnicas Disponibles en el tratamiento de los residuos.
- Definir criterios para el establecimiento de las infraestructuras necesarias y para la correcta gestión de los residuos de la Comunidad de Madrid.

En lo que a residuos urbanos se refiere, en la Comunidad de Madrid se emplea el sistema de "Recogida Selectiva" basado en el empleo de tres tipos de contenedores específicos, situados en la vía pública, para la recogida de papel y cartón, vidrio, y residuos de envases ("bolsa amarilla"), además del contenedor dedicado a la "bolsa resto" o "bolsa gris" que incluye la fracción orgánica. Estos contenedores se ubican en las rutas habituales de los ciudadanos y en las proximidades de centros comerciales, a distancias máximas de 200-250 m desde el lugar de generación hasta el punto de aportación.

Conjuntamente, casi todos los municipios cuentan con uno o varios Puntos Limpios donde se reciben, previamente seleccionados, ciertos tipos de residuos domésticos: pilas, bombillas, botes de pintura, etc.



Figura 52. Mancomunidades de gestión de residuos

En total, la Comunidad de Madrid cuenta con:

- Nueve Estaciones de Transferencia: instalación en la cual se descargan y almacenan los residuos para poder posteriormente transportarlos a otro lugar para su valorización o eliminación, con o sin agrupamiento previo.
    - Alcalá de Henares
    - Colmenar Viejo
    - Las Rozas
    - Leganés
    - Colmenar del Arroyo
    - San Sebastián de los Reyes
    - Collado Villalba

  - El Molar
  - Lozoyuela
- Seis Vertederos de Residuos Urbanos, dos de ellos ya clausurados: instalaciones de eliminación que se destinan al depósito de residuos en la superficie o bajo tierra.
  - Las Dehesas (Madrid)
  - La Galiana (Madrid) (Clausurado)
  - Nueva Rendija (Madrid) (Clausurado)
  - Alcalá de Henares
  - Pinto
  - Colmenar Viejo

- Seis Plantas de Clasificación de Envases: instalaciones donde se trata la fracción de envases ligeros recogida de forma selectiva mediante la denominada "bolsa amarilla", con objeto de recuperar la fracción valorizable de estos envases.
  - La Paloma (Madrid)
  - Las Dehesas (Madrid)
  - Nueva Rendija (San Fernando de Henares)
  - Pinto
  - Fuenlabrada
  - Colmenar Viejo
- Cuatro Plantas de Biometanización: instalación donde se tratan los residuos urbanos para su transformación en gas, produciendo, a su vez, energía eléctrica.
  - La Paloma (Madrid)
  - Las Dehesas (Madrid)
  - Valdemingomez (Madrid)
  - Pinto
- Dos Plantas de Compostaje: instalación donde se tratan los residuos urbanos para su transformación en compost.
  - Villanueva de la Cañada
  - Fuenlabrada
- Una Planta de Valorización Energética: Instalación en la que se produce la combustión de los desperdicios en óptimas condiciones para la obtención de energía.
  - Las Lomas (Madrid)

En lo que a residuos de construcción y demolición se refiere (RCD), siguiendo la clasificación establecida en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (2017-2024), existen dos grupos fundamentales:

- Tierras y materiales pétreos (RCD-Nivel I): excedentes de excavación y los movimientos de tierras de las obras cuando están constituidos por tierras y materiales pétreos no contaminados.
- Escombros (RCD-Nivel II): RCD no incluidos en los de nivel I, generados principalmente en las actividades propias del sector de la construcción, de la demolición, de la reparación domiciliaria y de la implantación de los servicios.

El destino de los RCD nivel I, siempre que sea viable, se emplea en obras de restauración de espacios afectados por actividades extractivas, la restauración de áreas no procedentes de la actividad minera, el

acondicionamiento de espacios, el relleno o el empleo como material de construcción, promoviendo en este último caso la progresiva sustitución de materias primas naturales. Las tierras no contaminadas y los materiales pétreos de excavación utilizados en los fines anteriores, según la Ley 5/2003, no tienen consideración de residuos ni, por tanto, estas operaciones se consideran de gestión de residuos.

Los RCD nivel II se componen de materiales muy heterogéneos: hormigón, ladrillos, materiales cerámicos, metales, madera, restos vegetales, plásticos, etc. Su correcta gestión consiste en separar todos sus componentes no inertes, prestando especial atención a los residuos peligrosos, y posteriormente, recuperar al máximo los materiales aprovechables.

En la Comunidad de Madrid, la mayoría de los RCD nivel II generados se depositan en vertedero, reciclándose todavía una cantidad muy reducida.

En lo que ha residuos industriales se refiere, la nueva Estrategia incluye también un plan específico (Plan de Gestión de Residuos Industriales 2017 – 2024), estableciendo una clasificación en dos grupos:

- Residuos peligrosos, aquellos que presentan una de las características de peligrosidad (H1 – H14) y alguno de los componentes (C1 – C51) que se enumeran en el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio
- Residuos no peligrosos, aquellos que no presentan las características de peligrosidad. Podemos distinguir entre ellos una clase especial: los residuos inertes que no deben asimilarse a los residuos de construcción y demolición.

En cuanto a los residuos no peligrosos, la Ley 10/1998 extendió el régimen de intervención previa previsto para los residuos peligrosos a las operaciones de gestión de residuos no peligrosos:

- Autorización de instalaciones de gestión de residuos no peligrosos: preceptiva para toda instalación de gestión de este tipo de residuos, en la que se llevan a cabo operaciones de gestión que consistan en la valorización o eliminación de residuos no peligrosos.
- Inscripción en el Registro de Gestores de Residuos No Peligrosos: en el que deberá figurar los titulares de aquellas actividades de gestión de este tipo de residuos que no supongan la valorización o eliminación de los residuos no peligrosos, es decir, aquellas cuyo objeto es facilitar los posteriores tratamientos del residuo para su valorización o eliminación (almacenamiento temporal, clasificación, trituración, compactación…).
- Inscripción en el Registro de Transportistas de Residuos: en el que deberán figurar los transportistas de residuos no peligrosos y los transportistas de residuos peligrosos que no asumen la titularidad del mismo.

Las instalaciones de gestión de residuos de la Comunidad de Madrid en relación a los residuos de construcción y demolición son:

- Centro de Clasificación y Transferencia de RCD de Moralzarzal
- Complejo de Tratamiento Integrado de RCD de El Molar
- Complejo de Tratamiento Integrado de RCD de Navalcarnero
- Centro de Agrupamiento de RCD de San Martín de Valdeiglesias
- Centro de Agrupamiento de RCD de Villarejo de Salvanés

- Planta de Tratamiento de RCD Arganda del Rey
- Centro de Agrupamiento de RCD Buitrago de Lozoya

La Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024 incluye también un plan específico para otra serie de residuos. Así, se tiene:

- Residuos relativos a aparatos eléctricos y electrónicos.
- Pilas y acumuladores
- Vehículos al final de su vida útil
- Neumáticos fuera de uso
- Productos con contenido en policlorobifenilos (PCBs)
- Lodos de depuración de aguas residuales
- Suelos contaminados

Por último, y dentro del marco normativo, cabe citar también el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2020, mediante acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015.

Como se ha indicado, a efectos de gestión de residuos, la Comunidad de Madrid está dividida en diferentes Mancomunidades de Gestión. Pedrezuela se incluye dentro de la Mancomunidad del Noroeste.

Entre las instalaciones de esta Mancomunidad, se pueden indicar las siguientes:

- Vertedero Controlado de Colmenar Viejo. Se encuentra situado en el P.K. 1,5 de la carretera de Colmenar Viejo a San Agustín de Guadalix. Cuenta con una superficie de 22 hectáreas y una capacidad de 1.250.000 m3. Recibe los residuos de las Estaciones de Transferencia de San Sebastián de los Reyes, de El Molar y Lozoyuela y de Collado Villalba.
- Planta de Clasificación de envases de Colmenar Viejo. La planta de Clasificación de Colmenar Viejo es la una de las seis incluidas en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos. Fue puesta en servicio en el año 1199 y da servicio a la Mancomunidad del Noroeste. Presenta una capacidad de tratamiento de 25.000 toneladas, tratando en la actualidad 17.333 toneladas. Está situada en el p.k. 1,5 de la carretera de Colmenar Viejo a San Agustín de Guadalix. Esta planta muestra diferencias de proceso con su predecesora de Pinto, es la planta más automatizada y la que mayor porcentaje de recuperación presenta. Su sistema de separación se basa en la separación por fracciones volumétricas de la masa de residuo entrante por medio de una criba rotatoria (trómel).
- Planta de tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición de El Molar. Esta presenta una capacidad de tratamiento de 120.000 tm al año.
- Estaciones de transferencia de Lozoyuela, El Molar, Collado Villalba y San Sebastián de los Reyes.

En Pedrezuela, desde la última década se cuenta con un Punto Limpio en el municipio, situado en el Polígono Industrial Norte, en el Camino de Peñandía s/n. Según el pliego publicado para la gestión del punto limpio, en el mismo se están recepcionando los siguientes residuos:

- Papel y cartón
- Vidrio, incluso plano
- Metales y chatarra

- Envases de plástico
- Tetra briks
- Envases de metal.
- Maderas.
- Ropa y calzado.
- Aceite vegetal de origen doméstico.
- Residuos voluminosos. Muebles, electrodomésticos, colchones, somieres, marcos y puertas, cajas, etc. con un máximo de 50 kgs o un mueble de peso superior, por entrega y día.
- Restos de jardinería y poda, en bolsas (aunque se promoverá el depósito de las mismas libres de bolsas en los puntos específicos de recogida de podas, liberando en los posible de dicho material a la empresa licitadora)
- Escombros. Sólo de reparaciones domiciliarias realizadas por el mismo vecino en una cantidad máxima de 60 kg/persona y día.

Además, se pueden recepcionar los siguientes residuos peligrosos:

- Aceite mineral o sintético de motor
- Baterías de automóvil,
- Pilas y batería portátiles
- Medicamentos en estado sólido o pastoso
- Aerosoles y sprays
- Envases contaminados
- Radiografías
- Tubos fluorescentes y otras luminarias
- Pinturas, disolventes y envases con restos de estos residuos.
- Aparatos eléctricos y electrónicos
- Tintas y tóner
- Pinturas y envases

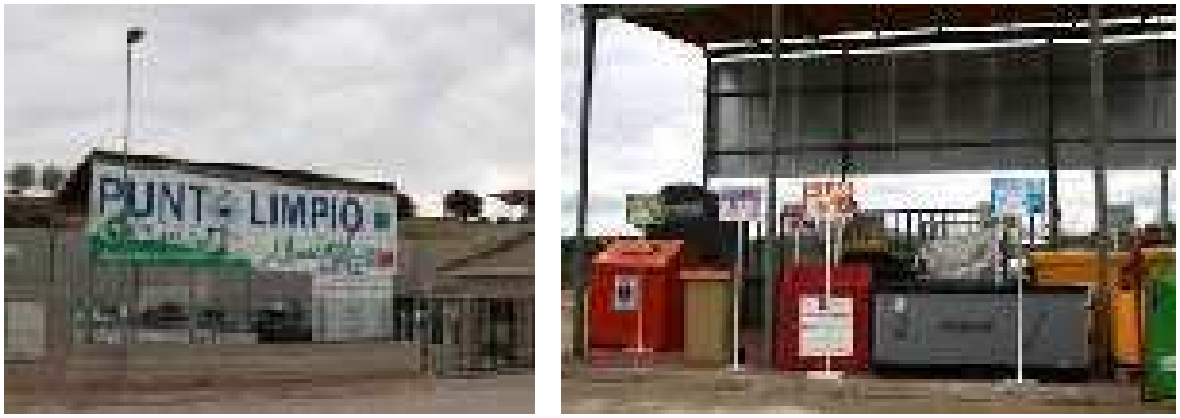


Figura 53. Punto Limpio de Pedrezuela

Además del espacio de Punto Limpio ubicado en el casco de Pedrezuela, existen sendos espacios de recogida de residuos en los núcleos de Montenebro y de Atalaya Real de menor tamaño y por tanto capacidad que el del Parque Peñandía, con el objetivo de recoger las basuras de la propia urbanización:

- Punto de recogida en Montenebro, situado en la Avenida de las Olimpiadas, 1.

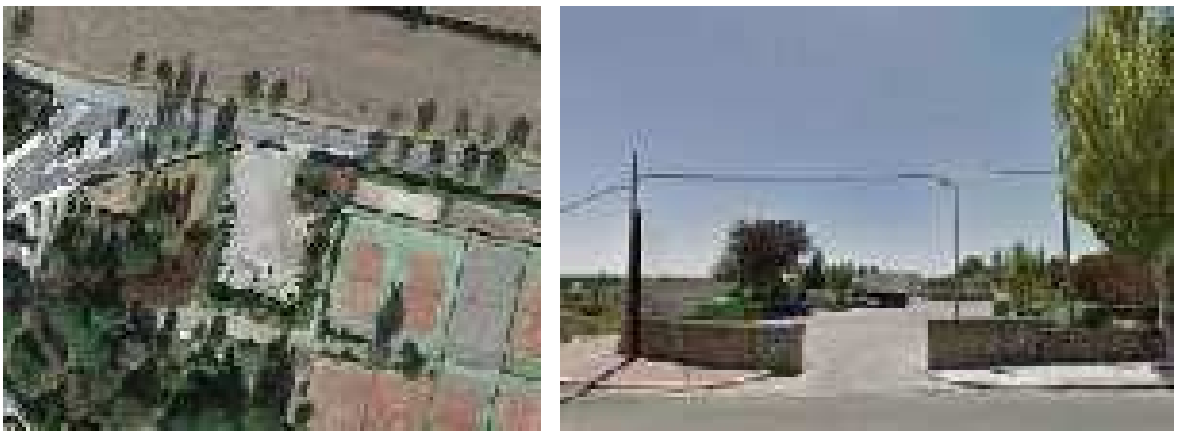


Figura 54. Punto de recogida en Montenebro

- Punto de recogida en Atalaya Real, situado en la carretera de Guadalix Polígono 3 Parcela 1223.



Figura 55. Punto de recogida en Atalaya Real

9.1.4. Infraestructuras energéticas

9.1.4.1. Suministro de energía eléctrica

En la actualidad, el municipio de Pedrezuela está gestionado por la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., que cuenta con una LAT de 66 KV, que cruza el término municipal de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra.

Las líneas perimetrales son aéreas, al igual que algunas de las líneas interiores, que aún no han sido soterradas.

9.1.4.2. Red de gas

El municipio de Pedrezuela no cuenta con instalaciones de distribución de gas

9.1.5. Servicios Urbanos

9.1.5.1. Viario Público

La principal vía de comunicación del municipio de Pedrezuela se corresponde con la A-1. En concreto, a la altura de los P.K.s 41 y 47 existen sendos enlaces de conexión con la A1a (antiguo trazado de esta autovía) y dentro de esta, en el P.K. 44, existe un enlace hacia Pedrezuela.

Por tanto, las principales conexiones de cada zona de estudio son:

- Pedrezuela
    - Acceso desde la A1, a través de la A1a

- Urbanización Atalaya Real
    - Acceso desde la A1, a través de la A1a, mediante un pequeño tramo de enlace sobre la carretera M-627. También sería posible el acceso a través de la M-608, conectando de igual modo con la M-627.
- Urbanización Montenebro
    - Acceso desde la A-1, a través de la A1a, mediante un pequeño tramo de sobre el Camino de las Cuestas (M-963)



Figura 56. Conexiones de los principales núcleos de población

Así pues, el municipio de encuentra bien comunicado, al menos hasta un primer nivel. En este sentido el acceso principal a través de la A-1 y la A-1a se realiza mediante una vía de alta capacidad.

En segundo nivel, el tráfico interior de conexión con los diferentes núcleos se realiza a través de carreteras convencionales de calzada única. Destacar en este sentido que para acceder a la urbanización de Montenebro, ha de cruzarse completamente el núcleo urbano de Pedrezuela y que este acceso presenta además un trazado sinuoso.

Por último, en un tercer nivel, el tráfico interior en cada núcleo se realiza a través de los diferentes viales urbanos. Estos se encuentran tanto más ordenados cuanto más reciente es su urbanización.

La localidad de Pedrezuela presenta una calle principal (Eje Paseo de la Ermita – Calle las Eras) que conecta con la autovía A-1a, y sobre el que se organiza el conjunto de calles secundarias.

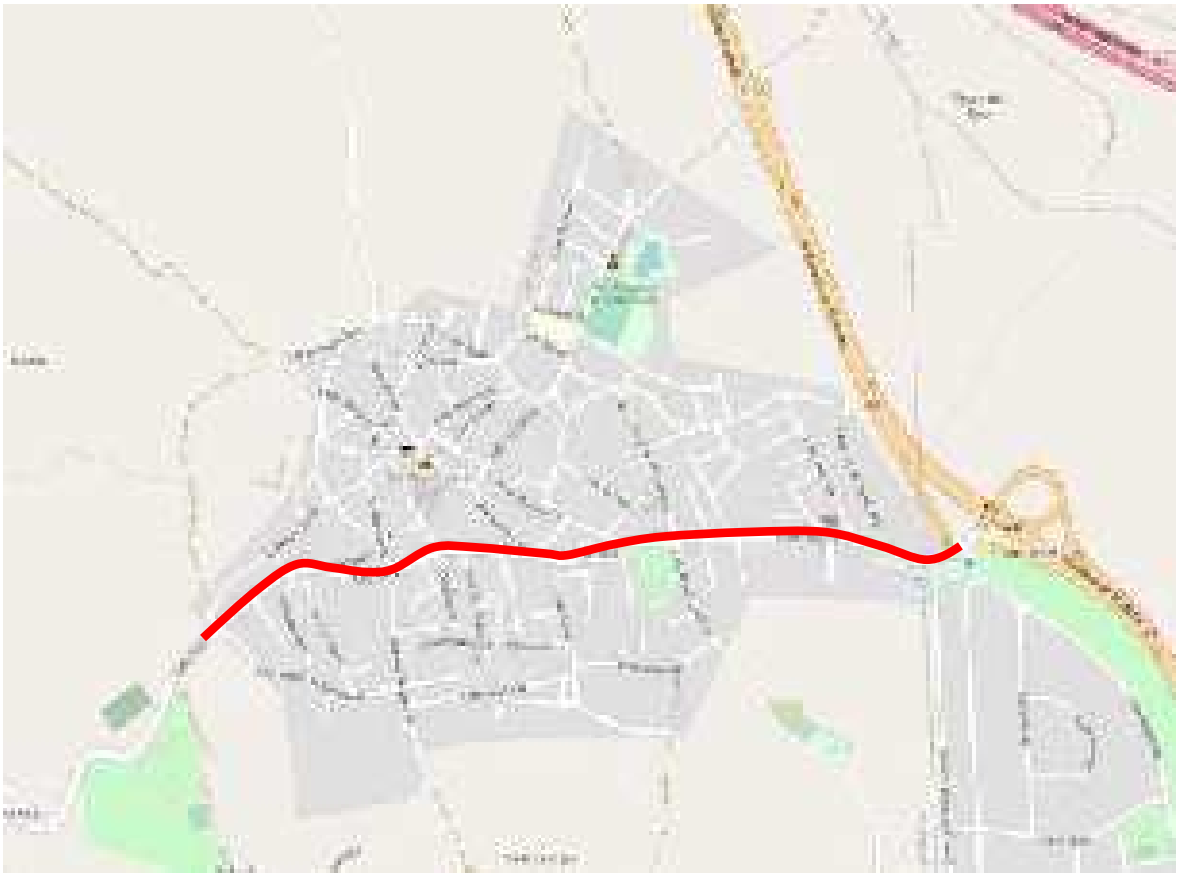


Figura 57. Viario de Pedrezuela

En el caso de la urbanización de Montenebro, se aprecia una construcción mucho más reciente y ordenada. Así, a partir del vial de conexión con Pedrezuela, se generan una serie de viales más o menos ortogonales, formando una malla que da acceso a las diferentes fases de la urbanización. Estas fases se aprecian también en la propia configuración de los viales, existiendo zonas con calles en fondo de saco o espina de pez, y otras con una cuadrícula completa.

Se puede apreciar también, dentro de la propia distribución de viales, dos ejes principales. Así, las calles Toledo, Burgos y la avenida España, forman un eje norte-sur, mientras que la avenida Santander, la avenida Murcia y la calle Granada forman otro este-oeste.



Figura 58. Viario de la urbanización Montenebro

Por último, en el caso de la urbanización de la Atalaya Real, la distribución de los viales se organiza en torno a dos calles principales, la calle Sauce y la calle Nogal, de las que parten las diferentes calles secundarias en fondo de saco.



Figura 59. Viario de la urbanización Atalaya Real

9.1.5.2. Aparcamientos

El aparcamiento o, mejor dicho, la ausencia de zonas habilitadas con este fin, se establece como uno de los problemas más importantes en cuanto a la gestión de tráfico y movilidad del municipio.

En este sentido, apenas existen zonas específicas de aparcamiento, más allá de las propias bandas de estacionamiento en línea o batería que puedan estar asociadas a la sección transversal de la calle. Ni siquiera de forma adyacente a los principales equipamientos (polideportivos, centros educativos, piscinas, etc) existen superficies de mayor amplitud destinadas al aparcamiento de vehículos.

No obstante, sí que existen ciertas parcelas destinadas a aparcamiento, pero que responden bien, a zonas asociadas a restaurantes e instalaciones hosteleras privadas, o bien simplemente a solares aun no edificados que se han habilitado para el estacionamiento de vehículos, que si adquieren un carácter público es únicamente a través de acuerdos entre el Ayuntamiento y los propietarios.



Figura 60. Zonas de aparcamiento público (azul) y privado (rojo).

Se ha identificado también un pequeño espacio adyacente al área de descanso de Corepo, en la carretera de conexión con la urbanización de Montenebro, donde, junto con una zona de merendero, existe una pequeña superficie destinada a aparcamiento.



Figura 61. Merendero y área de aparcamiento anexa a la carretera de acceso a Montenebro.

Título III. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

Capítulo 1. ESTRUCTURA URBANA DE PEDREZUELA

1.1. Introducción

En este capítulo se realiza un análisis de la estructura urbana de Pedrezuela, comenzando por una descripción del proceso histórico de formación y crecimiento del núcleo de población. Se incluye un estudio morfológico de la estructura urbana actual y su evolución.

Asimismo, se aporta un estudio de la estructura de la propiedad y se efectúa el análisis parcelario y de la edificación. Finalmente, se concluye con una descripción de la situación de la vivienda en Pedrezuela y un análisis del tejido comercial en el municipio.

1.2. Proceso histórico de formación y crecimiento de Pedrezuela

Los restos encontrados en la zona de la actual Pedrezuela nos dicen que los primeros pobladores datan del neolítico, momento en el que este paraje era utilizado durante cortas estancias temporales como zona de pastizales y cazaderos.

Tras esto, la siguiente pista la encontramos en la época romana, de la que se puede suponer que data el actual puente de Pedrezuela sobre el río Guadalix (aunque la estructura original está hoy desaparecida), para comunicar la antigua Arriaca (Guadalajara) con Segovia por la calzada que cruza Cercedilla.

Durante la época árabe, el terreno que hoy es Pedrezuela pertenecía al Iqtim de Talamanca, y es cuando surge el camino en dirección sur-norte, para unir el centro peninsular con el resto de Europa, que constituirá la actual carretera A-1, que atraviesa el municipio.

Tras la conquista de este territorio por el rey Alfonso VI de León en 1084, es con Alfonso X cuando empieza a repoblarse este término, principalmente a base de pastores procedentes de Segovia, que se asentarían en un pequeño núcleo preexistente en un cerro sobre praderas, en las que pastaban los rebaños.

El punto clave en la consolidación del término data del 3 de diciembre de 1331, cuando se redacta en la Iglesia de San Miguel de Segovia la Carta-Puebla o Privilegio de Repoblación de la localidad de Pedrezuela, autorizando a repoblar la zona a los vecinos del sexmo del Manzanares, los de la aldea de Casa Ruvios o los de otros lugares fuera de sus términos. Pedrezuela perteneció a la Corona de Castilla, a la familia Mendoza, hasta llegar a manos de los Condes de Puñoenrostro, que lo legaron a D. Juan de Arias.

En el s. XVI, el término era ya prácticamente igual al actual, con la excepción del límite sur con San Agustín de Guadalix, a causa de la dehesa de Moncalvillo. Es en esta época cuando la Villa de Pedrezuela pasa a pertenecer a la provincia de Madrid, y se construye la Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel.

En el s. XVIII, tras la modificación de algunas demarcaciones, los municipios limítrofes son ya los actuales. Pedrezuela cuenta en este momento con en torno a 100 habitantes, y es entonces cuando aparecen los llamados “pajares”, estructuras actualmente en desuso, al norte de los terrenos que actualmente constituyen la urbanización Montenebro.

Durante el siglo XIX, la población de Pedrezuela asciende ya a unos 500 habitantes, y comienza a cambiar la forma de construcción habitual, pasando del uso del tapial al muro de piedra. Además, a mediados de siglo, y tras hacerse efectiva la abolición de los señoríos municipales, Pedrezuela se vuelve municipio libre e independiente.

A principios del s. XX, el crecimiento poblacional se modera con respecto al siglo anterior, con una población de unos 650 habitantes. Es a partir de los años 60 cuando se incrementa de nuevo el ritmo de crecimiento, impulsado por la construcción del embalse de El Vellón (actualmente conocido como de Pedrezuela), que generó una gran presión de segunda residencia en la zona, arreglando casas antiguas y edificando nuevas.

Se consolida así en estos años el ensanche desarrollado al sur de la carretera del embalse (actual urbanización Atalaya Real). En los años 70, comienza igualmente la construcción de la urbanización COREPO (o Montenebro), formalizándose ya los tres núcleos que configuran el actual término municipal: el casco (en torno a la iglesia), la urbanización Atalaya Real y la urbanización Montenebro.

Capítulo 2. MORFOLOGÍA Y TEJIDO URBANO

2.1. Estructura urbana actual. Análisis morfológico

2.1.1. Accesibilidad y conexiones

El municipio de Pedrezuela se encuentra a 30 kilómetros de la capital madrileña, con la que se conecta de forma rodada por la A-1, que pasa a apenas 2 kilómetros del casco de Pedrezuela. El acceso más directo desde la A-1 es, bien a través de El Molar, entrando desde el sur por el antiguo tramo de la A-1, o bien desde el norte, a través de la salida 47, de nuevo recorriendo el antiguo tramo de la autovía.

El antiguo tramo de la autovía se ubica junto al núcleo principal de Pedrezuela, limitando su crecimiento hacia el este. Este tramo se encuentra sin recepcionar, pero a futuro se prevé que sea integrado en la trama urbana del casco, pasando a ser propiedad del Ayuntamiento mediante cesión.

En cuanto al resto de núcleos del municipio, su accesibilidad rodada es muy dependiente del casco, especialmente en el caso de la urbanización Montenebro, ya que el acceso principal al mismo se realiza a través del Camino de las Cuestas, continuación hacia el oeste de la Calle de las Eras/Paseo de la Ermita. El núcleo de la Atalaya Real tiene una accesibilidad más independiente del núcleo principal, ya que su situación, cercana a la A-1, permite acceder desde la misma a través de su salida 47, sin interferir en el tráfico rodado del casco.

Al norte del núcleo, la carretera M-627 conecta la A-1 con la M-608, de rango principal dentro de la Comunidad, hasta el término municipal de Venturada, pasando por la Urbanización Atalaya Real.

El resto de la red del municipio está conformada por una serie de caminos rurales que conectan los núcleos entre sí y con las zonas naturales que predominan en la parte occidental del mismo.

Por el término municipal pasan 7 líneas de autobuses interurbanos que lo conectan tanto con la capital como con otros núcleos de su entorno:

- 191 | Madrid (Plaza de Castilla) – Buitrago de Lozoya
- 193 | Madrid (Plaza de Castilla) – Pedrezuela – El Vellón
- 193A | El Molar – Urb. Cotos de Monterrey – Venturada
- 194 | Madrid (Plaza de Castilla) – Rascafría
- 195 | Madrid (Plaza de Castilla) – Braojos
- 196 | Madrid (Plaza de Castilla) – La Acebeda
- 197D | Torrelaguna – El Vellón – El Molar

Existe además un microbús urbano que conecta el casco con las dos urbanizaciones del municipio (Montenebro y Atalaya Real):

- L-1 | Pedrezuela – Urbanizaciones

Por otro lado, cabe destacar que ninguna línea ferroviaria para por el municipio de Pedrezuela, siendo las más cercanas las que pasan por San Sebastián de los Reyes (cercanías C-1) y Colmenar Viejo (cercanías C-7).

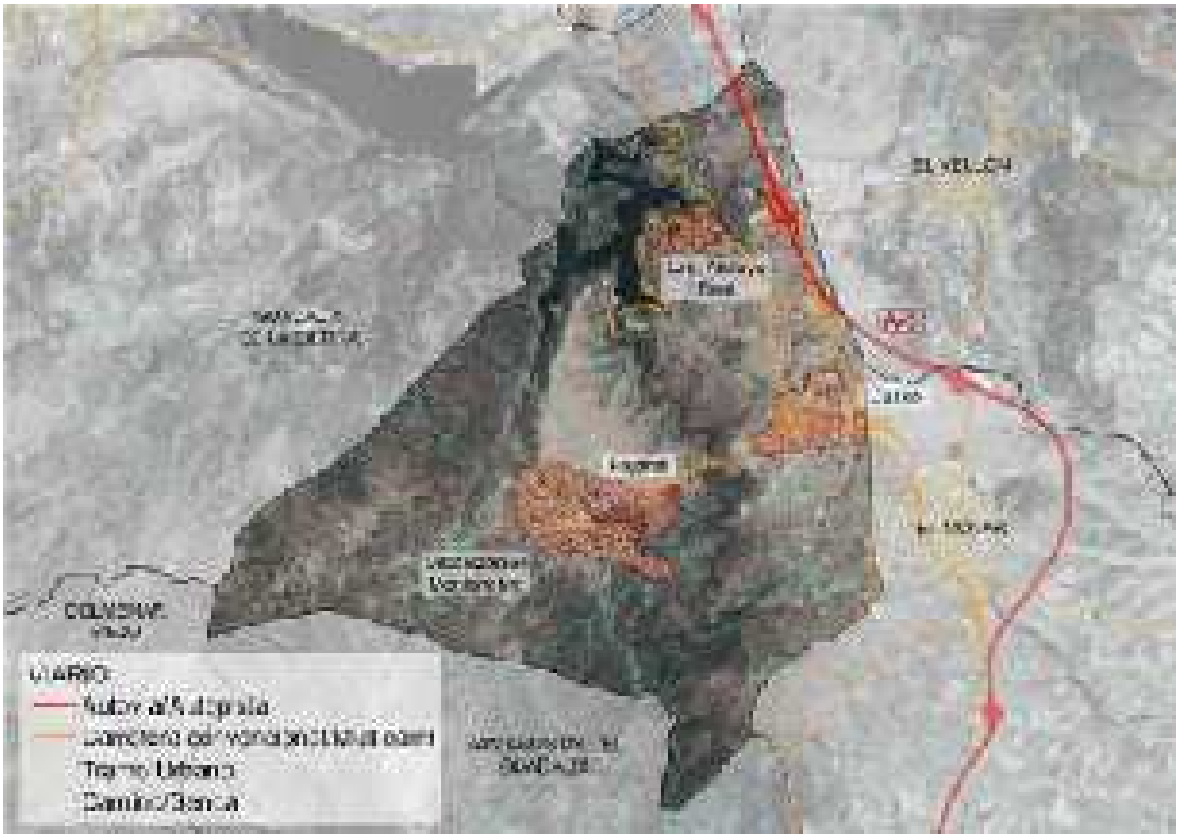


Figura 62. Imagen del municipio y de la red viaria próxima.

2.1.2. Morfología y evolución de la estructura urbana

El municipio de Pedrezuela se sitúa al pie de la Sierra de Guadarrama. Dentro de él se sitúa el Embalse de Pedrezuela, en el curso del río Guadalix. El municipio cuenta con tres núcleos urbanos: el casco urbano, situado al este del municipio, y dos urbanizaciones posteriores, Montenebro (COREPO), al oeste del casco, y Atalaya Real, al norte del municipio, junto al embalse.

La morfología actual está condicionada tanto por la orografía del lugar como por los caminos y cruces preexistentes. La orografía es relativamente accidentada, y viene marcada por la presencia del río Guadalix, que atraviesa de norte a sur la zona, desde el embalse de Pedrezuela, situado en la zona norte del municipio.

2.1.2.1. Casco urbano

El casco urbano surge de un cruce de caminos, concretamente entre el camino que unía Guadalajara con Segovia, atravesando por el puente sobre el río Guadalix, y la actual A-1, que constituía la principal vía de

comunicación de Madrid con el norte de España. Se ve también marcado por la presencia de una importante vía pecuaria, que recorre el municipio en dirección norte-sur, atravesando el casco.



Figura 63. Plano de Pedrezuela en 1870. Instituto Geográfico Nacional

Ya en la cartografía de 1870 puede apreciarse la estructura orgánica propia de los crecimientos sin planificar del momento, con el centro neurálgico situado en la plaza, con el ayuntamiento y la iglesia de San Miguel, y un crecimiento en mancha de aceite siguiendo la topografía y los principales caminos. El límite sur del núcleo (arriba a la izquierda en la imagen) está definido por el actual eje Paseo de la Ermita-Calle de las Eras, que constituía la citada conexión Guadalajara-Segovia.

Durante el resto del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX, el crecimiento de la población es aún bajo y, como se puede ver en la siguiente imagen, se conserva aún el límite sur del camino Guadalajara-Segovia.



Figura 64. Orto fotografía del casco de Pedrezuela en 1956-57. IGN. Vuelo Americano, serie B

A partir de los años 60 empieza a producirse un fuerte incremento poblacional, iniciándose las dinámicas que conformaran la estructura urbana del casco de Pedrezuela tal y como es actualmente. En primer lugar, se produce la colmatación de la parcelación existente en los años 50, con ligeros crecimientos hacia el norte siguiendo la trama de caminos. Por otro lado, se inicia el "salto" hacia el sur de la Calle de las Eras, que poco a poco irá transformándose desde el límite que era, a un eje vertebrador de la actividad urbana en el municipio.

Puede verse igualmente en la siguiente orto fotografía, tomada en torno a 1980, como ya ha sido desarrollada al este una urbanización de viviendas unifamiliares perteneciente al municipio de El Molar, pero limítrofe al término de Pedrezuela.



Figura 65. Orto fotografía del casco de Pedrezuela en los 70-80. IGN. Vuelo Interministerial 73-86

En los años posteriores, continúa el crecimiento exponencial de la población de Pedrezuela, con un modelo de crecimiento similar al iniciado en los 60:

- Se consolida el crecimiento hacia el sur de la Calle de las Eras, con una parcelación periférica dispersa, que en el año 2002 únicamente puede entenderse como tejido consolidado en torno a los caminos, pero que deja amplios vacíos urbanos entre ellos.
- Se inicia igualmente un crecimiento hacia el este, principalmente con la calle de las Eras como eje estructurante, pero también al norte, donde se desarrolla uno de las principales zonas de equipamientos deportivos y culturales del núcleo (que más tarde se complementará con equipamientos educativos.



Figura 66. Orto fotografía del casco de Pedrezuela en 2002. IGN. PNOA 2002

Entre 2002 y 2009, fruto del fuerte crecimiento inmobiliario que caracterizó todo el panorama español, y especialmente el entorno metropolitano de Madrid, el casco urbano de Pedrezuela continúa con su crecimiento. La principal característica de los crecimientos de esta época es la consolidación de la parcelación periférica iniciada en las décadas anteriores, especialmente al sur de la calle de las Eras, ya constituida definitivamente como eje estructurante del núcleo, que acumula la principal actividad comercial y hostelera del mismo. Igualmente empiezan a consolidarse los vacíos existentes hacia el este, estableciéndose de forma clara la A-1 como límite del casco en esa dirección. Los crecimientos a norte/noroeste son menores, con la salvedad de la consolidación de la zona de equipamientos deportivos, que se complementa con un ensanche de viviendas unifamiliares adosadas que se desarrollan a lo largo de la Calle del Polideportivo.



Figura 67. Orto fotografía del casco de Pedrezuela en 2009. IGN. PNOA 2009

Tras esto, el crecimiento del casco de Pedrezuela se estanca por completo, en paralelo a la crisis inmobiliaria que afrontó el país en su conjunto. Como se aprecia en las siguientes dos imágenes, la estructura de la población no ha experimentado cambios entre 2009 y 2020, de forma que los crecimientos se han limitado a la construcción esporádica de solares vacantes en el interior de la trama urbana. En estos años se completa y amplía la dotación educativa al norte del núcleo, junto a la zona del polideportivo.



Figura 68. Orto fotografía del casco de Pedrezuela en 2017. IGN. PNOA 2017



Figura 69. Orto fotografía del casco de Pedrezuela en 2020. IGN. PNOA 2020

Podemos establecer por tanto 3 etapas diferenciadas en el crecimiento y consolidación del casco urbano de Pedrezuela:

- En el siglo XIX (concretamente en el plano de 1870) se encuentra ya completamente consolidada la trama del casco histórico, con una superficie de unas 5ha.
- Tras un periodo de crecimiento lento, los procesos de migración interior desencadenados a partir de los años 60 (tras el Plan de Estabilización), generan nuevos ensanches en torno al núcleo preexistente. Estos crecimientos, pese a que siguen las tramas de caminos existentes conformando manzanas completas generalmente, tienen un fuerte carácter disperso en cuanto a su grado de consolidación, ya que en el año 2002 podemos ver como aún permanecen fuertes vacíos urbanos en la nueva trama.
- Finalmente, en los primeros años del siglo XXI, de la mano del boom inmobiliario vivido en todo el panorama nacional, y especialmente en las proximidades de las principales áreas metropolitanas, se produce la consolidación de los vacíos urbanos generados en los años previos, así como pequeños ensanches en torno al casco, con un carácter de crecimiento más homogéneo.

En los años transcurridos desde el inicio de la crisis de 2008 no se han producido crecimientos relevantes, por lo que la estructura urbana no se ha visto alterada.



Figura 70. Evolución de la trama urbana de casco de Pedrezuela. Elaboración propia

2.1.2.2. Urbanización Montenebro

La urbanización Montenebro (COREPO) es un crecimiento planificado que empieza a desarrollarse en los años 70 por parte de la cooperativa COREPO, junto a la zona de antiguos pajares (hoy protegidos) al oeste del casco, pasado el río Guadalix. Pese a que su origen no responde a ningún crecimiento previsto por el planeamiento (fue considerado suelo rústico hasta la aprobación de las NNSS de 1986), su trama responde a una estructura ordenada y planificada, que unifica en el centro de la urbanización sus sistemas de espacios libres y equipamientos.

Como se puede ver en las imágenes, hasta los años 70, las únicas preexistencias que había en el lugar eran los pajares ubicados junto al camino de las cuestas, que comunica la zona con el casco de Pedrezuela, por lo que se trata de un crecimiento de nueva planta, sin más condicionantes que los marcados por la topografía, que definen especialmente los límites de crecimiento este-oeste.



Figura 71. Orto fotografía de Pajares-Montenebro en 1956. IGN. Vuelo Americano, serie B

Al tratarse de un crecimiento planificado, en los años 80 podemos al menos intuir la trama completa que configura la urbanización. Al concentrarse todos los espacios libres y equipamientos, el resto de la urbanización tiene una estructura más o menos homogénea, con viarios ordenados que siguen las principales líneas de la topografía, configurando hileras de viviendas unifamiliares, generalmente aisladas, y en casos puntuales pareadas. En muchos casos estos viarios terminan incluso en fondos de saco.



Figura 72. Orto fotografía de Pajares-Montenebro en los 70-80. IGN. Vuelo Interministerial 73-86

Desde los años 80, la urbanización se encontraba prácticamente terminada. Sin embargo, la consolidación de la edificación en el ámbito ha sido más lenta, de forma que entrados los años 2000 aún quedaban muchas parcelas vacantes (en torno al 50% de las mismas).



Figura 73. Orto fotografía de Pajares-Montenebro en 2002. IGN. PNOA 2002

Sin embargo, el proceso de edificación se vio potenciado con el inicio del siglo XXI, de forma que en la actualidad son pocas las parcelas vacantes que encontramos en la urbanización.



Figura 74. Orto fotografía de Pajares-Montenebro en 2020. IGN. PNOA 2020

2.1.2.3. Urbanización Atalaya Real

La urbanización Atalaya Real es un crecimiento que surge en el entorno del embalse de Pedrezuela (terminado en el año 1967), desarrollado mediante Plan Parcial aprobado en 1969. Pese al origen más planificado del mismo, su estructura es más bien orgánica y muy poco jerarquizada, con múltiples fondos de saco en la red viaria.

Hasta la construcción del embalse, no había ninguna preexistencia en la zona que pudiera dar pie a este crecimiento, más allá de un camino que, tras sufrir modificaciones durante el proceso de urbanización, servirá de límite norte a la urbanización.



Figura 75. Orto fotografía de Atalaya Real en 1956. IGN. Vuelo Americano, serie B



Figura 76. Orto fotografía de Atalaya Real en los 70-80. IGN. Vuelo Interministerial 73-86

Tras la aprobación del Plan Parcial, se inician las obras de urbanización, y en los años 80 ya cuenta con la red viaria completa, y se han construido las primeras edificaciones, residencias unifamiliares aisladas en su totalidad.

Al contrario de lo que sucede con la Urbanización Montenebro, que desde su origen preveía un gran núcleo de espacios libres y equipamientos, la Atalaya Real se encuentra claramente infradotada: el Plan Parcial únicamente preveía una pequeña zona comercial (que no se ha ejecutado) y dos grandes zonas verdes, que no cuentan con ningún tratamiento urbano.

La consolidación del ámbito por la edificación ha sido bastante progresiva, como se puede ver en la siguiente secuencia de imágenes, de forma que, a fecha de redacción del presente documento, son pocas las parcelas vacantes en el ámbito. Además, existen algunas edificaciones fuera del ámbito del plan parcial, ubicadas al sur de la urbanización, y en muchos casos preexistentes a la redacción de las NNSS 86.



Figura 77. Orto fotografía de Atalaya Real en 2002. IGN. PNOA 2002



Figura 78. Orto fotografía de Atalaya Real en 2009. IGN. PNOA 2009



Figura 79. Ámbito del Plan Parcial sobre orto fotografía de Atalaya Real en 2020. IGN. PNOA 2020

2.1.2.4. Modelo de ciudad

En resumen, podemos decir que la estructura urbana de Pedrezuela es bastante heterogénea, generando tres modelos de ciudad diferentes en cada núcleo:

- El casco urbano se estructura en dos zonas diferenciadas, pero con lógicas de desarrollo morfológico similares. La zona central, correspondiente con el casco histórico del s.XIX, se organiza en torno a manzanas relativamente pequeñas, morfológicamente irregulares, con parcelación interior igualmente irregular, pero generalmente respetando las alineaciones a viario. Es la estructura típica de un casco histórico de crecimiento más o menos espontaneo.
  Alrededor de este primer núcleo, se desarrolla un anillo de ensanche que sigue lógicas similares en cuanto al trazado de las manzanas, es decir, morfológicamente irregular, basado en los caminos preexistentes. Las dos diferencias principales con el interior del casco radican por un lado en el tamaño de las manzanas, mayores conforme nos alejamos del centro, y la distribución interna de las mismas, que tiende a desvincularse más de la alineación a viario y a acoger mayor diversidad tipológica (principalmente unifamiliares exentos y adosados/pareados), con una distribución más regular fruto de una mayor planificación.
  Los espacios dotacionales tienden a agruparse en lugares concretos de la trama, y especialmente en las siguientes zonas: Plaza de la Constitución: alberga las principales funciones públicas y representativas del municipio (Ayuntamiento, Iglesia, Correos…); zona norte del municipio: alberga

los principales equipamientos deportivos, culturales y educativos (polideportivo municipal, CEIP Santa Ana, Centro Cultural de Pedrezuela, Piscina Municipal, CEIP San Miguel, Protección Civil…); y finalmente el eje Paseo de la Ermita/Calle de las Eras, que agrupa los principales establecimientos comerciales y hosteleros del municipio. Por otro lado, ya a las afueras del núcleo, en su extremo suroeste, se encuentran el cementerio de Pedrezuela y el Punto Limpio.



Figura 80. Estructura catastral del Casco de Pedrezuela. Sede electrónica de Catastro sobre ortofoto PNOA

- La urbanización Montenebro cuenta con una estructura basada en dos elementos: una gran zona central que alberga todas los espacios libres y equipamientos del núcleo (club social, pistas deportivas, Parque Municipal de San Esteban, supermercado…), y el resto del ámbito, conformado en base a grandes manzanas de proporción alargada, dispuestas para albergar dos hileras de unifamiliares cada una.

  Las manzanas construidas rondan en general los 50/70 m de fondo, de forma que, con unos 20-30m de frente de parcela, se generan propiedades en torno a 800-1200 m2 de suelo. La construcción típica es la vivienda unifamiliar aislada, aunque en algunos casos se encuentran manzanas completas de vivienda unifamiliar pareada, que en cualquier caso se retranquea completamente del viario, de forma que la configuración de este queda definida por las vallas de propiedad de las parcelas, generalmente de piedra hasta media altura, y con remate vegetal.



Figura 81. Estructura catastral de la urbanización Montenebro. Sede electrónica de Catastro sobre ortofoto PNOA

- La urbanización Atalaya Real, pese a sus similitudes morfotipológicas con Montenebro, presenta una mayor heterogeneidad en el trazado. La estructura viaria irregular conforma manzanas de muy diferentes tamaños y geometrías, de forma que la red viaria se estructura de una forma más segmentada, con continuos fondos de saco.

  Las manzanas se subdividen de forma similar a como lo hacen en Montenebro, conformando parcelas de viviendas unifamiliares aisladas, retranqueadas con respecto al viario. La parcelación es como norma general más pequeña que en la urbanización COREPO, rondando el tamaño medio los 500-800 m2 de suelo por parcela, salvo algunas excepciones, principalmente en las parcelas de esquina o de manzanas más irregulares, que presentan superficies mucho mayores.

  No existen zonas específicas para dotaciones, ya que como hemos analizado no existe ninguna en la urbanización. Sí existen por el contrario dos grandes parcelas al norte calificadas como zonas verdes, que no cuentan con ningún tratamiento urbano (su estado es similar al de las parcelas rústicas de su entorno).



Figura 82. Estructura catastral de la Urbanización Atalaya Real. Sede electrónica de Catastro sobre ortofoto PNOA

2.2. Estructura de la propiedad

2.2.1. Suelo Urbano

A continuación, se muestran datos estadísticos generales sobre la estructura catastral en el Municipio, conforme a la información disponible en la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda correspondiente al año 2019.

ESTRUCTURA CATASTRAL EN SUELO URBANO	
Datos generales	
Año última revisión metodológica	2.004
Número de Titulares	4.477
Unidades Urbanas según uso	
Uso residencial	3.131 (58,45%)
Uso almacén	1.496 (27,93%)
Otro Uso	730 (13,63%)

ESTRUCTURA CATASTRAL EN SUELO URBANO		
TOTAL	5.357 (100,0%)	
Valor Catastral de las unidades según uso (euros)		
Uso residencial	321.059.506 (77,58%)	
Uso almacén	13.080.047 (3,16%)	
Otro Uso	79.728.265 (19,26%)	
TOTAL	413.867.818 (100,0 %)	
Parcelas Urbanas (Unidades)		
Parcelas edificadas	1.835 (82,10 %)	
Parcelas sin edificar	400 (17,90 %)	
TOTAL	2.235 (100,0 %)	
Superficie total de las parcelas (Hectáreas)		
Parcelas edificadas	185,32 (79,70 %)	
Parcelas sin edificar	37,62 (20,30 %)	
TOTAL	185,32 (100,0 %)	
Valor Catastral por unidad urbana (euros)		
Valor Catastral por unidad urbana	77.257	
Superficie en m²	Parcelas sin edificar	Parcelas edificadas
Menos de 100	96	183
De 100 a 500	100	564
De 500 a 1.000	103	625
De 1.000 a 10.000	69	447
Más de 10.000	3	16

Tabla 39. Estructura catastral en Suelo Urbano. (Fuente: DG de Catastro.2021)

Del análisis de la tabla anterior se constata que existe un porcentaje significativo de parcelas catastrales sin edificar en suelo urbano, en torno a un 20%. Entre las parcelas edificadas en suelo urbano, la gran mayoría tienen una superficie de entre 500 y 1.000m², aunque hay un número igualmente importante de parcelas edificadas de entre 100 y 500m² y de entre 1.000 y 10.000 m². Entre las parcelas sin edificar la superficie de la parcela está repartida en un abanico más amplio, con mayor representación de parcelas menores.

Asimismo, se observa una alta proporción de parcelas destinadas a uso residencial, aunque hay en torno a un 40% de parcelas destinadas a usos distintos del residencial en suelo urbano, especialmente destinadas a almacén.

2.2.2. Suelo Rústico

En la estructura catastral del suelo rústico del municipio predominan las parcelas destinadas a pastos y arbolados, mientras que las tierras de labor de secano suponen apenas un 2% de la superficie rústica del municipio.

ESTRUCTURA CATASTRAL EN SUELO RÚSTICO		
Datos generales		
Año última revisión metodológica	2.003	
Número de Titulares	1.084	
Número de Parcelas	4.442	
Número de Subparcelas	4.533	
Superficie total (Hectáreas)	2.517,47	
Valor Catastral (miles de euros)	781,63	
Superficie por tipo de cultivo	**Hectáreas**	**Porcentaje (%)**
Labor secano	50,35	2,00
Pastos y terrenos incultos	2.280,83	90,60
Otras	181,26	7,20
TOTAL RÚSTICO	2.517,47	100,00

Tabla 40. Estructura catastral en Suelo Rústico. (Fuente: DG de Catastro. 2021)

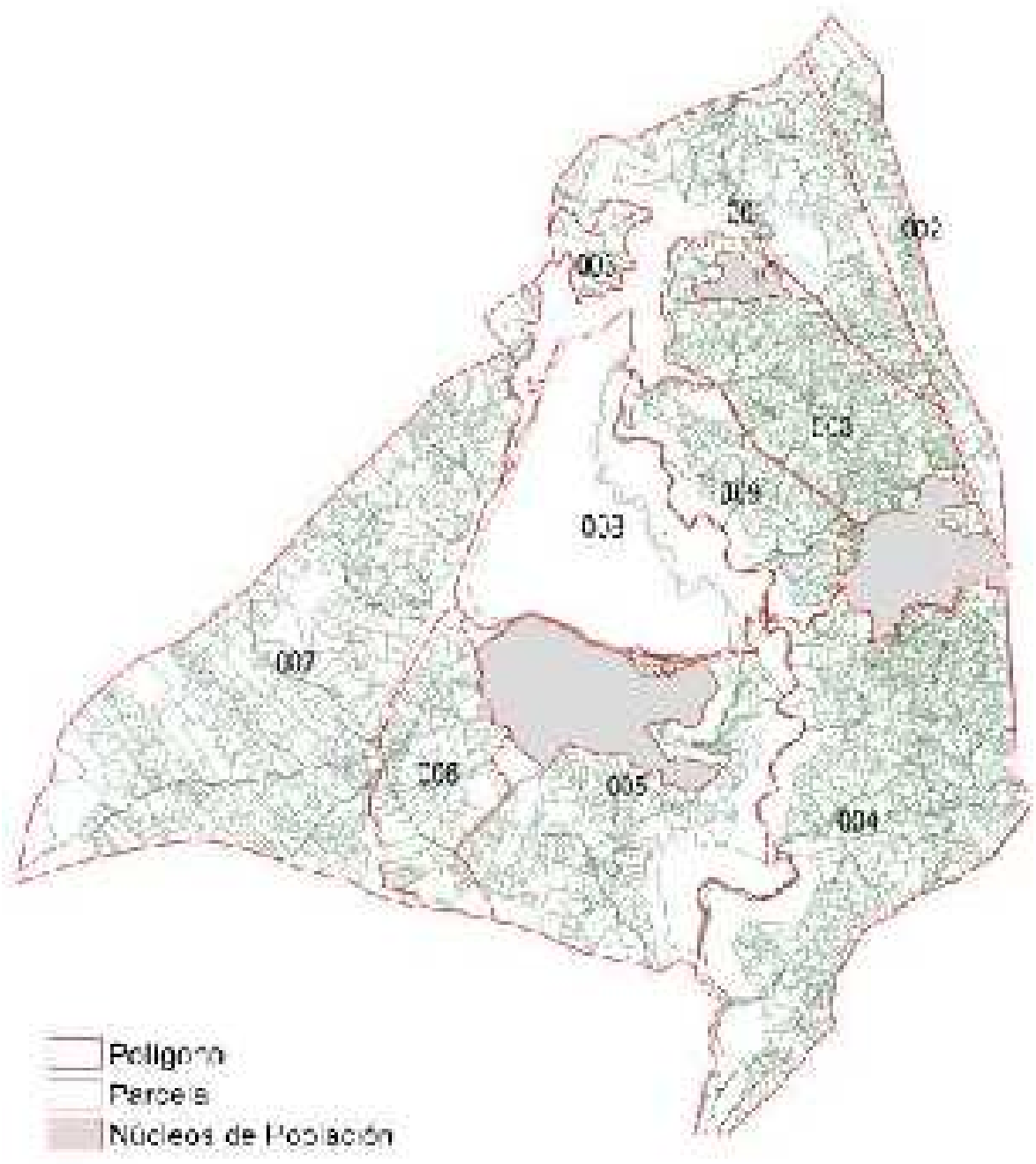


Figura 83. Estructura catastral del suelo rústico

Capítulo 3. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

3.1. Análisis parcelario y de la edificación

3.1.1. Suelo Urbano

El análisis del suelo urbano se ha dividido en tres apartados, dada la heterogeneidad existente entre los núcleos existentes en el término municipal. A continuación, se recogen las principales características que estructuran y definen los tres asentamientos urbanos de Pedrezuela.

3.1.1.1. Casco urbano

La estructura del casco de Pedrezuela es bastante heterogénea, basada como hemos visto en un crecimiento espontáneo en torno a caminos preexistentes y adaptados a la topografía del mismo. Los crecimientos periféricos de las últimas décadas, pese a que surgen con una mayor planificación previa, continúan desarrollándose en torno a un tejido irregular.



Figura 84. Estructura parcelaria en el Casco. Elaboración propia

Distribución de usos

En base a los usos edificados establecidos en catastro, agrupados para cada parcela catastral, podemos apreciar como la mayoría de construcciones del casco de Pedrezuela están destinadas al uso residencial. Persisten entre la trama residencial edificaciones puntuales destinadas a uso industrial, por lo general pequeños talleres más vinculados a la actividad artesanal (o simplemente de almacenaje), que comparten parcela e incluso edificación con usos residenciales. De forma similar sucede con la mayoría de establecimientos terciarios, en este caso concentrados en torno a dos ámbitos: la plaza de la Constitución y el eje de la Calle de las Eras. Los usos dotacionales predominan en la zona nordeste del casco, donde se agrupan los principales equipamientos deportivos, educativos y asistenciales, y en el entorno de la Plaza de la Constitución, más vinculados a usos representativos y administrativos.

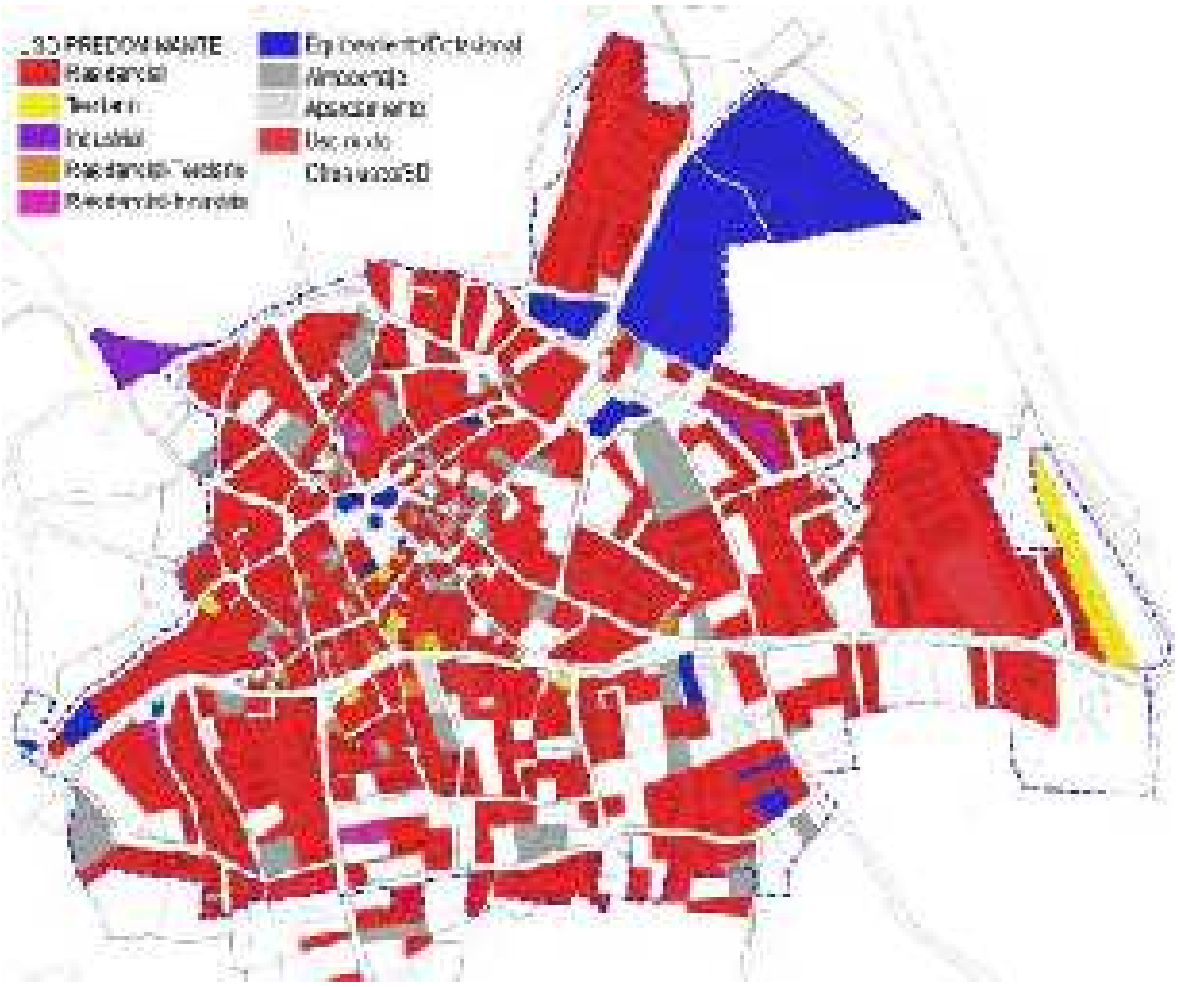


Figura 85. Estructura de usos catastrales en el casco. Elaboración propia

Antigüedad de la edificación

En cuanto a la antigüedad de la edificación, como es esperable, las construcciones más vetustas se corresponden en general con las ubicadas en la trama histórica del municipio, donde un gran número de las edificaciones son previas a 1920. Alrededor de este primer núcleo, los crecimientos de producen de forma un

tanto heterogénea. Esto es el resultado de un modelo de crecimiento disperso, que en su avance sin plan fue dejando espacios libres intermedios, que se consolidaron posteriormente debido a la presión inmobiliaria. Así, las edificaciones posteriores al año 2000, pese a tener mayor representatividad en las zonas más periféricas, se distribuyen por todo el casco, ya que fue en estos años cuando se produjo la mayor consolidación de la trama preexistente.

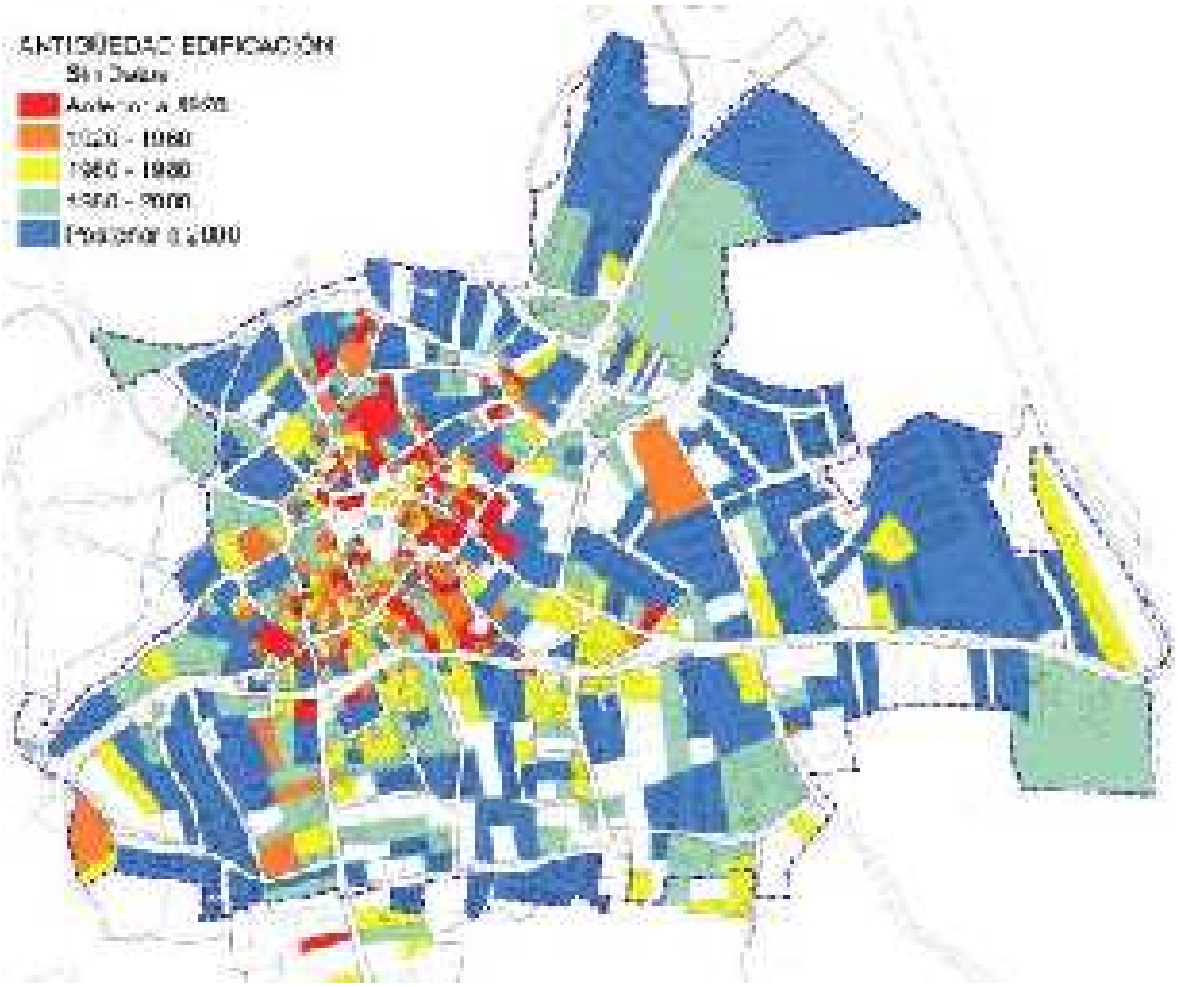


Figura 86. Antigüedad de la edificación agrupada por parcela. Elaboración propia

Ocupación y edificabilidad materializadas

Las parcelas del casco urbano tienen una ocupación heterogénea, con zonas muy compactas y otras con vacíos de proporciones relevantes.

Principalmente, se puede afirmar que la mayor ocupación neta por parcela es la que se da en las zonas de mayor centralidad, por un lado, porque los crecimientos más periféricos se han desarrollado con tipologías más dispersas (edificación aislada frente a vivienda entre medianeras) y por otro porque es en los nuevos crecimientos donde aún existen más solares vacantes.

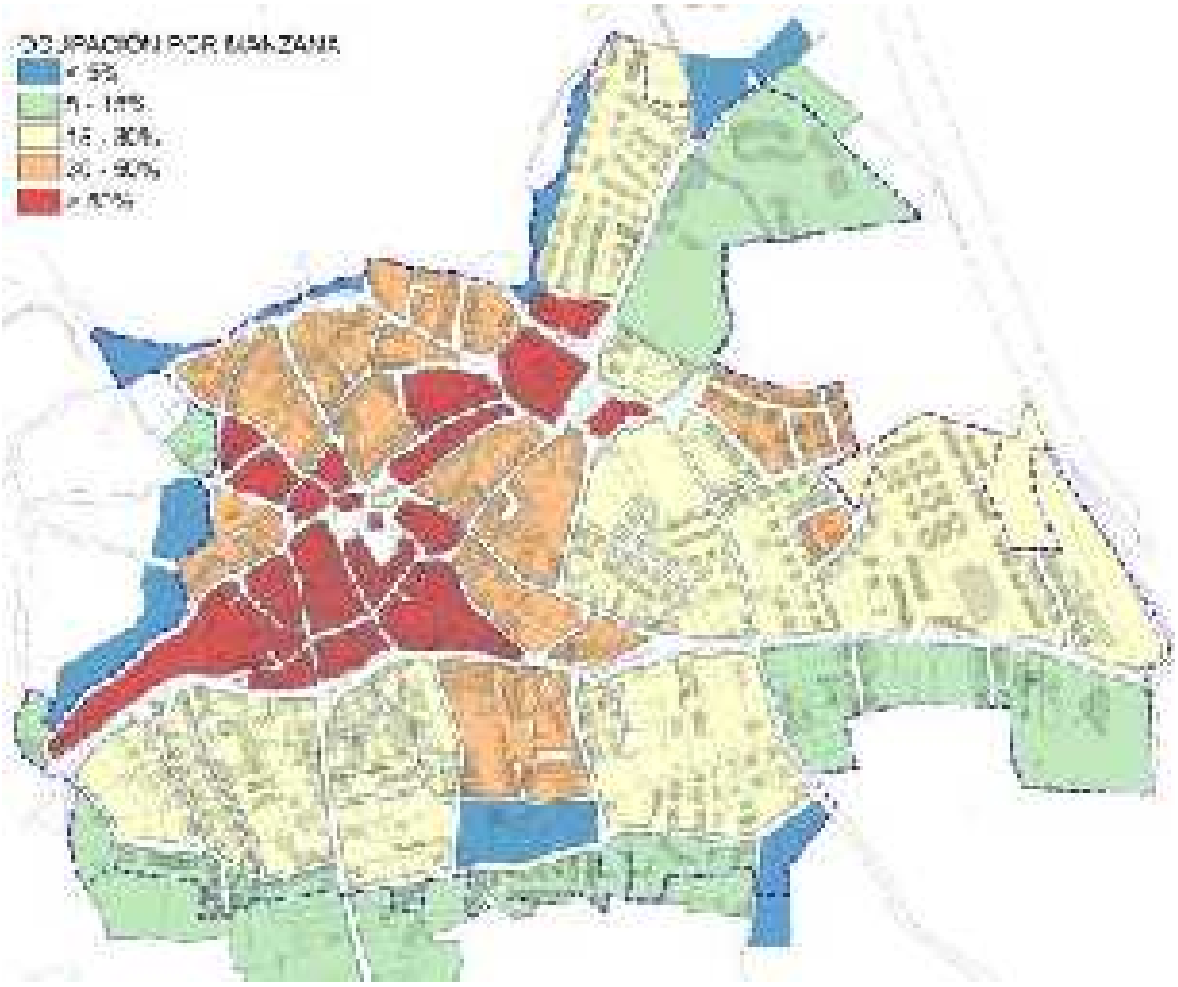


Figura 87. Porcentaje de ocupación por manzana. Elaboración propia

La edificabilidad materializada sigue un patrón similar al de la ocupación, reduciéndose conforme nos alejamos de la centralidad del casco.

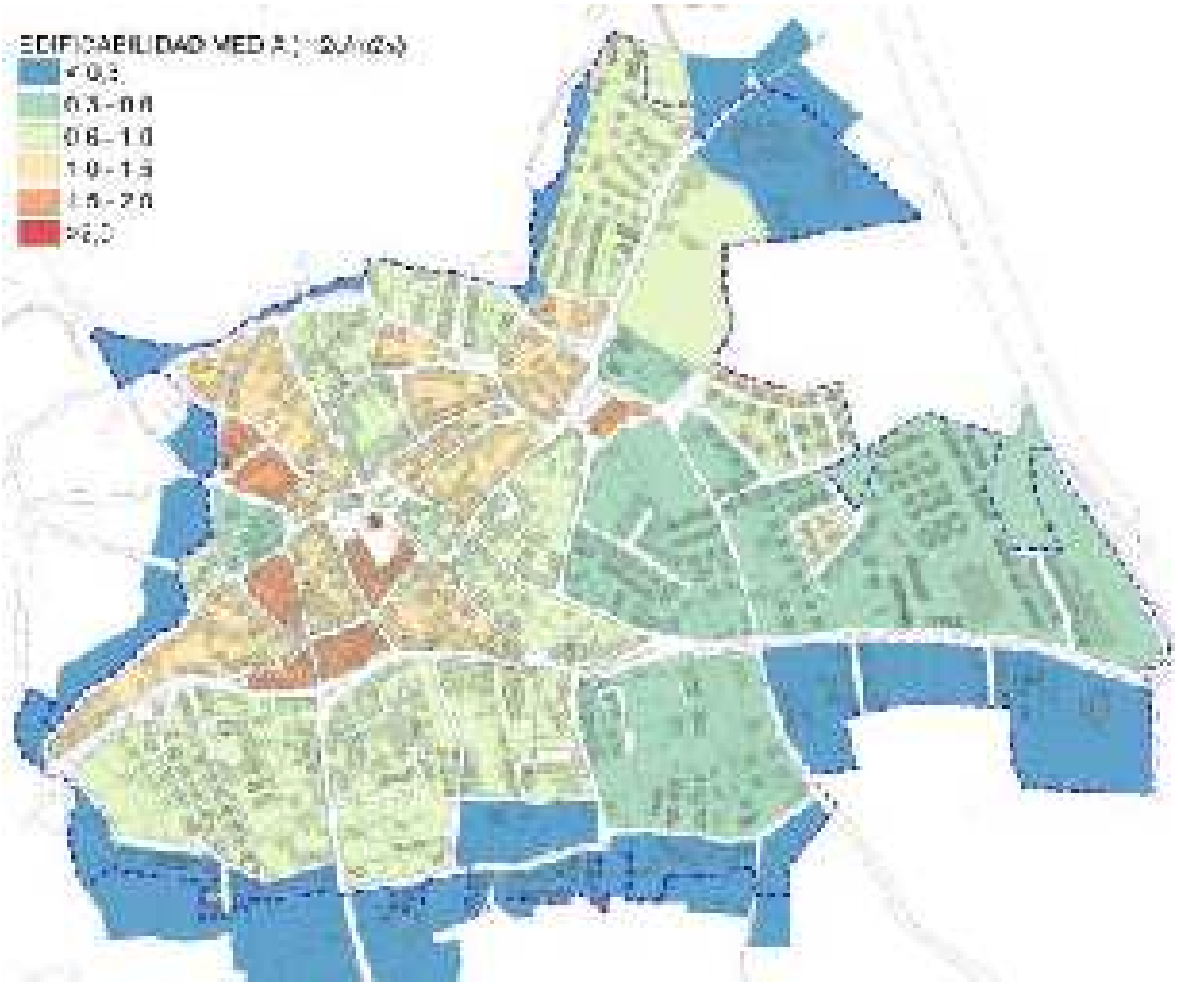


Figura 88. Edificabilidad media por manzana. Elaboración propia

Parcelas vacantes

En el núcleo urbano de Pedrezuela quedan aún vacantes un número significativo de parcelas, especialmente en al sur de la Calle de las Eras y en la zona este del casco (zonas incluidas en planeamiento vigente en unidades de actuación). Como se puede ver en la imagen, el casco histórico presenta un grado de consolidación mucho más elevado.

Algunas de esas parcelas, sin embargo, bien por su geometría, bien por sus accesos, tienen pocas posibilidades de agotar la edificabilidad que tienen asignada, por lo que sería adecuado dotar a estos espacios de ensanche de herramientas de gestión que permitieran reordenar las partes más conflictivas del tejido, como se planteó al incluir todos estos espacios en unidades de actuación en las Normas Subsidiarias de 1986.

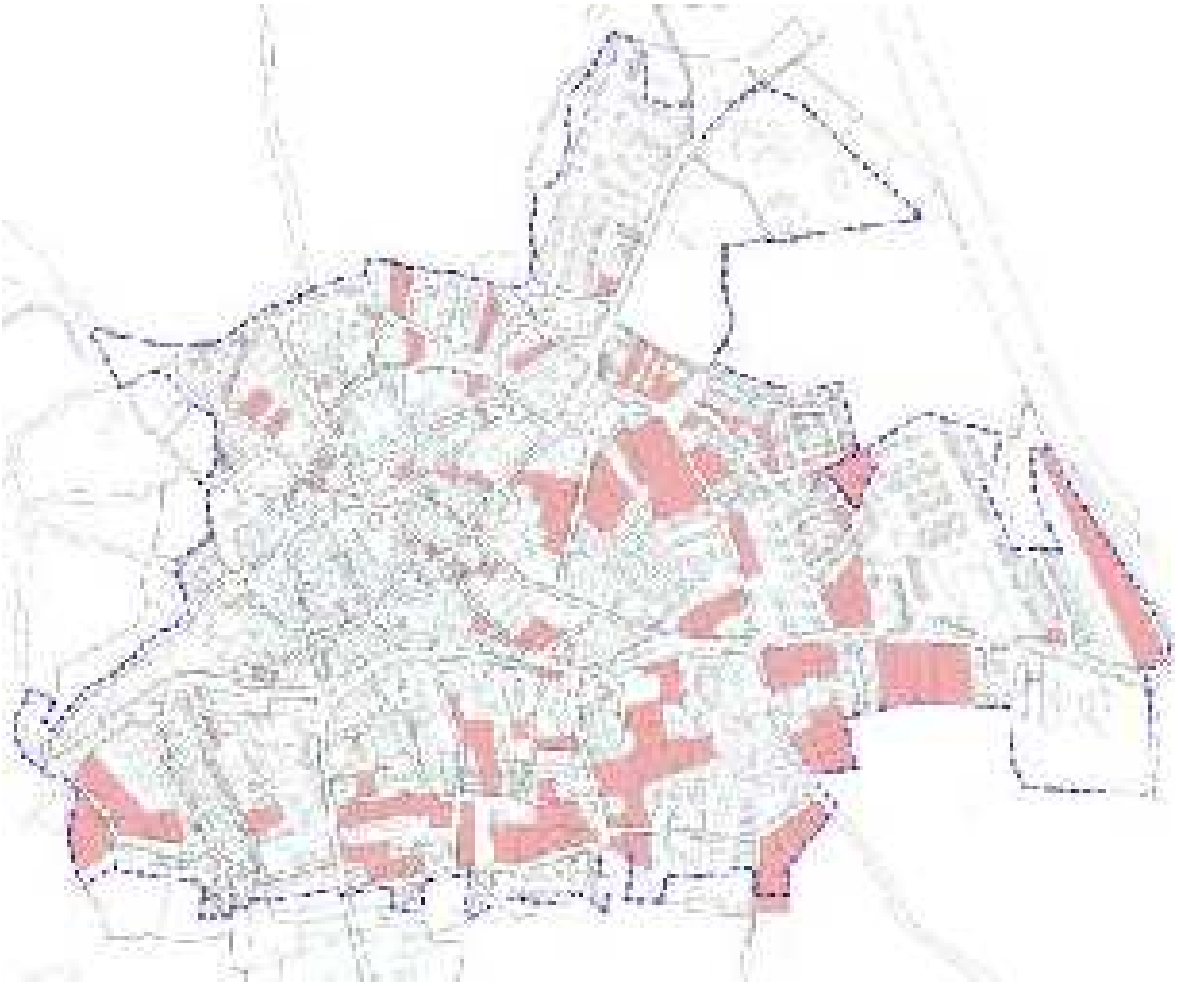


Figura 89. Parcelas sin edificar. Elaboración propia

Tipología y altura de las edificaciones

La zona central del núcleo urbano mantiene la estructura tradicional de manzanas irregulares con edificación entre medianeras alineada a fachada, con una altura de PB+I o PB+2 (y excepcionalmente PB+3). Los crecimientos en torno al casco producidos en las últimas décadas tienen una estructura más dispersa, principalmente basada en viviendas unifamiliares exentas o pareadas, con una altura generalmente de PB+1, pero también de PB+2.

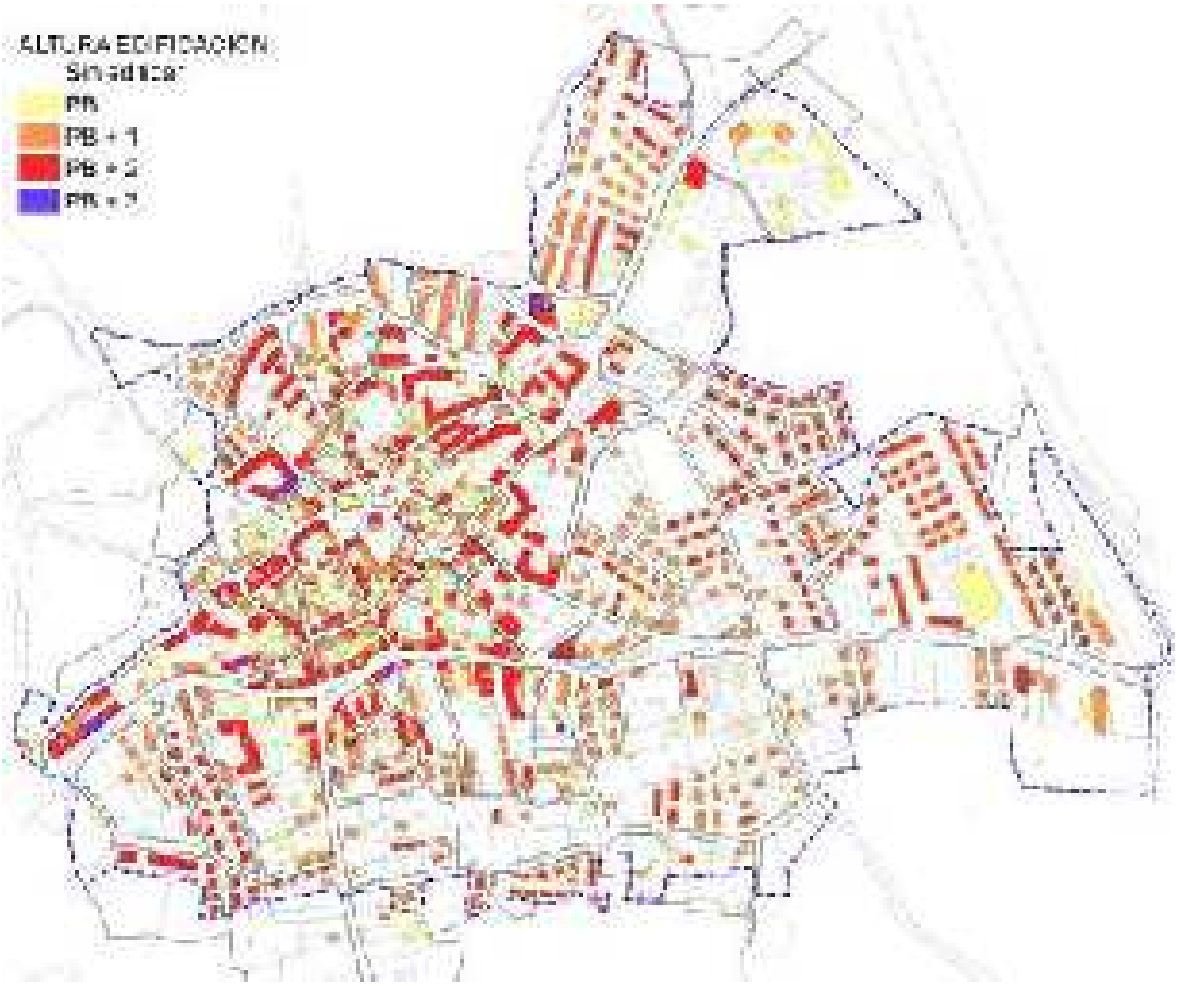


Figura 90. Alturas de la edificación. Elaboración Propia

Resumen de los valores de ocupación y edificabilidad de las manzanas

Manzana	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad Real (m2c/m2s)	Superficie vacante (m2s)	Ordenanza de aplicación	Índice edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad Materializable
90050	42.142	6,88	6.641	0,16	2.673	4	0,50	1.337
90060	35.754	28,51	21.693	0,61	5.503	3-4	0,50	2.752
90072	13.379	53,85	19.261	1,44	0	1-3	1,20	0
90080	1.716	30,51	1.081	0,63	0	3	0,80	0
91070	1.846	66,73	2.942	1,59	220	1	1,20	264
91080	2.985	66,51	5.032	1,69	0	1	1,20	0
91083	5.833	60,48	7.338	1,26	197	1	1,20	236
91090	1.292	58,78	1.445	1,12	162	1	1,20	194
91092	1.229	53,22	1.302	1,06	235	1	1,20	282
91096	4.342	31,36	1.898	0,44	0	1-3	1,20	0

Manzana	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad Real (m2c/m2s)	Superficie vacante (m2s)	Ordenanza de aplicación	Índice edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad Materializable
91098	4.253	57,63	6.885	1,62	0	3	0,80	0
91105	8.391	41,15	8.424	1,00	1.266	1-3	0,80	1.013
92060	24.952	28,43	15.970	0,64	5.643	3-4	0,50	2.822
92078	3.044	75,81	4.635	1,52	170	1	1,20	204
92080	2.810	82,91	4.791	1,70	113	1	1,20	136
92105	6.140	44,85	5.761	0,94	0	1	1,20	0
92114	2.831	46,40	3.481	1,23	602	3	0,80	482
92116	6.555	44,84	5.934	0,91	378	1	1,20	454
93046	22.121	12,45	5.595	0,25	0	4	0,50	0
93059	8.883	4,68	869	0,10	6.128	4	0,50	3.064
93069	17.757	35,14	13.447	0,76	4.441	3-4	0,50	2.221
93084	7.141	32,92	5.887	0,82	1.550	1-3	0,80	1.240
93087	8.747	56,08	9.409	1,08	509	1	1,20	611
93090	6.789	49,86	6.941	1,02	828	1	1,20	994
93096	2.605	55,74	2.545	0,98	216	1	1,20	259
93106	3.355	60,13	4.913	1,46	431	1	1,20	517
93108	4.671	54,92	6.344	1,36	327	1	1,20	392
93117	8.568	41,84	7.280	0,85	2.003	3	0,80	1.602
94072	2.994	42,27	2.668	0,89	0	3	0,80	0
94090	11.018	38,83	10.277	0,93	3.337	1-3	0,80	2.670
94108	6.055	53,75	7.886	1,30	647	1-3	0,80	518
95050	11.236	10,47	1.824	0,16	1.151	4	0,50	576
95062	35.601	15,80	12.464	0,35	8.812	4	0,50	4.406
95094	46.164	21,93	23.209	0,50	13.750	4-5	0,50	6.875
95108	4.361	20,74	1.904	0,44	2.042	3	0,80	1.634
95128	26.984	28,71	17.403	0,64	418	3-4	0,80	334
96086	2.027	36,05	1.687	0,83	427	5	0,40	171
96092	4.351	32,62	3.325	0,76	1.184	4	0,50	592
96095	1.416	37,92	1.236	0,87	255	4	0,50	128
96099	1.801	39,42	1.648	0,92	264	4	0,50	132
96101	2.145	44,90	2.280	1,06	0	4	0,50	0
96122	23.817	14,99	5.390	0,23	0	4	0,50	0
96137	5.986	0,00	0	0,00	0	4	0,50	0
97058	5.899	0,21	13	0,00	4.291	4	0,50	2.146
98061	40.229	11,07	10.791	0,27	12.905	5	0,40	5.162
98083	61.863	21,02	26.789	0,43	10.783	5	0,40	4.313
TOTAL CASCO	554.078	26,07	318.538	0,57	93.861	-	-	50.729

Tabla 41. Análisis de las manzanas

3.1.1.2. Urbanización Montenebro

La estructura de la Urbanización Montenebro, pese a su trama orgánica e irregular, responde a una organización unitaria y planificada, adaptada a los condicionantes topográficos del lugar. Las manzanas se desarrollan generalmente de forma longitudinal, con dos hileras de viviendas unifamiliares generalmente exentas, y puntualmente pareadas.

Las parcelas de mayor tamaño se ubican en el centro de la urbanización, destinadas para usos dotacionales y de equipamientos (zonas libres y deportivas principalmente).



Figura 91. Estructura parcelaria en el Casco. Elaboración propia

Distribución de usos

En base a los usos edificados establecidos en catastro, agrupados para cada parcela catastral, podemos apreciar como la práctica totalidad de construcciones de la Urbanización Montenebro están destinadas al uso residencial. Las únicas excepciones a este uso son de tres tipos. En primer lugar, las grandes parcelas centrales, como hemos dicho destinadas a uso dotacional. Por otro lado, aparecen dispersas por la trama y de forma puntual algunas parcelas menores con construcciones también destinadas a uso de

equipamientos/dotacional, debido aparentemente a que las únicas construcciones en estas parcelas son deportivas (piscinas cubiertas, pistas de tenis…). Finalmente, encontramos algunas parcelas menores con un uso predominante de almacenaje, que se corresponden con aquellas en las que no se ha llegado a construir vivienda, y solamente encontramos algún volumen menor destinado al almacenaje. Estos dos últimos casos suponen sin embargo una excepción de carácter residual que no altera las dinámicas predominantemente residenciales del ámbito.



Figura 92. Estructura de usos catastrales en el casco. Elaboración propia

Antigüedad de la edificación

Las construcciones más antiguas del ámbito son los pajares, ubicados al norte de la urbanización, y que datan del siglo XVIII. El resto de la urbanización, comienza desarrollarse a partir de los años 60-70, de una forma bastante irregular. Dado que se planificó y urbanizó como un único ámbito, no se pueden identificar diferentes zonas en función de la antigüedad de la edificación: la trama completa se urbanizó en una única fase, y a partir de entonces fueron consolidándose las distintas parcelas de forma más o menos aleatoria. Destaca la presencia de dos edificaciones que, según datos de catastro, datan de principios de la década de los 50. Teniendo en cuenta que en ese momento no se había iniciado la urbanización del ámbito, y que en el

vuelo americano (1956) no se aprecia más preexistencia que los pajares, podemos suponer que se trata de un error catastral.

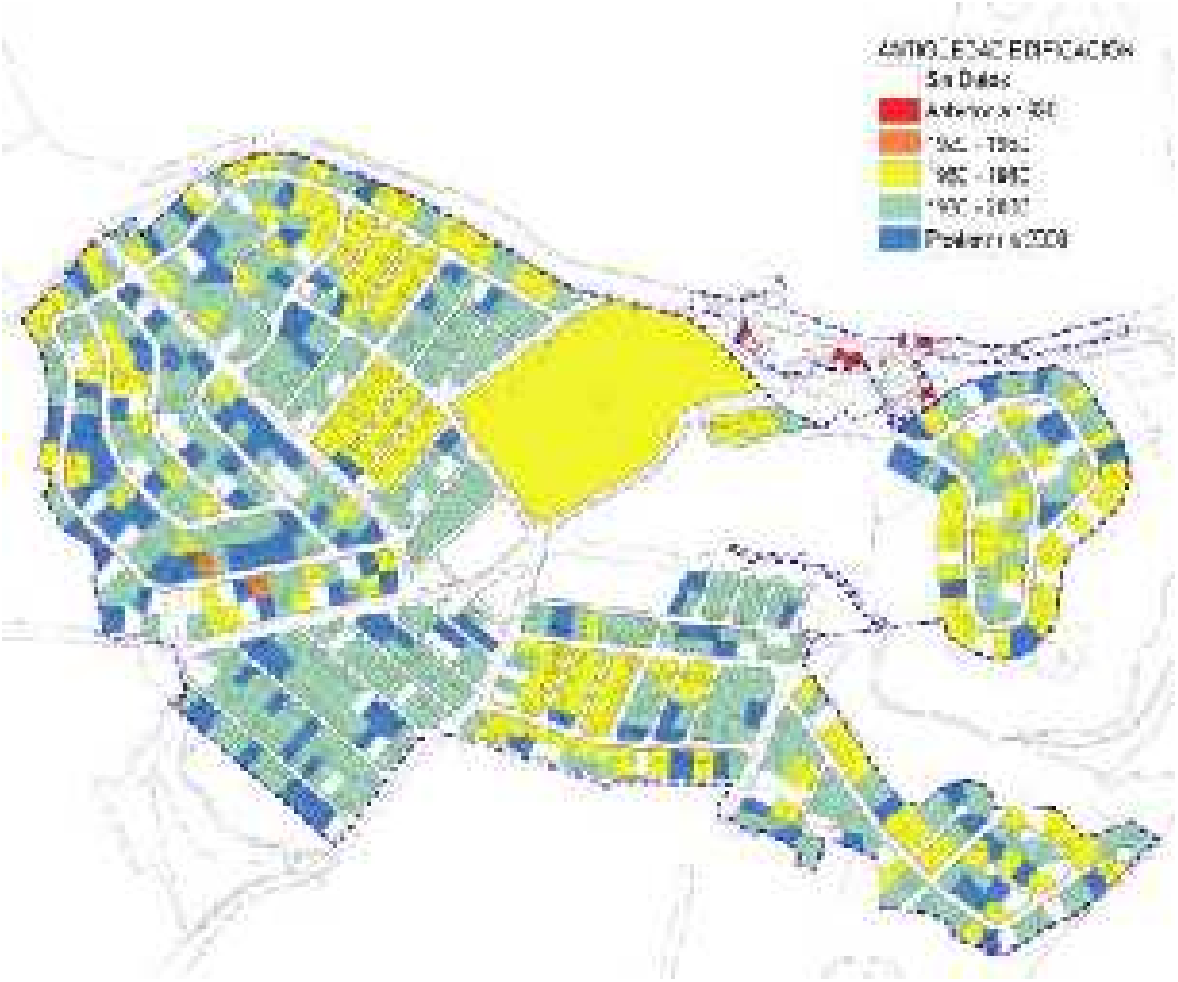


Figura 93. Antigüedad de la edificación agrupada por parcela. Elaboración propia

Ocupación y edificabilidad materializadas

Las manzanas de la Urbanización Montenebro tienen una ocupación más o menos homogénea, en torno al 12-15% en la mayoría de casos, aunque teniendo en cuenta que en todas ellas existen solares vacantes, podemos asegurar que la ocupación por parcela es ligeramente superior (entre el 20-25% en la mayoría de parcelas edificadas).

La edificabilidad materializada sigue el mismo patrón de homogeneidad que la ocupación, con valores de edificabilidad neta por manzana de en torno 0,18-0,23 m^2c/m^2s, con valores algo más heterogéneos en las parcelas edificadas, oscilando desde 0,15 m^2c/m^2s hasta 0,40m2c/m2s en las más densas.

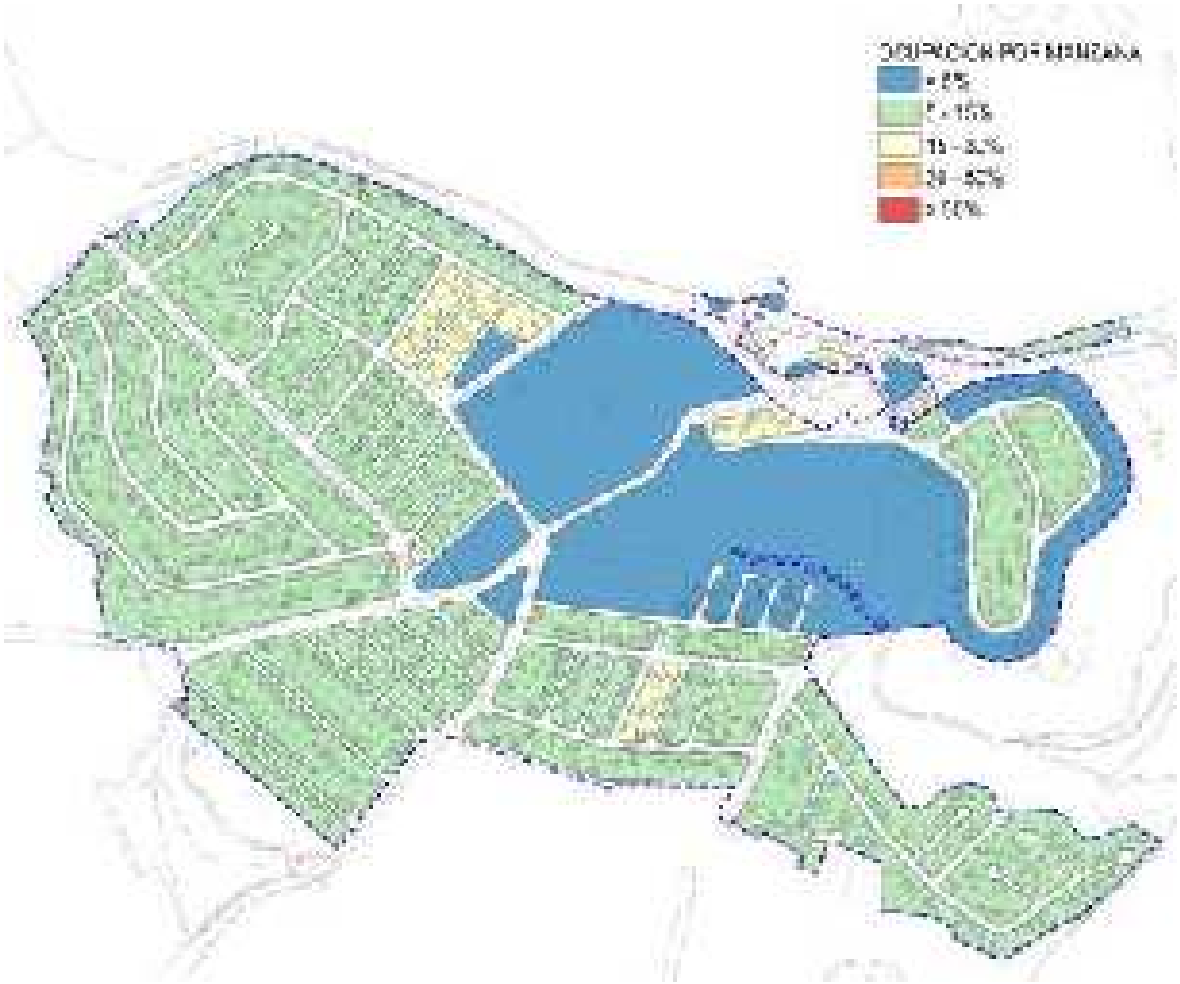


Figura 94. Porcentaje de ocupación por manzana. Elaboración propia

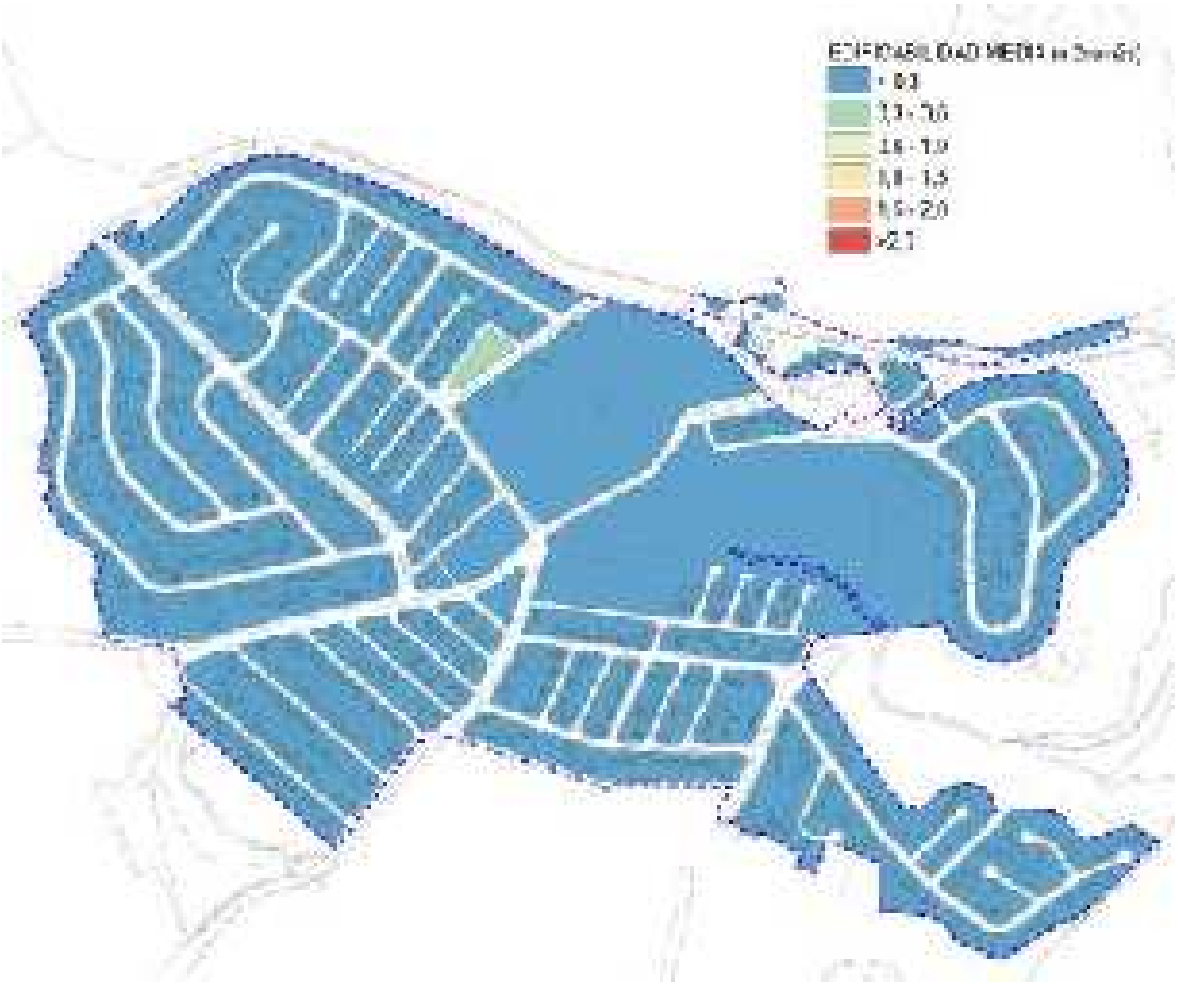


Figura 95. Edificabilidad media por manzana. Elaboración propia

Parcelas vacantes

En la urbanización quedan vacantes numerosas parcelas, distribuidas de forma heterogénea a lo largo de todo el núcleo, suponiendo hasta un 12% del total de parcelas de Montenebro.



Figura 96. Parcelas lucrativas sin edificar. Elaboración propia

Tipología y altura de las edificaciones

El tejido de Montenebro es bastante homogéneo tipológicamente. La práctica totalidad de las edificaciones están destinadas al uso residencial unifamiliar exento, y en casos puntuales a unifamiliar pareado. En cuanto a las alturas, predomina la edificación con PB+1. De forma puntual aparecen edificaciones que cuentan con PB+2, y de forma más común, solamente PB.

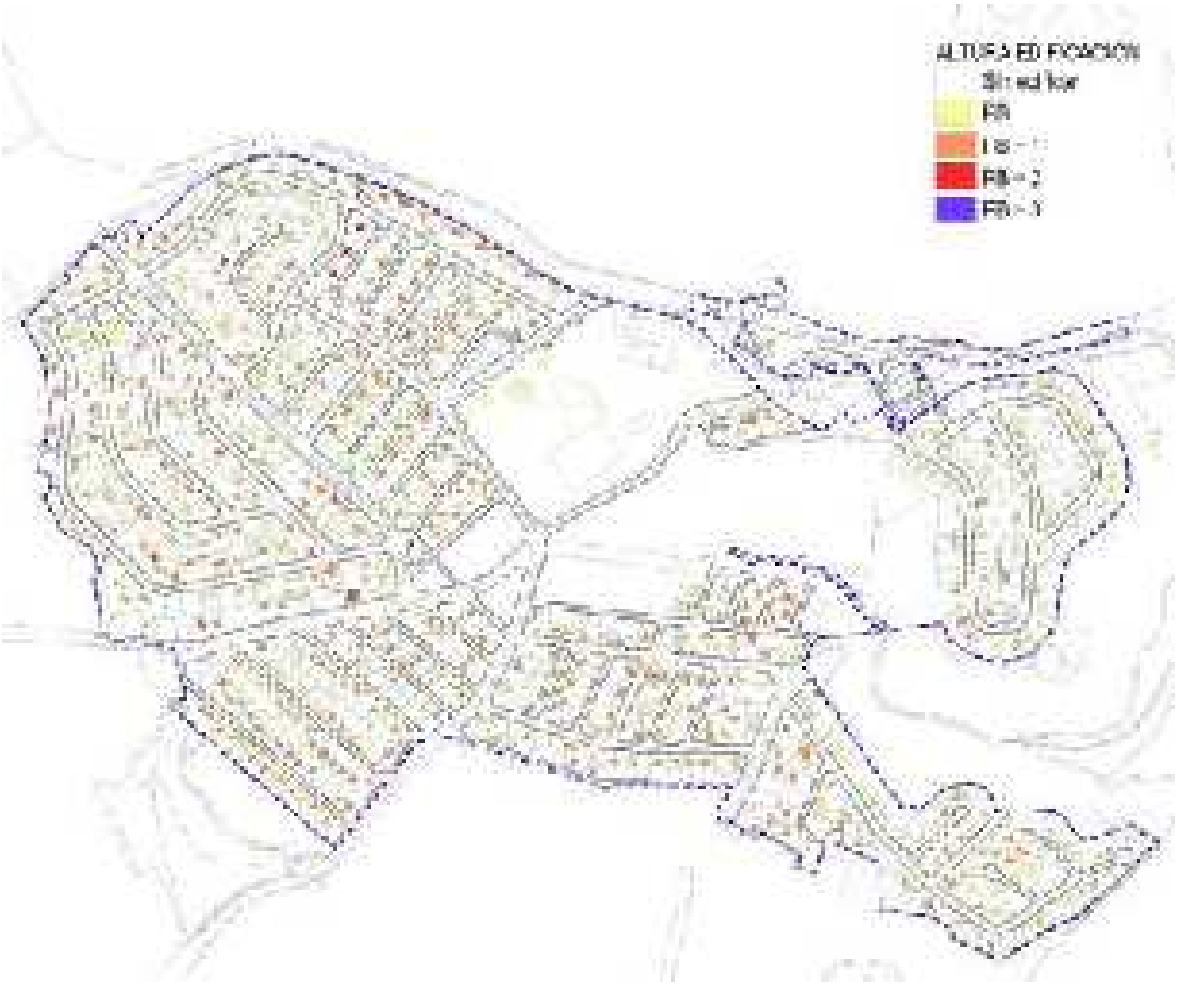


Figura 97. Alturas de la edificación. Elaboración Propia

Resumen de los valores de ocupación y edificabilidad de las manzanas

Manzana	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad Real (m2c/m2s)	Superficie vacante (m2s)	Ordenanza de aplicación	Índice edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad Materializable
63015	44.838	13,66	10.076	0,22	2.863	Montenebro	1,00	2.863
64016	22.206	14,50	4.612	0,21	1.932	Montenebro	1,00	1.932
64976	53.550	11,23	9.958	0,19	14.191	Montenebro	1,00	14.191
65016	22.856	10,62	4.206	0,18	3.947	Montenebro	1,00	3.947
65957	13.247	14,62	3.223	0,24	901	Montenebro	1,00	901
66014	11.635	14,13	2.549	0,22	0	Montenebro	1,00	0
66027	44.383	12,21	7.565	0,17	4.073	Montenebro	1,00	4.073
66045	31.417	12,74	6.524	0,21	872	Montenebro	1,00	872
66958	27.064	12,46	6.208	0,23	3.525	Montenebro	1,00	3.525
66994	21.467	12,94	4.871	0,23	2.014	Montenebro	1,00	2.014

Manzana	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad Real (m2c/m2s)	Superficie vacante (m2s)	Ordenanza de aplicación	Índice edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad Materializable
67001	7.235	13,20	1.450	0,20	1.662	Montenebro	1,00	1.662
67023	20.946	12,96	4.736	0,23	481	Montenebro	1,00	481
67958	22.156	13,92	4.887	0,22	1.729	Montenebro	1,00	1.729
68960	8.489	13,82	1.985	0,23	0	Montenebro	1,00	0
68966	10.703	10,51	1.836	0,17	1.903	Montenebro	1,00	1.903
68972	938	15,31	173	0,18	0	Montenebro	1,00	0
68990	30.829	14,82	7.786	0,25	2.442	Montenebro	1,00	2.442
69010	20.258	15,25	5.216	0,26	834	Montenebro	1,00	834
69962	4.053	11,35	719	0,18	1.651	Montenebro	1,00	1.651
69967	6.494	9,76	1.040	0,16	1.231	Montenebro	1,00	1.231
69981	7.178	14,50	1.772	0,25	0	Montenebro	1,00	0
70964	9.148	12,06	1.672	0,18	1.499	Montenebro	1,00	1.499
71952	5.689	13,33	1.152	0,20	0	Montenebro	1,00	0
71961	9.041	13,62	2.236	0,25	0	Montenebro	1,00	0
71966	5.619	13,03	1.164	0,21	0	Montenebro	1,00	0
72947	19.739	11,32	3.403	0,17	1.858	Montenebro	1,00	1.858
72951	5.808	16,51	1.408	0,24	0	Montenebro	1,00	0
73952	10.864	11,73	2.189	0,20	0	Montenebro	1,00	0
73958	5.895	14,55	1.284	0,22	0	Montenebro	1,00	0
73963	9.723	13,15	1.864	0,19	2.336	Montenebro	1,00	2.336
74006	5.556	15,48	1.190	0,21	1.565	Montenebro	1,00	1.565
74945	17.706	10,46	3.147	0,18	3.287	Montenebro	1,00	3.287
75980	59.904	10,91	10.020	0,17	8.460	Montenebro	1,00	8.460
76004	2.328	12,90	550	0,24	0	Montenebro	1,00	0
76931	23.275	10,88	4.545	0,20	1.075	Montenebro	1,00	1.075
77983	26.114	11,01	4.224	0,16	5.377	Montenebro	1,00	5.377
78922	53.155	11,01	8.974	0,17	7.927	Montenebro	1,00	7.927
78993	14.436	9,72	1.715	0,12	3.025	Montenebro	1,00	3.025
TOTAL MONTENEBRO	715.942	12,37	142.129	0,20	82.660	-	1,00	82.660

Tabla 42. Análisis de las manzanas

3.1.1.3. Urbanización Atalaya Real

La estructura catastral de la Urbanización Atalaya Real se configura de una forma más heterogénea que Montenebro, pero con unos principios estructurantes similares: viario ramificado que configura manzanas en hilera con doble fila de viviendas unifamiliares exentas. La topografía del ámbito, sin embargo, hace que el trazado de esta estructura sea muy irregular, y con fondos de saco en la mayoría de viarios.



Figura 98. Estructura parcelaria en el Casco. Elaboración propia

Distribución de usos

En base a los usos edificados establecidos en catastro, agrupados para cada parcela catastral, podemos apreciar como la práctica totalidad de construcciones la Urbanización Atalaya Real están destinadas al uso residencial. Las únicas excepciones a este uso son de dos tipos. Por un lado, aparecen dispersas por la trama y de forma puntual algunas parcelas menores con construcciones destinadas a uso de equipamientos/dotacional, debido aparentemente a que las únicas construcciones en estas parcelas son deportivas (piscinas cubiertas, pistas de tenis…). Finalmente, encontramos algunas parcelas menores con un uso predominante de almacenaje, que se corresponden con aquellas en las que no se ha llegado a construir vivienda, y solamente encontramos algún volumen menor destinado al almacenaje. Estos dos últimos casos

suponen sin embargo una excepción de carácter residual que no altera las dinámicas predominantemente residenciales del ámbito. No encontramos como en la Urbanización Montenebro un núcleo dotacional que abastezca a la urbanización, ni tampoco ningún uso terciario, por lo que es un núcleo con una gran dependencia exterior.

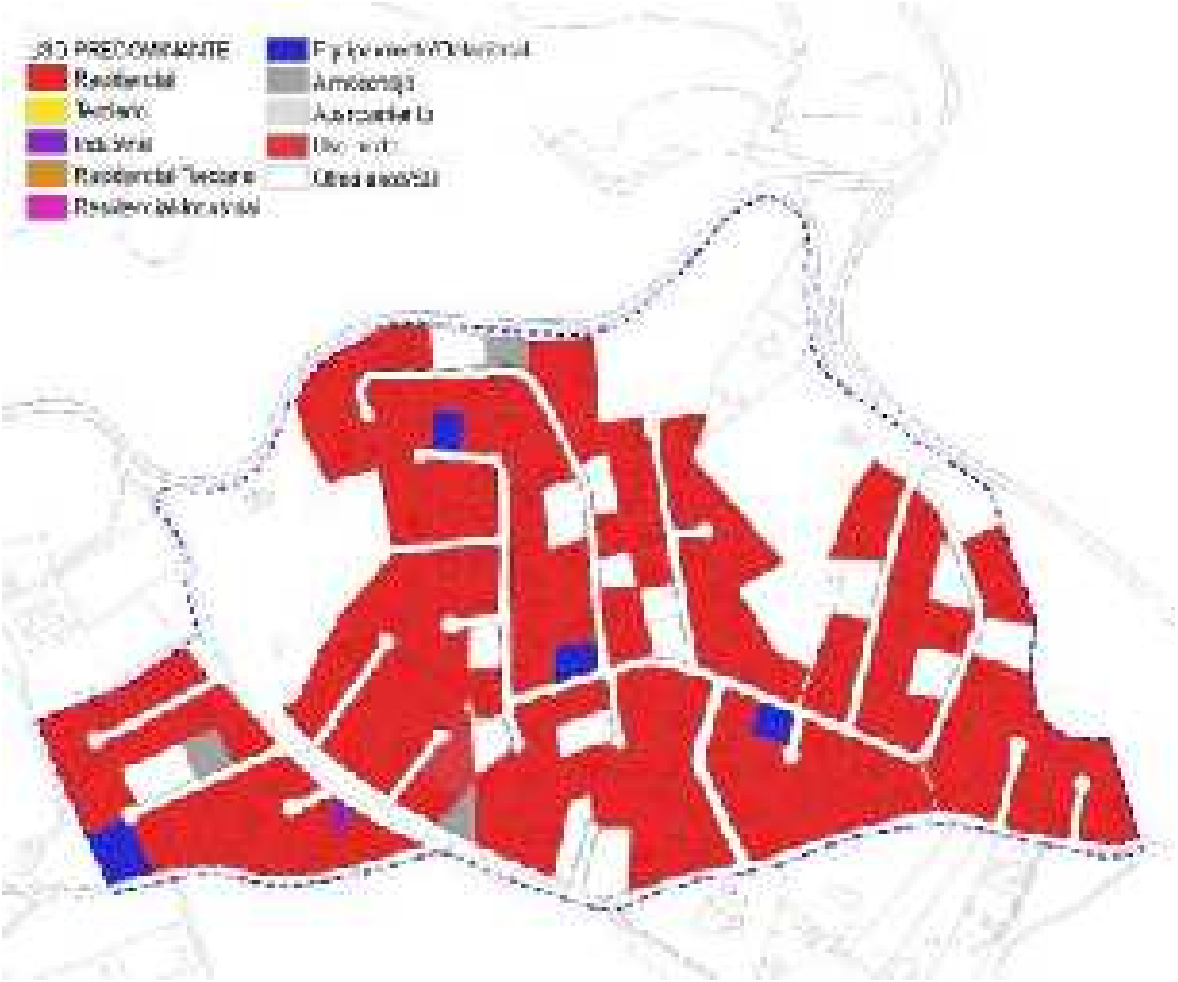


Figura 99. Estructura de usos catastrales en el casco. Elaboración propia

Antigüedad de la edificación

La antigüedad de la edificación sigue dinámicas similares a las de la Urbanización Montenebro: dado que el núcleo se urbanizó en una única fase, las primeras viviendas, que datan de los años 60-70 se distribuyen de forma heterogénea por todo el ámbito. Las edificaciones construidas en años posteriores se distribuyen igualmente de forma heterogénea, ya que las parcelas vacantes fueron ocupándose de forma continua, pero más o menos irregular a lo largo de las décadas.

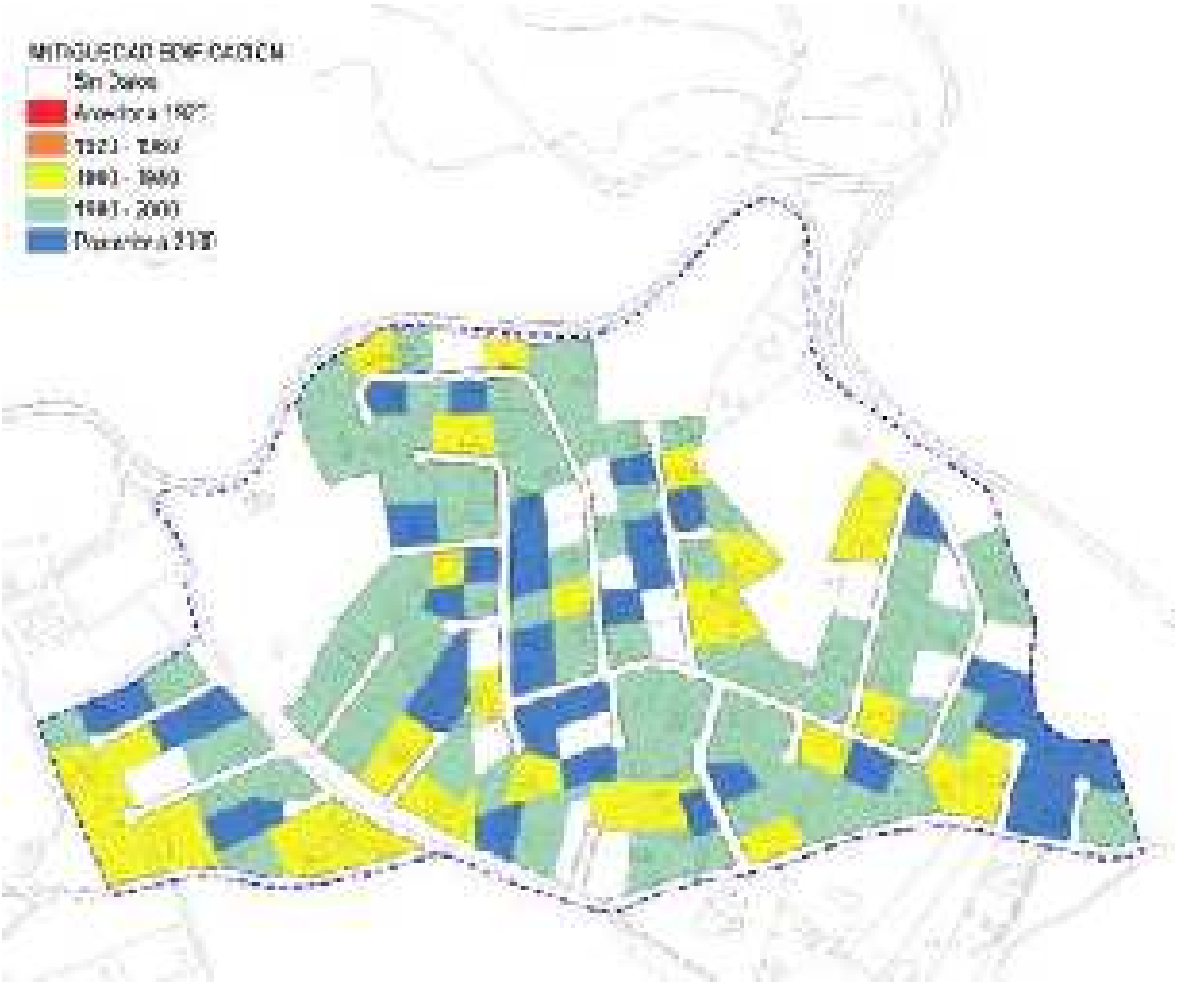


Figura 100. Antigüedad de la edificación agrupada por parcela. Elaboración propia

Ocupación y edificabilidad materializadas

Las manzanas de la Urbanización Atalaya Real tienen una ocupación más o menos homogénea, en torno al 14% en todos los casos, aunque teniendo en cuenta que en todas ellas existen solares vacantes, podemos asegurar que la ocupación por parcela es ligeramente superior (hasta un 30% en algunas parcelas edificadas).

La edificabilidad materializada sigue el mismo patrón de homogeneidad que la ocupación, con valores de edificabilidad neta por manzana de en torno 0,26-0,27 m^2c/m^2s, con valores algo más heterogéneos en las parcelas edificadas, oscilando hasta 0,60m2c/m2s en las más densas.



Figura 101. Porcentaje de ocupación por manzana. Elaboración propia



Figura 102. Edificabilidad media por manzana. Elaboración propia

Parcelas vacantes

En la urbanización quedan vacantes algunas parcelas, distribuidas de forma heterogénea a lo largo de todo el núcleo, suponiendo hasta un 8% del total de parcelas de la Atalaya Real.

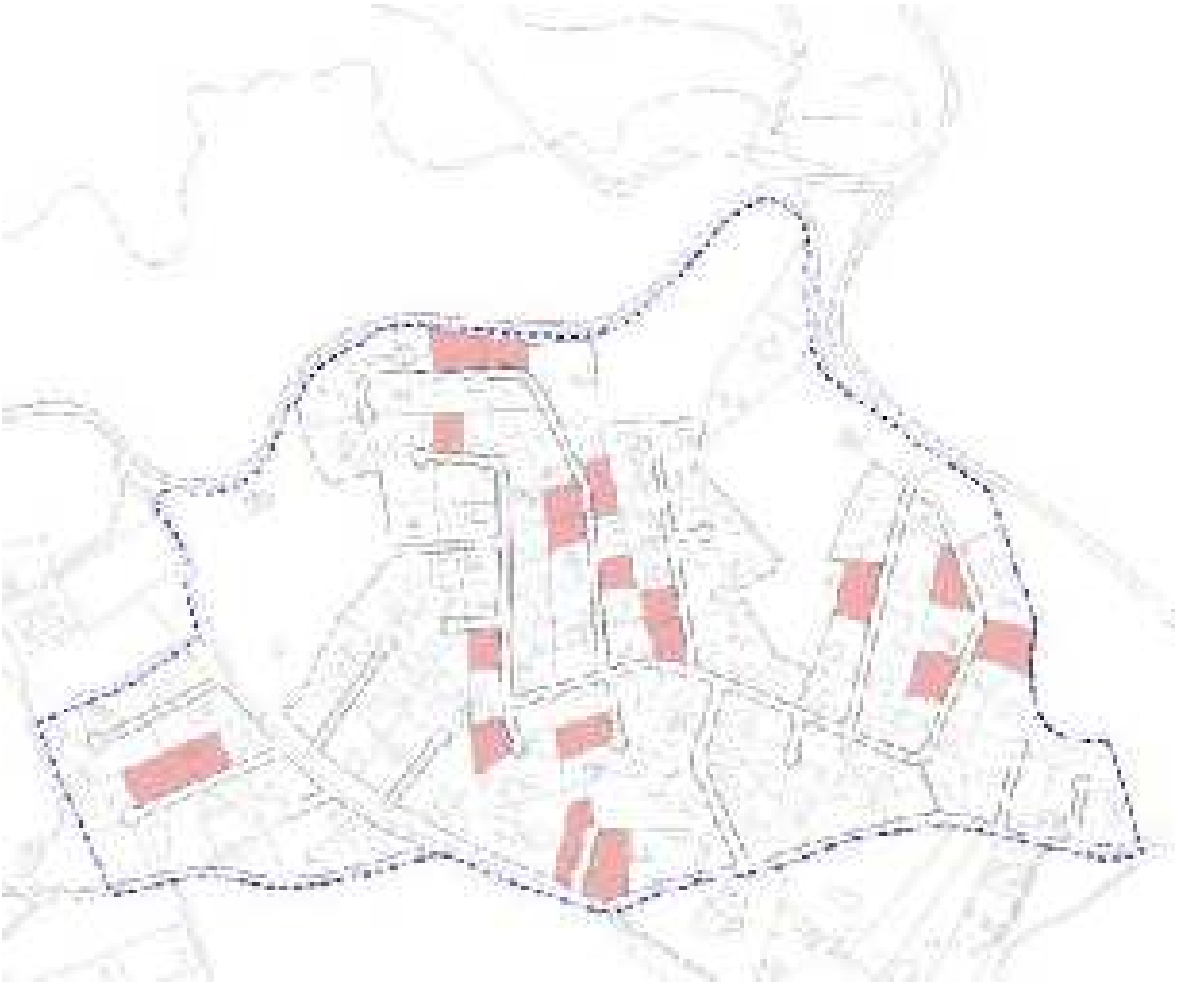


Figura 103. Parcelas sin edificar. Elaboración propia

Tipología y altura de las edificaciones

El tejido de la Atalaya Real es bastante homogéneo tipológicamente. La totalidad de las edificaciones están destinadas al uso residencial unifamiliar exento. En cuanto a las alturas, predomina la edificación con PB+1. De forma puntual aparecen edificaciones que cuentan con PB+2, y de forma más común, solamente PB.



Figura 104. Alturas de la edificación. Elaboración Propia

Resumen de los valores de ocupación y edificabilidad de las manzanas

Manzana	Superficie Suelo (m2s)	Ocupación (%)	Sup. Edificada Sobre Rasante (m2c)	Índice de Edificabilidad Real (m2c/m2s)	Superficie vacante (m2s)	Ordenanza de aplicación	Índice edificabilidad (m2c/m2s)	Edificabilidad Materializable
78728	17.912	12,47	3.962	0,22	1.702	Atalaya Real	0,75	1.277
82295	76.028	13,42	18.255	0,24	9.430	Atalaya Real	0,75	7.073
83273	21.114	13,98	5.759	0,27	948	Atalaya Real	0,75	711
83283	7.354	14,95	1.942	0,26	1.474	Atalaya Real	0,75	1.106
TOTAL ATALAYA REAL	122.408	13,47	29.918	0,24	13.554	-	0,75	10.166

Tabla 43. Análisis de las manzanas

3.1.2. Suelo Rústico

En líneas generales, el municipio de Pedrezuela presenta una estructura catastral rústica muy heterogénea, al hallarse fuertemente condicionada por condicionantes orográficos y naturales. Por un lado, existen grandes parcelas catastrales, en la zona central y más próxima al embalse. Por otro, tanto al sur como en las proximidades de los núcleos urbanos, la parcelación es más pequeña. No se trata sin embargo de una parcelación orientada a la agricultura ni a la actividad económica, ya que, como podemos ver en la siguiente imagen, la inmensa mayoría del término municipal está ocupado por monte bajo, matorral y zonas de pastos.



Figura 105. Estructura de usos catastrales en suelo rústico. Elaboración propia a partir de datos de Catastro

Capítulo 4. ANÁLISIS DEL TEJIDO ECONÓMICO Y PRODUCTIVO

4.1. Análisis de la estructura productiva

El comercio y los servicios constituyen la base de la estructura económica del municipio de Pedrezuela. Actualmente en torno al 80% de los trabajadores del municipio se dedican a actividades relacionadas con el comercio y los servicios.

A continuación, se muestran los datos relativos al número de ocupados por rama de actividad, lo que nos puede dar una idea aproximada de las actividades comerciales que se desarrollan dentro del municipio.

SECTORES PRODUCTIVOS	Nº DE TRABAJADORES	% DE TRABAJADORES
Agricultura y ganadería	24	2,31
Minería, industria y energía	24	2,31
Construcción	149	14,37
Servicios a empresas y financieros	159	15,33
Inmobiliarias	13	1,25
Servicios de distribución y hostelería	270	26,04
Otros servicios	398	38,38
TOTAL	1.037	100,00

Tabla 44. Trabajadores en alta laboral afiliados a la Seguridad Social en Pedrezuela (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, 2020)

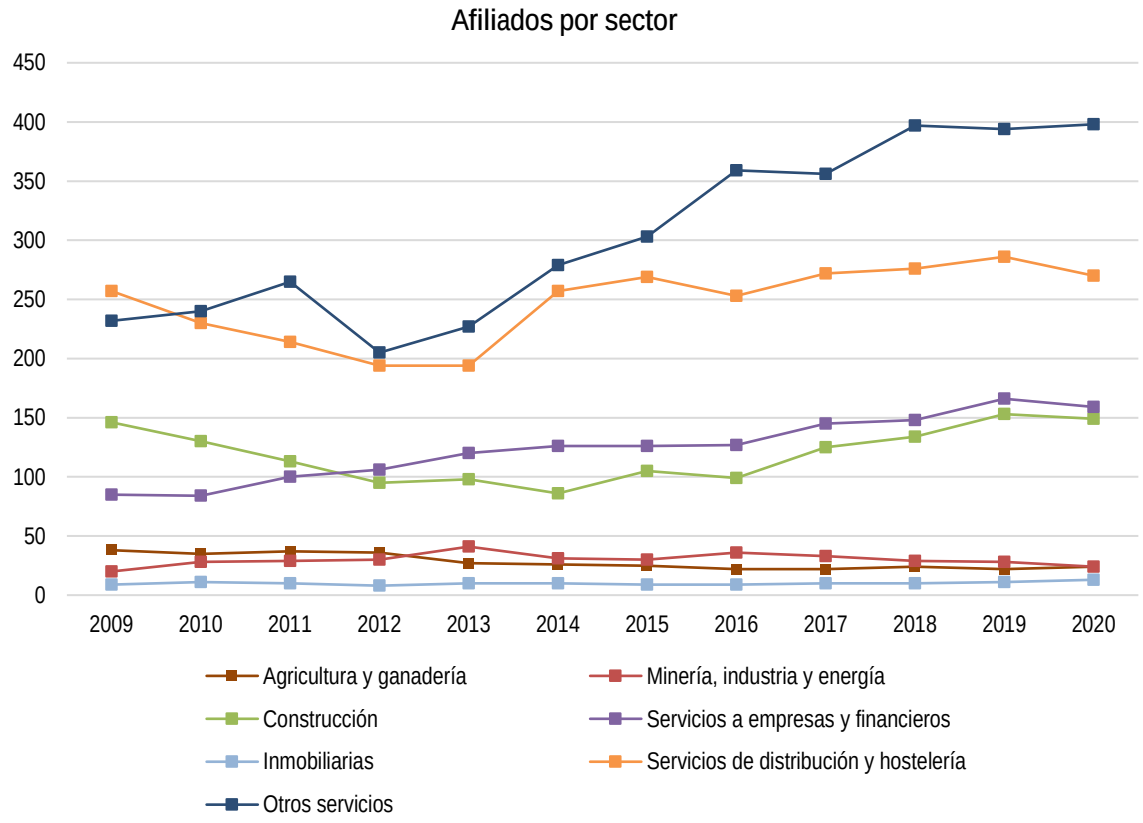


Figura 106. Evolución de trabajadores en alta laboral afiliados a la Seguridad Social en Pedrezuela (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, 2020)

Esto pone de manifiesto que el sector servicios constituye, en todas sus modalidades, la base de la estructura económica del municipio de Pedrezuela, incluyendo entre otros los servicios de distribución, hostelería, servicios a empresas, servicios financieros, etc. Actualmente más del 80% de los trabajadores del municipio se dedican a actividades relacionadas con los servicios, por lo que constituyen junto con la construcción (14,37%) la práctica totalidad de la actividad en el municipio.

4.2. Análisis del tejido comercial

Sin datos municipales que permitan realizar un análisis más pormenorizado, mediante trabajo de campo hemos analizado la tipología de los principales establecimientos comerciales y de servicios a pie de calle, que nos permiten aportar una panorámica general del municipio.

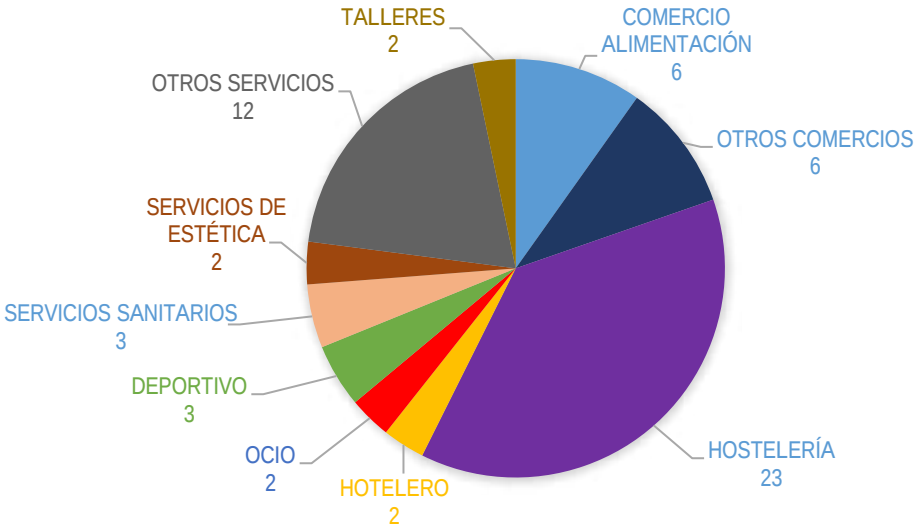


Tabla 45. Actividades comerciales en Pedrezuela (Fuente: Elaboración propia)

Las actividades principales son las vinculadas con la hostelería y el comercio minorista a pie de calle, junto con el denominado grupo "otros servicios", que incluye principalmente servicios de asesorías, bancos y estudios profesionales.

Según los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Pedrezuela cuenta con las siguientes unidades urbanas por usos:

Unidades urbanas por usos		
Uso	Nº	%
Residencial	3137	58,86
Almacén	1.496	28,07
Industrial	171	3,21
Comercial	72	1,35
Deportivo	18	0,34
Ocio, Hostelería	8	0,15
Cultural	6	0,11
Oficinas	6	0,11
Sanidad, Beneficencia	4	0,08
Religioso	2	0,04
Edificio singular	2	0,04
Suelo vacante	408	7,65
Total	5.330	100,00

Tabla 46. Unidades Urbanas por uso en el municipio de Pedrezuela (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid 2020)

4.2.1. Localización de las actividades comerciales en la estructura urbana

El tejido comercial y de servicios profesionales en el municipio de Pedrezuela se localiza principalmente en el casco urbano, siendo su presencia inexistente en la Urbanización Atalaya Real, y muy reducida en Montenebro, localizándose junto a las zonas deportivas un supermercado y un club social.

En el casco, la actividad comercial se encuentra distribuida de una forma heterogénea, centrada principalmente en el eje de Calle de las Eras, especialmente en lo que respecta a la actividad hostelera, y en menor medida en el entorno de la Plaza de la Constitución. En el resto del casco, la actividad económica es inexistente, con la excepción de talleres puntuales, ubicados más a las afueras.



Figura 107. Establecimientos comerciales en el casco de Pedrezuela. Elaboración propia

4.2.2. Calidad urbanística de los ámbitos espaciales con establecimientos comerciales

El tejido comercial existente en Pedrezuela se encuentra integrado en la trama residencial, sin ocupar edificios exclusivos como norma general, por lo que no presenta problemas relevantes en cuanto a la calidad urbanística de los ámbitos en los que se ubica.

Capítulo 5. ANÁLISIS DE LAS REDES PÚBLICAS. DOTACIONES EXISTENTES

Se analiza a continuación, el estado de las redes públicas del municipio de Pedrezuela, así como los principales condicionantes que deberán considerarse en la redacción del Plan General de Ordenación Urbana.

Según define la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se entiende por Red Pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.

Conforme al Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, las redes públicas se ordenan, desde un punto de vista funcional, en los siguientes sistemas:

- Redes de infraestructuras
  - Redes de comunicación (redes viarias, redes ferroviarias, redes de telecomunicaciones, etc)
  - Redes de infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración, etc)
  - Redes de infraestructuras energéticas (energía eléctrica, gas, etc)
- Redes de equipamientos
  - Zonas verdes y espacios libres
  - Equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y de servicios urbanos y servicios de infraestructuras)
- Redes de servicios
  - Servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
  - Viviendas públicas o de integración social

5.1. Redes de Infraestructuras

5.1.1. Carreteras

La única infraestructura viaria existente en Pedrezuela son las carreteras. El municipio se encuentra bien comunicado con su entorno comarcal y con Madrid. Las carreteras que atraviesan el término municipal son:

- Autovía A-1: se corresponde con una autovía de titularidad estatal, también denominada Autovía del Norte que atraviesa el extremo nordeste del municipio. Constituye el principal eje de comunicación del municipio con la ciudad de Madrid y con otros municipios de la comarca. El trazado actual se corresponde con una modificación realizada recientemente, de forma que el antiguo trazado (más próximo al núcleo) aún permanece en la red de carreteras. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha aprobado provisionalmente la ampliación de un cuarto carril en el tramo entre Madrid y El Molar, por lo que, aunque las obras de ampliación no afectarían

al término municipal de Pedrezuela, sí que se vería ampliada su capacidad de conexión con la capital.

- Antigua Autovía A-1 (A-1a): el antiguo trazado de la Autovía A-1 discurre atravesando el Molar, y limita con la zona este del núcleo de Pedrezuela. Se espera que la carretera sea desafectada próximamente, por lo que pasaría a formar parte de la red viaria municipal.
- Carretera M-122: se trata de una carretera de titularidad autonómica perteneciente a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Su trazado
- Carretera M-627: se trata de una carretera de titularidad autonómica perteneciente a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Su trazado comprende desde el antiguo trazado de la A-1 hasta la M-608 en el término de Venturada. Pasando en su recorrido por la Urbanización Atalaya real. Su trazado conecta la autovía A-1 desde el nudo de Atalaya Real hasta el núcleo de El Vellón. Solamente el primer tramo se sitúa en término municipal de Pedrezuela (unos 200 metros).

5.1.2. Ferrocarriles

Ninguna línea ferroviaria pasa por el municipio de Pedrezuela, siendo las más cercanas las que pasan por San Sebastián de los Reyes (cercanías C-1) y Colmenar Viejo (cercanías C-7).

Sin embargo, cabe destacar que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha redactado un estudio informativo de una nueva infraestructura ferroviaria hasta las localidades de San Agustín del Guadalix y Algete, prolongándose así la red de Cercanías. El municipio de Pedrezuela no se vería afectado por esta ampliación, pero pasaría a contar con un punto de conexión más accesible con la red de cercanías en San Agustín del Guadalix.

5.1.3. Vías pecuarias

Como se indica en el capítulo 4 del Título II del presente documento, en el municipio de Pedrezuela, y según recoge el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se localizan las siguientes vías pecuarias y descansaderos:

CÓDIGO	NOMBRE	LONG. (M)	ANCHURA (M)	CLASIFICACIÓN NORMA APROBACIÓN
2810801	Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las Ánimas)	3.500	20,89	BOE 05/08/1964
2810802	Colada de la Peña Romana	2.400	18,38	BOE 05/08/1964
2810803	Fuente del Hunco o Muco y los Recajos	2.300	Variable	BOE 05/08/1964
2810804	Colada de las Parras	800	20,89	BOE 05/08/1964
2810805	Charco de la Negra y Corrales de la Francisca	500	20,89	BOE 05/08/1964
2810806	Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero	400	20,89	BOE 05/08/1964
2810807	Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla	1.400	20,89	BOE 05/08/1964
281080A	Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras)			BOE 05/08/1964

CÓDIGO	NOMBRE	LONG. (M)	ANCHURA (M)	CLASIFICACIÓN NORMA APROBACIÓN
281080B	Descansadero Charco La Negra (Incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca)			BOE 05/08/1964
281080C	Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla)			

Figura 108. Red de vías pecuarias en Pedrezuela. Fuente: Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid

5.2. Redes de Equipamientos

5.2.1. Zonas Verdes y Espacios Libres

El municipio de Pedrezuela cuenta con una superficie de Espacios Libres Públicos de 165.890 m^2. Existen discrepancias entre los espacios realmente ajardinados y los que el planeamiento general vigente (NNSS de 1986) calificaba como tales.

5.2.1.1. Casco de Pedrezuela

En la siguiente imagen se reflejan los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente:



Figura 109. Zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente. Elaboración propia

La mayoría de las zonas verdes calificadas en el casco no se encuentran desarrolladas en la actualidad, o incluso han sido ocupadas por otros usos, por lo que solamente incluimos como zonas verdes existentes las siguientes: la plaza de la Constitución, la plaza de la Villa, el parque la Casilla, la plaza de la residencia de mayores Las Fuentes, y algunas zonas menores de protección de viarios y medianeras. Por otro lado, se han incorporado a la trama urbana nuevas zonas verdes no contempladas en el planeamiento vigente.

Así, en la imagen siguiente recogemos todas las zonas verdes y espacios libres públicos existentes en el casco de Pedrezuela:

RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
CÓDIGO	NOMBRE	SUPERFICIE	TIPO DE RED
EL-01	Plaza de la Villa	316	Red general
EL-02	Plaza de la Constitución	2.231	Red general
EL-03	Zona verde Calle Mayor	113	Red local
EL-04	Isleta Calle de Las Eras	190	Red local
EL-05	Zona verde Calle Egido	466	Red local
EL-06	Zona verde entorno arroyo	697	Red local
EL-07	Zona verde Tr. de la Nevera (1)	456	Red local
EL-08	Zona verde Tr. de la Nevera (2)	2.973	Red local
EL-09	Zona Verde CEIP San Miguel	428	Red local

RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
CÓDIGO	NOMBRE	SUPERFICIE	TIPO DE RED
EL-10	Zona Verde Calle la Fuente	952	Red local
EL-11	Parque Calle Fuente Grande (1)	1.048	Red local
EL-12	Zona verde Calle Fuente de Majacardosa	110	Red local
EL-13	Zona verde Calle Fuente Grande (2)	158	Red local
EL-14	Zona verde Calle Fuente Grande (3)	173	Red local
EL-15	Zona Verde Calle Caravilla	123	Red local
EL-16	Zona Verde Calle la Almazara (1)	127	Red local
EL-17	Zona Verde Calle la Almazara (2)	377	Red local
EL-18	Zona verde calle Quiñón	154	Red local
EL-19	Mediana Paseo de la Ermita	144	Red local
EL-20	Parque Paseo de la Ermita	2.357	Red local
EL-21	Zona Verde Calle Alto de Santa Ana	336	Red local
EL-22	Zona Verde Calle Peligros	3.306	Red local
EL-23	Parque de Peñandía	16.622	Red general

Tabla 47. Red de zonas verdes en el casco de Pedrezuela. Elaboración propia

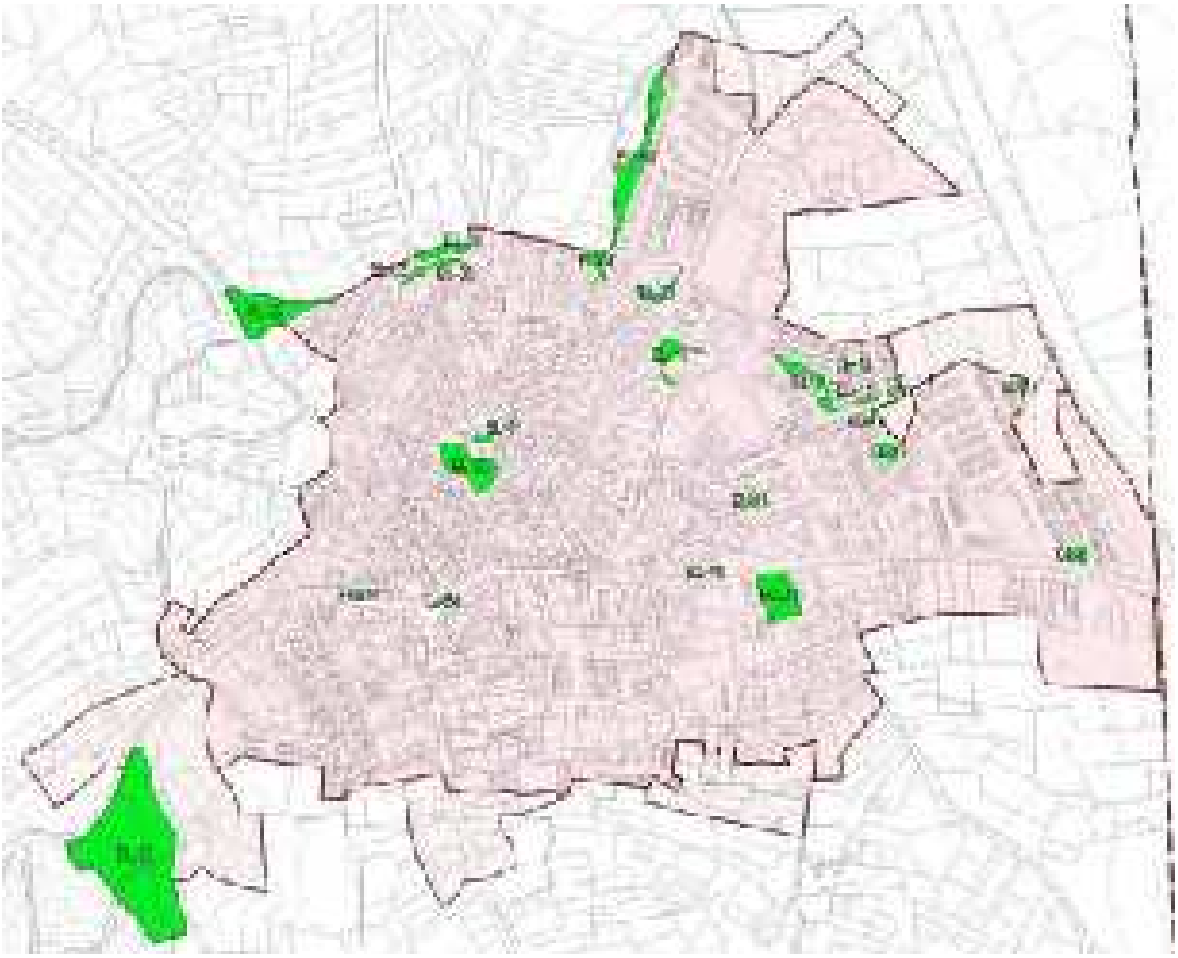


Figura 110. Zonas verdes existentes en Pedrezuela. Elaboración propia

5.2.1.2. Urbanización de Montenebro

En la siguiente imagen se reflejan los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente:

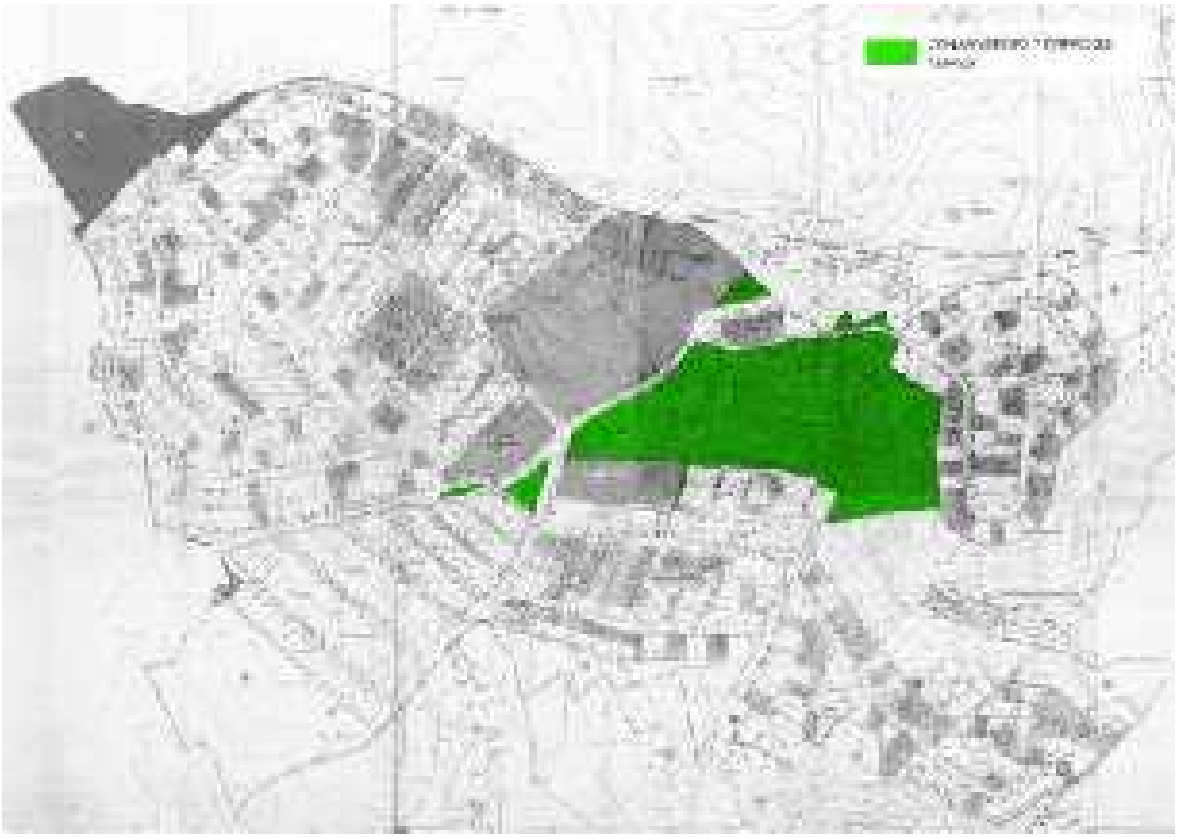


Figura 111. Zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente. Elaboración propia

Ninguna de ellas cuenta con tratamiento de zonas verdes en la actualidad, con la excepción de la parcela de mayor tamaño que, aunque no cuenta con tratamiento específico, su conservación como zona natural con la vegetación preexistente en el lugar permite su uso como espacio libre.

RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
CÓDIGO	NOMBRE	SUPERFICIE	TIPO DE RED
EL-24	Medianas Av. de Murcia	684	Red local pública pendiente de inscripción
EL-25	Zona Verde Calle Burgos	3.484	Red local pública pendiente de inscripción
EL-26	Zona forestal Montenebro	115.795	Red local pública pendiente de inscripción
EL-27	Zona verde Calle Ibiza	2.765	Red local pública pendiente de inscripción
EL-28	Zona Verde Calle Oviedo	2.308	Red local pública pendiente de inscripción

Tabla 48. Red de zonas verdes en la Urbanización Montenebro. Elaboración propia

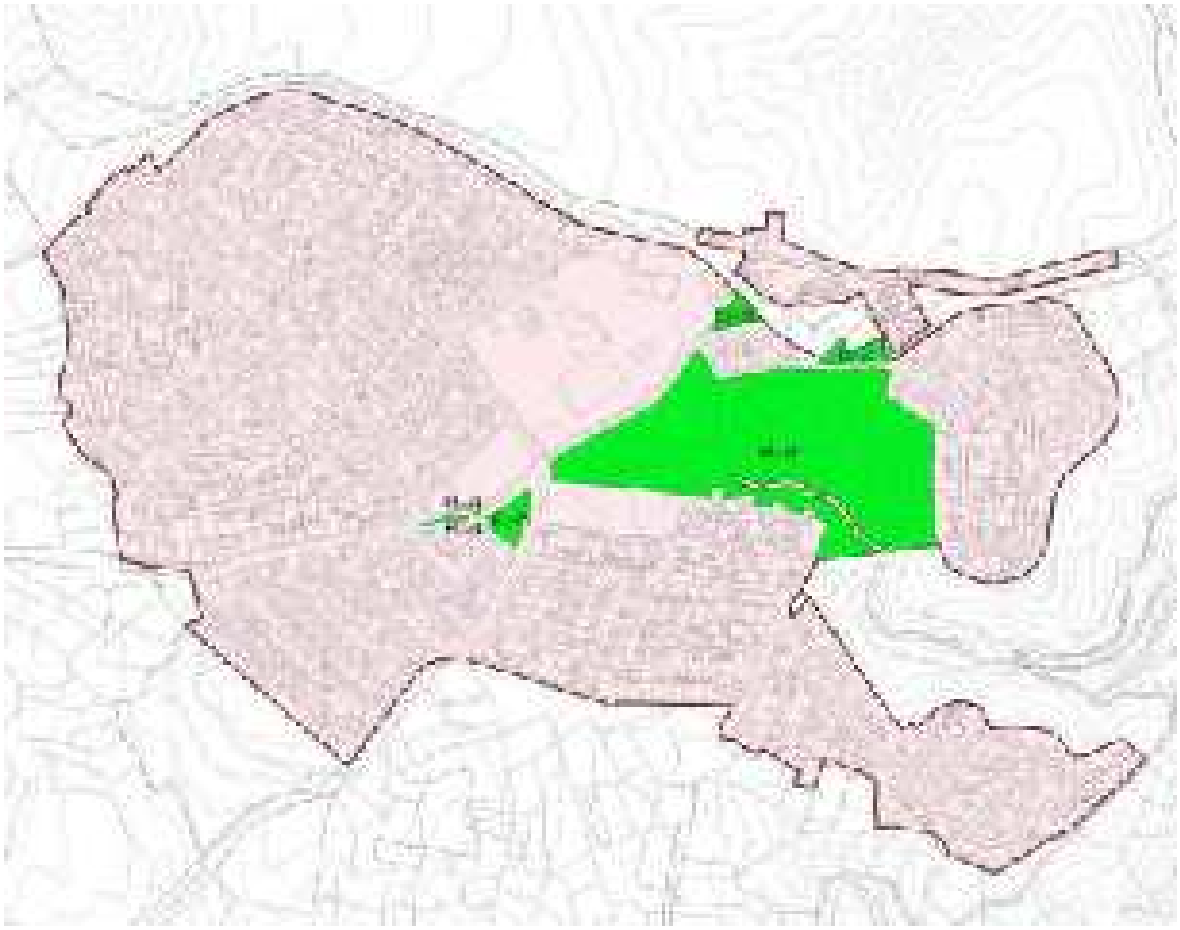


Figura 112. Zonas verdes existentes en Montenebro. Elaboración propia

5.2.1.3. Atalaya Real

En la siguiente imagen se reflejan los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente:

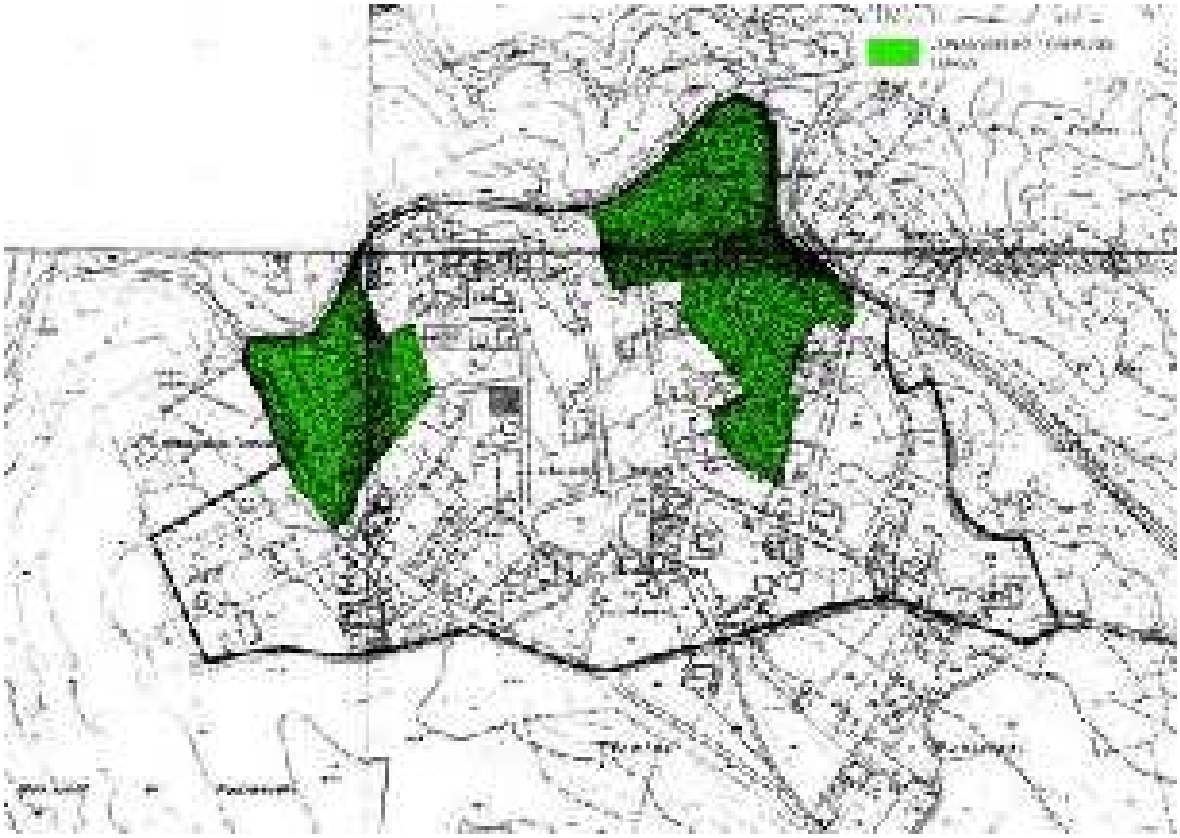


Figura 113. Zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente. Elaboración propia

Se trata de dos parcelas de gran tamaño, con una fuerte orografía. Sin embargo, el desarrollo del planeamiento de este ámbito no conllevó en su momento la cesión de la totalidad de estos espacios, por lo que hoy por hoy solamente una parte de ellos puede ser considerada como una zona verde pública, como podemos ver en la siguiente imagen:

RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
CÓDIGO	NOMBRE	SUPERFICIE	TIPO DE RED
EL-29	Zona Verde Calle Olivo (1)	763	Red local
EL-30	Zona Verde Calle Olivo (2)	640	Red local
EL-31	Zona Verde Calle Olivo (3)	357	Red local
EL-32	Zona Forestal Oeste Atalaya Real	4.927	Red local
EL-33	Zona Forestal Este Atalaya Real	16.929	Red local

Tabla 49. Red de zonas verdes en la Atalaya Real. Elaboración propia



Figura 114. Zonas verdes existentes en La Atalaya. Elaboración propia

5.2.2. Equipamientos

Uno de los elementos característicos de la calidad urbana de toda ciudad o municipio y de su medio ambiente, es el nivel de dotaciones, entendidas éstas, como las que tienen, como fin, dar satisfacción a una parte importante de las necesidades y demandas de la población. Una de las funciones básicas del planeamiento urbanístico actual es la evaluación y definición de las dotaciones, así como la previsión de las necesidades futuras. Por tanto, uno de los objetivos del Plan General será la obtención de suelo público necesario para garantizar el funcionamiento físico y social de la población de Pedrezuela.

El estudio de la demografía que se ha realizado en los capítulos anteriores es de gran relevancia para la cuantificación de equipamientos ya que las dotaciones necesarias en un espacio urbano dependen de las necesidades de su población basándose en su estructura por edades.

Se considera que la pirámide poblacional de Pedrezuela corresponde con una pirámide regresiva, si bien se observa un fuerte cambio de tendencia en los primeros escalones de la pirámide hacia una forma de tipo progresivo, con un crecimiento de la población sostenido, lo que está provocando un rejuvenecimiento de la misma.

En cuanto al espacio urbano, las características de Pedrezuela corresponden al modelo de tejido residencial, donde se produce un aprovechamiento reducido del suelo compatible con la existencia de tipologías

residenciales que irían desde la vivienda unifamiliar a cierto tipo de alojamiento en vivienda colectiva de baja altura.

En cuanto a los equipamientos existentes en el municipio de Pedrezuela, existen fuertes diferencias entre los distintos núcleos. En términos absolutos, la superficie total destinada a dotaciones y equipamientos públicos es de 90.438 m^2s, lo que supone una media de 14,7 m^2s por habitante. Sin embargo, parte de esta ratio se debe a la existencia de los equipamientos vacantes en la urbanización Montenebro.

Pese a que estas ratios pueden parecer a priori suficientes para atender las demandas locales, el fuerte desequilibrio existente entre los distintos usos hace que existan déficits, que ya han sido igualmente identificados por el ayuntamiento y para los que existe una demanda de suelo público (educativo, sanitario, deportivo).

En las siguientes imágenes, se muestran los suelos calificados para dotaciones, equipamientos y servicios urbanos por el planeamiento vigente:

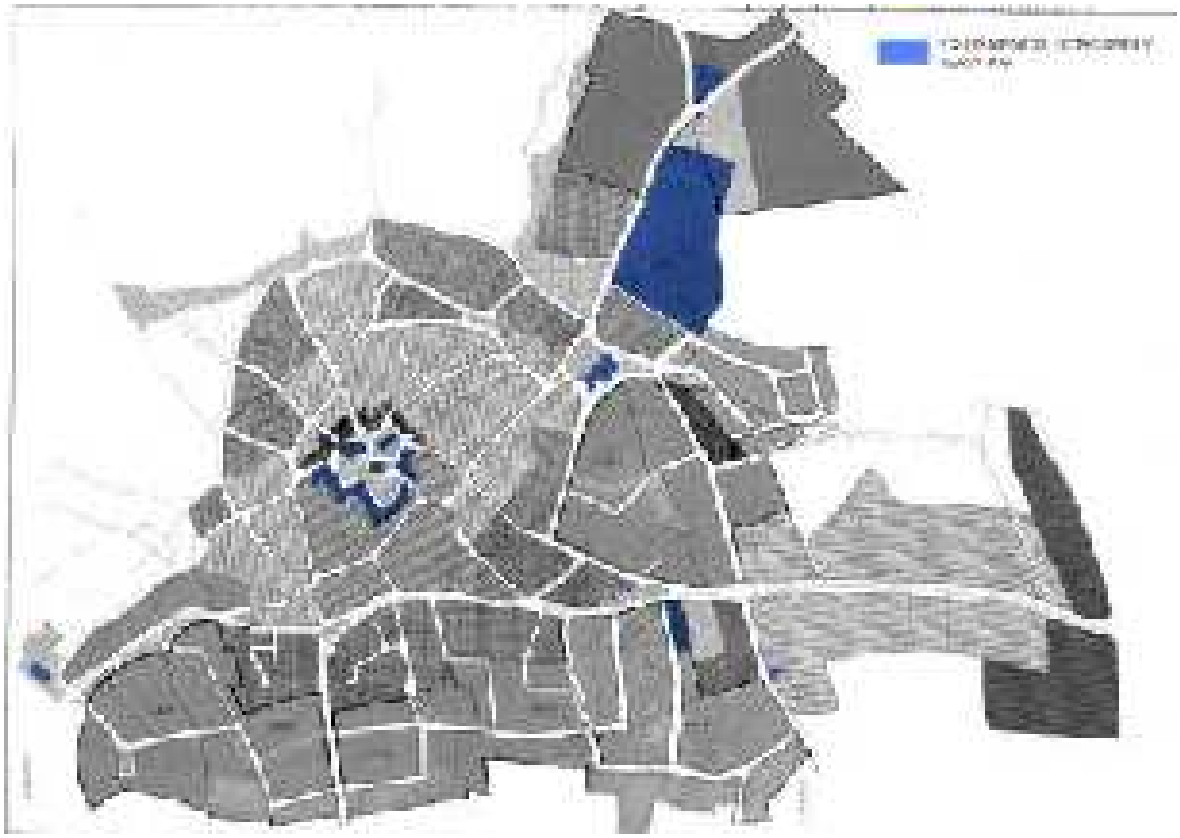


Figura 115. Equipamientos, dotaciones y servicios calificados en el casco de Pedrezuela. Elaboración propia.



Figura 116. Equipamientos, dotaciones y servicios calificados en Montenebro. Elaboración propia.

En la urbanización Atalaya Real no se calificó en las NNSS ningún equipamiento.

Junto a estos datos de planeamiento vigente, en la tabla y gráficos siguientes se recogen las parcelas reales en las que se encuentran ejecutados equipamientos y dotaciones, con las superficies de suelo ocupadas para dichos usos:

RED DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS				
CÓDIGO	COD-AH	NOMBRE	SUPERFICIE	TIPO DE RED
EQ-01	Casco	Centro social	120	Red general
EQ-02	Casco	Iglesia de San Miguel Arcángel	395	Red general
EQ-03	Casco	Ayuntamiento	199	Red general
EQ-04	Casco	Correos	168	Red general
EQ-05	Casco	Escuela de las artes	194	Red local
EQ-06	Casco	CEIP San Miguel	2.538	Red local
EQ-07	Casco	Residencia de mayores Las Fuentes	1.314	Red local
EQ-08	Casco	Polideportivo y piscina municipal, Centro cultural, Biblioteca y Policía Local	19.129	Red general
EQ-09	Casco	CEIP Santa Ana	20.577	Red local
EQ-10	Casco	IES Cortes de Cádiz	2.159	Red general
EQ-11	Casco	Consultorio Local de Pedrezuela	521	Red general

RED DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS				
CÓDIGO	COD-AH	NOMBRE	SUPERFICIE	TIPO DE RED
EQ-12	Casco	Suelo público vacante en calle La Acebeda	1.766	Red general
EQ-13	Casco	Puesto de turismo	32	Red general
EQ-14	Casco	Policía Local	4.216	Red general
EQ-15	Casco	Museo de Pedrezuela	116	Red general
EQ-16	Casco	Cementerio	3.008	Red general
EQ-17	Casco	Punto Limpio Pedrezuela	1.360	Red general
EQ-18	Montenebro	Aparcamiento Montenebro	3.694	Red local pública pendiente de inscripción
EQ-19	Montenebro	Equipamiento deportivo Montenebro	4.913	Red local pública pendiente de inscripción
EQ-20	Montenebro	Suelo público vacante en calle Alicante (1)	9.833	Red local pública pendiente de inscripción
EQ-21	Montenebro	Suelo público vacante en calle Alicante (2)	2.006	Red local pública pendiente de inscripción
EQ-22	Montenebro	Suelo público vacante en calle Salamanca	16.366	Red local pública pendiente de inscripción
EQ-23	Atalaya Real	Punto de recogida Atalaya Real	182	Red local
EQ-24	Casco	Residencia y Centro de Día San Miguel	937	Equipamiento privado
EQ-25	Montenebro	Espacio Deportivo Montenebro	82.515	Equipamiento privado

Tabla 50. Equipamientos y dotaciones existentes. Elaboración propia

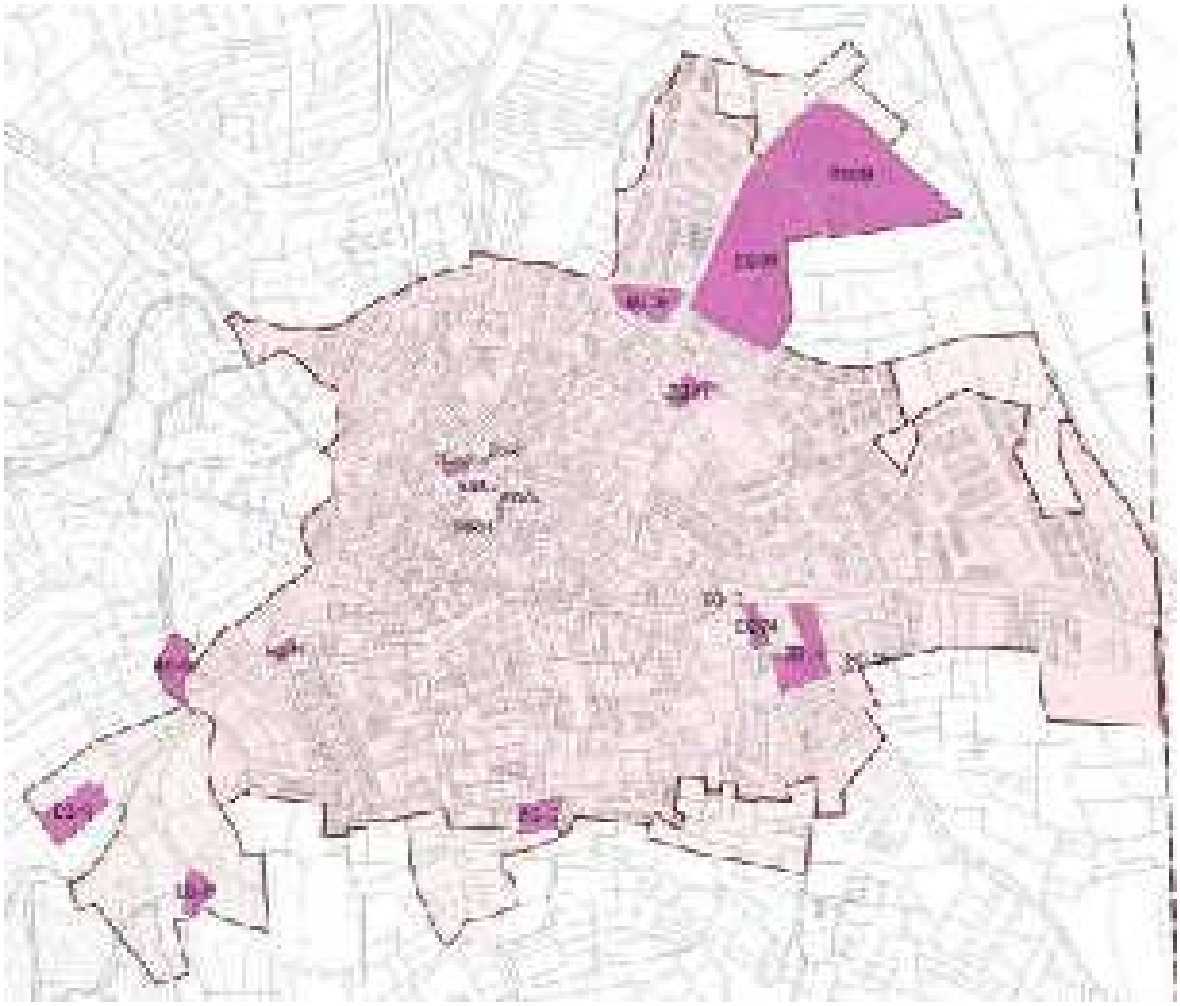


Figura 117. Equipamientos existentes en Pedrezuela. Elaboración propia

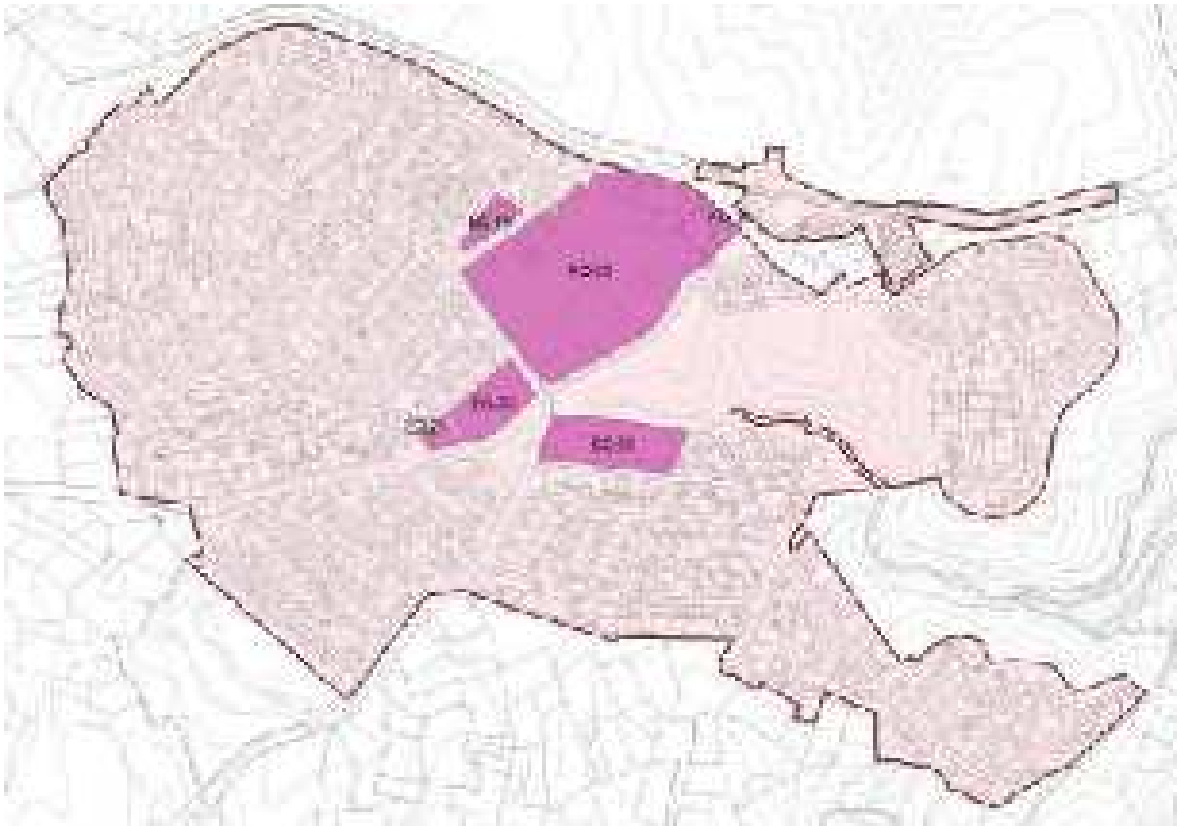


Figura 118. Equipamientos existentes en Montenebro. Elaboración propia

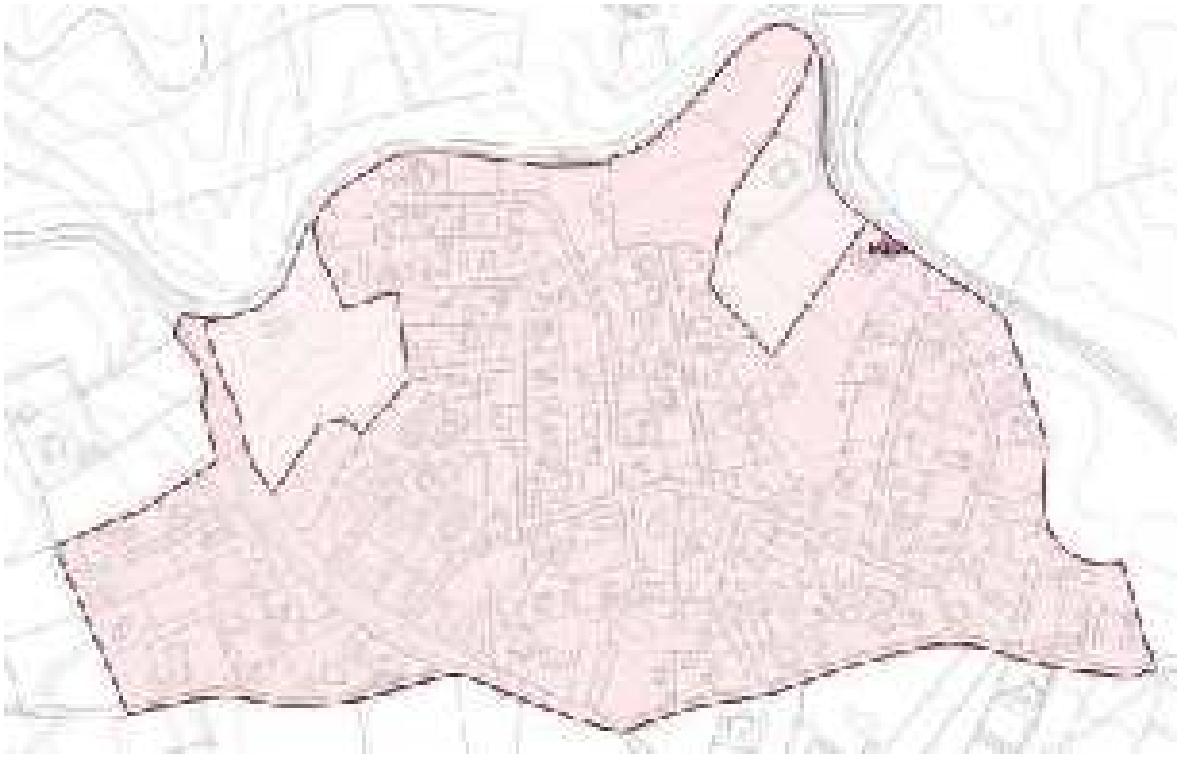


Figura 119. Equipamientos existentes en Atalaya Real. Elaboración propia

Dentro de los equipamientos existentes, se consideran distintos tipos: Equipamientos Educativos, Equipamientos Deportivos (EQ-D), Equipamientos Sanitarios y Asistenciales (EQ-S), Equipamientos Socioculturales (EQ-C), Equipamientos Administrativos (EQ-A), Equipamientos Religiosos y Cementerios (EQ-R). A continuación, se analizan los equipamientos existentes según su tipo.

5.2.2.1. Equipamiento Educativo

El equipamiento educativo está constituido por aquellos espacios en los que se concentran las actividades de transmisión de valores y prácticas que de una forma genérica preparan al ciudadano para su plena inserción en la sociedad, y le capacitan para el desempeño de las actividades productivas, o le aportan los elementos adecuados para fomentar su sensibilidad y su formación general.

5.2.2.1.1 Escuelas Infantiles

Están destinados a la atención y educación de los más pequeños, constando de dos ciclos educativos, el primero se extiende hasta los tres años y el segundo hasta los seis años. Estas escuelas tienen una gran demanda por parte de la población debido a los cambios acaecidos en la estructura familiar y social. La demanda potencial para este tipo de equipamientos es del 30% de la población de 0-2 años y del 100% de los niños de 3-5 años.

- Primer Ciclo de Educación Infantil (0-2 años)

  Los centros en el municipio son los siguientes:

  - Escuela Infantil “Pocas Púas”, en la calle de las Eras, 57 (Privado).
  - Escuela Infantil “Chiquitines”, en la calle de las Eras, 11 (Privado).
  - Escuela infantil “Casita de niños Los Sueños”, en la travesía de la Nevera, 1 (Público).
  - Escuela Infantil “El Pocito”, en la calle del Polideportivo, S/N (Privado)

- Segundo Ciclo de Educación Infantil (3-5 años):

  Los centros en el municipio se encuentran en su totalidad en centro compartido con educación primaria, y son los siguientes:

  - CEIP “Santa Ana”, en la calle del Polideportivo, 6 (Público).
  - CEIP “San Miguel”, en la travesía de la Nevera, S/N (Público).

5.2.2.1.2 Centros de Educación Primaria

Son los equipamientos educativos dirigidos a los escolares de seis a doce años, y está constituida por tres ciclos de dos cursos académicos cada uno. El primer ciclo es de 6-8 años, el segundo es de 8-10 años y el tercero es de 10-12 años.

Los centros de Educación Primaria en el municipio son los siguientes:

- CEIP “Santa Ana”, en la calle del Polideportivo, 6 (Público).
- CEIP “San Miguel”, en la travesía de la Nevera, S/N (Público).

5.2.2.1.3 Centros de Enseñanza Secundaria

Son los equipamientos educativos dirigidos a los escolares de 13 a 16 años, y está constituida por dos ciclos de dos cursos académicos cada uno. El primer ciclo es de 12-14 años y el segundo es de 14-16 años Para la enseñanza secundaria la demanda potencial es del 100% de la población para los grupos de edad correspondiente, puesto que continúa siendo una educación obligatoria.

No existe ningún Centro de Enseñanza secundaria en el municipio, siendo el de referencia para los vecinos de Pedrezuela el ubicado en El Molar:

- IES Cortes de Cádiz, en avda. Doctores de El Molar, s/n (Público).

5.2.2.1.4 Centros de Bachillerato

Son los equipamientos educativos dirigidos a los escolares de 16 a18 años. Para los estudios de Bachillerato, la demanda potencial es del 75% de la población para el grupo de edad correspondiente, puesto que suponemos un abandono de los estudios a los 16 en torno al 25%.

Los estudios de Bachillerato se imparten en el mismo centro que los Educación Secundaria Obligatoria, ubicado en El Molar:

- IES Cortes de Cádiz, en avda. Doctores de El Molar, s/n (Público).

5.2.2.1.5 Centros de Formación Profesional

Constan de dos cursos académicos a partir de los dieciséis años de edad y comprende el conjunto de enseñanzas que, dentro del sistema educativo y reguladas en esta ley, capaciten para el desempeño cualificado de las distintas profesiones. En este sentido, el IES Cortes de Cádiz, ubicado en el municipio vecino de El Molar para los estudios de Educación Secundaria y Bachillerato, cuenta con un centro de Formación Profesional en Pedrezuela, en el que se ubica la Escuela de Hostelería.

5.2.2.1.6 Otros equipamientos educativos

Además de los anteriores, existen en Pedrezuela los siguientes centros de formación específicos:

- Centro de Rehabilitación Laboral AFAP Pedrezuela, perteneciente a la Red de Atención Social a personas con enfermedad mental grave y duradera.
- Escuela de las Artes de Pedrezuela.
- Escuela Municipal de Danza de Pedrezuela.

5.2.2.1.7 Necesidades dotacionales

La ausencia de un centro de educación secundaria en el municipio hace necesaria la previsión de suelo dotacional para implantar dicha actividad. Además, dado que el resto de ciclos son también deficitarios, se plantea la instalación de un centro desde educación infantil hasta secundaria.

5.2.2.2. Equipamiento Deportivo

Los equipamientos deportivos comprenden todas aquellas instalaciones o edificaciones destinadas (exclusiva o predominantemente) a la práctica y fomento del deporte, no incluyendo los espacios libres adecuados a tal fin, carentes prácticamente de instalaciones, como circuitos al aire libre o campos de golf.

Las instalaciones deportivas existentes en el municipio son las siguientes:

- Recinto Polideportivo, situado en la calle del Polideportivo, S/N. Cuenta con:
  - Polideportivo cubierto.
  - Pista de tenis.
  - Pista de pádel.
  - Campo de fútbol 11.
- Piscinas municipales, situadas en la calle del Polideportivo S/N. Cuenta con:
  - 1 Piscina de adultos de 50 x 20 m.
  - 1 Piscina infantil.
- Centro deportivo privado de Montenebro, cuenta con:
  - Pistas de tenis.
  - Pistas polideportivas al aire libre.
  - Campo de fútbol 11.
  - Piscina de forma irregular (contorno exterior de 50x50m).
  - Parque de juegos.
  - Club social con merenderos.
  - Supermercado.
- Centro deportivo público de Montenebro, que cuenta con pista de padel y frontón.
- Pista de fútbol/baloncesto, situada junto al punto limpio.

Estas instalaciones deportivas suponen en torno a 105.000 m^2s.

5.2.2.3. Equipamiento Sanitario-Asistencial

Este tipo de equipamientos comprende los espacios destinados a albergar servicios médicos, y/o asistenciales, como son: hospitales, centros de salud y centros benéficos y de servicios sociales en general (tercera edad, mujeres, menores, colectivos marginados, discapacitados físicos y psíquicos).

No se consideran incluidos en este grupo ni las farmacias ni los despachos profesionales particulares.

La Ley General de sanidad establece a nivel estatal, las áreas donde se aplica el Sistema Nacional de Salud: el Área de Salud, que son aquellas zonas con un volumen de población comprendido entre 200.000 y 250.000 habitantes, y las Zonas Básicas de Salud que comprenden entre 5.000 y 25.000 habitantes y son el marco donde se lleva a cabo la Atención Primaria de Salud.

El municipio de Pedrezuela pertenece al Área 5 de Salud de la Comunidad de Madrid y, dentro de ella, a la Zona Básica 5.1.8, teniendo como cabecera el Centro de Salud de El Molar. Esta zona básica no es otra que la superficie cubierta por ese Centro de Salud, que alcanza a los Municipios de San Agustín del Guadalix, El

Molar, Pedrezuela, El Vellón, Venturada y Redueña. Los Centros Hospitalarios correspondientes a todos ellos son el Hospital de La Paz y el Hospital Infanta Leonor.

Pedrezuela cuenta con un Consultorio Médico Local, situado en la calle de las Eras, 33, que tiene una superficie de 481 m^2s y ofrece servicio de medicina de familia (3 profesionales), pediatría (3 profesionales) y enfermería (4 profesionales), derivándose el resto de servicios a otros municipios de la Zona Básica de Salud.

Por otro lado, los equipamientos asistenciales son las dotaciones que tienen por finalidad prestar servicios o ayudas a diversos sectores de población. El concepto de bienestar social ha sufrido importantes transformaciones en los últimos años, como consecuencia de la aparición de nuevas problemáticas sociales. El bienestar social ha dejado de ser considerado como un acto de beneficencia para convertirse en un derecho de las todas las personas.

En Pedrezuela las dotaciones existentes son las siguientes:

- Residencia de Mayores “Las Fuentes”, en la calle Entreprados, 1: dispone de 95 plazas residenciales, de las cuales 50 están concertadas con la Comunidad de Madrid, y 15 plazas de Centro de Día.
- Residencia y Centro de Día San Miguel, en el Paseo de la Ermita, 28: dispone de 42 plazas privadas.
- Residencial Gerontos Pedrezuela, en la calle de las Eras, 96: dispone de 88 plazas concertadas y adheridas al cheque servicio de la CAM.

Los Servicios Sociales se prestan por la Mancomunidad Vega del Guadalix, junto con El Molar, San Agustín del Guadalix y Guadalix de la Sierra. Cuentan con 2 trabajadores sociales y una mediadora intercultural, con sede en el municipio de El Molar. La delegación en Pedrezuela se encuentra en la Plaza de la Constitución.

5.2.2.4. Equipamiento Socio-Cultural

Los equipamientos socio culturales aglutinan aquellos espacios de interés público y social, que ofrecen actividades asociativas y de relación, así como actividades de expresión y difusión cultural como museos, bibliotecas, centros que albergan actividades asociativas u otras de similar índole.

Las dotaciones culturales existentes en el municipio son:

- Centro cultural de Pedrezuela, ubicado en la Avenida del Polideportivo, 10. Cuenta con:
  - Auditorio para la realización de todo tipo de espectáculos.
  - Biblioteca municipal.

5.2.2.5. Equipamientos Religiosos

En cuanto a los Centros de culto, donde se permite la práctica de actividades religiosas nos encontramos en el municipio:

- Iglesia de San Miguel Arcángel, en la Plaza de Cristo, 4.

- Iglesia Evangélica El Buen Pastor, en la Plaza de la Constitución, 2.

Por otro lado, a las afueras del casco de Pedrezuela, en el camino de las cuestas S/N, se encuentra el cementerio municipal. El municipio no dispone de tanatorio.

5.2.2.6. Equipamientos Administrativos y Servicios Urbanos

Caracterizados como servicios básicos destinados a satisfacer un importante abanico de necesidades de la población que reside en un determinado ámbito territorial. También forman parte del mismo, los servicios auxiliares que garantizan el funcionamiento de las ciudades. Son servicios que en su mayoría son competencia municipal, y que, en algunos casos, pueden ser provistos por otras administraciones.

Entre estos equipamientos se encuentran entre otros los siguientes:

- Ayuntamiento de Pedrezuela, en la plaza de la Constitución, 1.
- Oficina de Correos, en la plaza de la Constitución, 10.
- Edificio de la Policía Local de Pedrezuela y de Protección Civil, en la calle del Polideportivo, 6.
- Punto Limpio de Pedrezuela, en la calle de las Eras, 1.
- Centro de Residuos en Av. De las Olimpiadas, 1 (Montenebro).
- Centro de Residuos en la carretera de Guadalix Polígono 3 Parcela 1223 (Atalaya Real).

5.2.2.7. Equipamientos vacantes

A continuación se recogen las parcelas calificadas por el planeamiento como equipamientos que no han sido obtenidas o acondicionadas en la actualidad.

- EQ-21: solar de 12.115 m^2s ubicado en la calle Salamanca (Montenebro). Calificado en el Plan Parcial COREPO como Zona de Equipamiento / Sevicio de interés público y social.
- EQ-22: solar de 16.374 m^2s ubicado en la calle Salamanca (Montenebro). Calificado en el Plan Parcial COREPO como Zona Escolar.

5.3. Redes de Servicios

5.3.1. Abastecimiento

El municipio de Pedrezuela se abastece aducción Torrelaguna-Ramal Oeste, que transporta el agua desde el depósito regulador del Canal de Isabel II de Valdegallegos, cuya capacidad es de 20.500 m^3. Esta aducción discurre por el límite este del municipio en dirección Norte-Sur con un diámetro Variable de 350-250mm, abasteciendo a los municipios de El Vellón, El Molar y Pedrezuela.

Pedrezuela se abastece desde esta aducción por medio de una reductora de presión situada en el sureste des casco urbano de Pedrezuela, en la Calle del Prado Concejo. Desde esta reductora, se subdividen dos tuberías que bordean el casco por norte y sur respectivamente hasta los depósitos de las urbanizaciones Atalaya Real y Montenebro. La primera, con secciones entre 125 y 100mm con tramos de uralita, fundición

dúctil y fibrocemento, continúa por la calle San Isidro hasta la calle Egido, y sube por el Camino de Canto Blanco hasta la urbanización Atalaya Real. La segunda recorre la calle La Acebeda, la Avenida de los Toreros hasta las cercanías de la calle de las Cuestas, donde continúa en paralelo hasta la urbanización Montenebro.

El casco urbano se abastece de una tercera tubería general que parte de la reductora de presión, subdividiéndose en dos tuberías que dan abastecimiento a todo el casco urbano. A partir de estas, se ramifica la red de distribución secundaria con secciones comprendidas entre los 175 y 50mm de diámetro, compuesta con fundición dúctil, PVC, polietileno y uralita.

El circuito de Karst y las edificaciones aisladas ubicadas junto a la A-1 se abastecen por medio de dos tuberías que se ramifican desde la calle del polideportivo.

5.3.2. Saneamiento

El saneamiento de Pedrezuela se presta de forma compartida por parte del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II. El servicio de alcantarillado es de propiedad y servicio del Ayuntamiento, y el servicio de depuración es de propiedad y servicio el Canal de Isabel II.

La red de saneamiento del casco urbano de Pedrezuela deriva por medio de un emisario en una estación depuradora en el municipio de El Molar. Las urbanizaciones de Atalaya Real y Montenebro, por su parte, cuentan con sendas depuradoras de carácter privado, diseñadas para la gestión de sus propias aguas residuales. El circuito de karst situado al Norte del casco urbano se encuentra conectado a la red de saneamiento del casco urbano por medio de una tubería que discurre por el Camino de los Tres Chaparros.

La EDAR de el Vellón (a la que derivan las aguas de saneamiento del casco, cuenta con las siguientes características:

EDAR EL VELLÓN				
Año	Municipios servidos	Población de diseño (hab. Equivalentes)	Tipo de proceso agua/fangos	
2001	Pedrezuela (parcial), el Molar (parcial) y El Vellón.	12.000	BAP (biológico de aireación prolongada)	C (deshidratación centrífuga)

Tabla 51. EDAR El Vellón. Fuente: Canal de Isabel II.

La red de alcantarillado del casco se estructura a partir de la zona noroeste, donde se encuentra el punto más bajo del casco urbano, y se trata de una red unitaria. En este punto, las aguas residuales llegan a una cámara de rotura desde donde es impulsada por una estación de bombeo a través de una tubería de impulsión de F.D. de 200mm de diámetro, que recorre la calle Egido, la calle de la Nevera, y cruza la A-1 hasta una cámara de rotura, desde donde por gravedad se dirige a la EDAR de El Molar.

La red de aguas residuales del casco urbano está formada por colectores de secciones comprendidas entre 200 y 600mm de diámetro, de PVC y fibrocemento, que discurren por las principales calles y se dirigen hacia la cámara de rotura del noroeste.

En la Calle Alto de Santa Ana existe un problema para verter las aguas por gravedad de forma que existe una estación de bombeo para dirigir las aguas recogidas hasta el resto de la red. Este problema será corregido mediante la construcción de un colector proyectado que evitará necesitar la estación de bombeo. También se encuentra en proyecto la conexión de los nuevos crecimientos situados al Suroeste del casco urbano a la red de saneamiento municipal.

5.3.3. Gestión de residuos

La gestión de residuos dentro de la Comunidad de Madrid se realiza en base a la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, que representa la actualización de la anterior Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2006-2016.

Este documento define la política regional en materia de residuos, estableciendo las medidas necesarias para cumplir con los objetivos fijados en este ámbito por la normativa europea y española y por el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022.

La nueva Estrategia fue aprobada por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 27 de noviembre de 2018.

El desarrollo de esta normativa incluye un total de diez planes de gestión:

- Plan de Gestión de Residuos Domésticos y Comerciales
- Plan de Gestión de Residuos Industriales
- Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición
- Plan de Gestión de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos
- Plan de Gestión de Residuos de Pilas y Acumuladores
- Plan de Gestión de Vehículos al Final de su Vida Útil
- Plan de Gestión de Neumáticos Fuera de Uso
- Plan de Gestión de Residuos de PCB
- Plan de Gestión de Lodos de Depuración de las Aguas Residuales
- Plan de Gestión de Suelos Contaminados

La Estrategia de Residuos se fundamenta en los siguientes principios:

- Prevenir la generación de residuos en la Comunidad de Madrid.
- Maximizar la transformación de los residuos en recursos, en aplicación de los principios de la economía circular.
- Reducir el impacto ambiental asociado con carácter general a la gestión de los residuos y, en particular, los impactos vinculados al calentamiento global.
- Fomentar la utilización de las Mejores Técnicas Disponibles en el tratamiento de los residuos.
- Definir criterios para el establecimiento de las infraestructuras necesarias y para la correcta gestión de los residuos de la Comunidad de Madrid.

En lo que a residuos urbanos se refiere, en la Comunidad de Madrid se emplea el sistema de “Recogida Selectiva” basado en el empleo de tres tipos de contenedores específicos, situados en la vía pública, para la recogida de papel y cartón, vidrio, y residuos de envases (“bolsa amarilla”), además del contenedor dedicado

a la “bolsa resto” o “bolsa gris” que incluye la fracción orgánica. Estos contenedores se ubican en las rutas habituales de los ciudadanos y en las proximidades de centros comerciales, a distancias máximas de 200-250 m desde el lugar de generación hasta el punto de aportación.

Conjuntamente, casi todos los municipios cuentan con uno o varios Puntos Limpios donde se reciben, previamente seleccionados, ciertos tipos de residuos domésticos: pilas, bombillas, botes de pintura, etc.



Figura 120. Mancomunidades de gestión de residuos

En total, la Comunidad de Madrid cuenta con:

- Nueve Estaciones de Transferencia: instalación en la cual se descargan y almacenan los residuos para poder posteriormente transportarlos a otro lugar para su valorización o eliminación, con o sin agrupamiento previo.
    - Alcalá de Henares
    - Colmenar Viejo
    - Las Rozas
    - Leganés
    - Colmenar del Arroyo
    - San Sebastián de los Reyes
    - Collado Villalba
    - El Molar
    - Lozoyuela
- Seis Vertederos de Residuos Urbanos, dos de ellos ya clausurados: instalaciones de eliminación que se destinan al depósito de residuos en la superficie o bajo tierra.
    - Las Dehesas (Madrid)
    - La Galiana (Madrid) (Clausurado)

  - Nueva Rendija (Madrid) (Clausurado)
  - Alcalá de Henares
  - Pinto
  - Colmenar Viejo

- Seis Plantas de Clasificación de Envases: instalaciones donde se trata la fracción de envases ligeros recogida de forma selectiva mediante la denominada "bolsa amarilla", con objeto de recuperar la fracción valorizable de estos envases.
  - La Paloma (Madrid)
  - Las Dehesas (Madrid)
  - Nueva Rendija (San Fernando de Henares)
  - Pinto
  - Fuenlabrada
  - Colmenar Viejo
- Cuatro Plantas de Biometanización: instalación donde se tratan los residuos urbanos para su transformación en gas, produciendo, a su vez, energía eléctrica.
  - La Paloma (Madrid)
  - Las Dehesas (Madrid)
  - Valdemingomez (Madrid)
  - Pinto
- Dos Plantas de Compostaje: instalación donde se tratan los residuos urbanos para su transformación en compost.
  - Villanueva de la Cañada
  - Fuenlabrada
- Una Planta de Valorización Energética: Instalación en la que se produce la combustión de los desperdicios en óptimas condiciones para la obtención de energía.
  - Las Lomas (Madrid)

En lo que a residuos de construcción y demolición se refiere (RCD), siguiendo la clasificación establecida en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (2017-2024), existen dos grupos fundamentales:

- Tierras y materiales pétreos (RCD-Nivel I): excedentes de excavación y los movimientos de tierras de las obras cuando están constituidos por tierras y materiales pétreos no contaminados.
- Escombros (RCD-Nivel II): RCD no incluidos en los de nivel I, generados principalmente en las actividades propias del sector de la construcción, de la demolición, de la reparación domiciliaria y de la implantación de los servicios.

El destino de los RCD nivel I, siempre que sea viable, se emplea en obras de restauración de espacios afectados por actividades extractivas, la restauración de áreas no procedentes de la actividad minera, el acondicionamiento de espacios, el relleno o el empleo como material de construcción, promoviendo en este último caso la progresiva sustitución de materias primas naturales. Las tierras no contaminadas y los materiales pétreos de excavación utilizados en los fines anteriores, según la Ley 5/2003, no tienen consideración de residuos ni, por tanto, estas operaciones se consideran de gestión de residuos.

Los RCD nivel II se componen de materiales muy heterogéneos: hormigón, ladrillos, materiales cerámicos, metales, madera, restos vegetales, plásticos, etc. Su correcta gestión consiste en separar todos sus componentes no inertes, prestando especial atención a los residuos peligrosos, y posteriormente, recuperar al máximo los materiales aprovechables.

En la Comunidad de Madrid, la mayoría de los RCD nivel II generados se depositan en vertedero, reciclándose todavía una cantidad muy reducida.

En lo que ha residuos industriales se refiere, la nueva Estrategia incluye también un plan específico (Plan de Gestión de Residuos Industriales 2017 – 2024), estableciendo una clasificación en dos grupos:

- Residuos peligrosos, aquellos que presentan una de las características de peligrosidad (H1 – H14) y alguno de los componentes (C1 – C51) que se enumeran en el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio
- Residuos no peligrosos, aquellos que no presentan las características de peligrosidad. Podemos distinguir entre ellos una clase especial: los residuos inertes que no deben asimilarse a los residuos de construcción y demolición.

En cuanto a los residuos no peligrosos, la Ley 10/1998 extendió el régimen de intervención previa previsto para los residuos peligrosos a las operaciones de gestión de residuos no peligrosos:

- Autorización de instalaciones de gestión de residuos no peligrosos: preceptiva para toda instalación de gestión de este tipo de residuos, en la que se llevan a cabo operaciones de gestión que consistan en la valorización o eliminación de residuos no peligrosos.
- Inscripción en el Registro de Gestores de Residuos No Peligrosos: en el que deberá figurar los titulares de aquellas actividades de gestión de este tipo de residuos que no supongan la valorización o eliminación de los residuos no peligrosos, es decir, aquellas cuyo objeto es facilitar los posteriores tratamientos del residuo para su valorización o eliminación (almacenamiento temporal, clasificación, trituración, compactación…).
- Inscripción en el Registro de Transportistas de Residuos: en el que deberán figurar los transportistas de residuos no peligrosos y los transportistas de residuos peligrosos que no asumen la titularidad del mismo.

Las instalaciones de gestión de residuos de la Comunidad de Madrid en relación a los residuos de construcción y demolición son:

- Centro de Clasificación y Transferencia de RCD de Moralzarzal
- Complejo de Tratamiento Integrado de RCD de El Molar
- Complejo de Tratamiento Integrado de RCD de Navalcarnero
- Centro de Agrupamiento de RCD de San Martín de Valdeiglesias
- Centro de Agrupamiento de RCD de Villarejo de Salvanés
- Planta de Tratamiento de RCD Arganda del Rey
- Centro de Agrupamiento de RCD Buitrago de Lozoya

La Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024 incluye también un plan específico para otra serie de residuos. Así, se tiene:

- Residuos relativos a aparatos eléctricos y electrónicos.
- Pilas y acumuladores
- Vehículos al final de su vida útil
- Neumáticos fuera de uso
- Productos con contenido en policlorobifenilos (PCBs)
- Lodos de depuración de aguas residuales
- Suelos contaminados

Por último, y dentro del marco normativo, cabe citar también el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2020, mediante acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015.

Como se ha indicado, a efectos de gestión de residuos, la Comunidad de Madrid está dividida en diferentes Mancomunidades de Gestión. Pedrezuela se incluye dentro de la Mancomunidad del Noroeste.

Entre las instalaciones de esta Mancomunidad, se pueden indicar las siguientes:

- Vertedero Controlado de Colmenar Viejo. Se encuentra situado en el P.K. 1,5 de la carretera de Colmenar Viejo a San Agustín de Guadalix. Cuenta con una superficie de 22 hectáreas y una capacidad de 1.250.000 m3. Recibe los residuos de las Estaciones de Transferencia de San Sebastián de los Reyes, de El Molar y Lozoyuela y de Collado Villalba.
- Planta de Clasificación de envases de Colmenar Viejo. La planta de Clasificación de Colmenar Viejo es la una de las seis incluidas en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos. Fue puesta en servicio en el año 1199 y da servicio a la Mancomunidad del Noroeste. Presenta una capacidad de tratamiento de 25.000 toneladas, tratando en la actualidad 17.333 toneladas. Está situada en el p.k. 1,5 de la carretera de Colmenar Viejo a San Agustín de Guadalix. Esta planta muestra diferencias de proceso con su predecesora de Pinto, es la planta más automatizada y la que mayor porcentaje de recuperación presenta. Su sistema de separación se basa en la separación por fracciones volumétricas de la masa de residuo entrante por medio de una criba rotatoria (trómel).
- Planta de tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición de El Molar. Esta presenta una capacidad de tratamiento de 120.000 tm al año.
- Estaciones de transferencia de Lozoyuela, El Molar, Collado Villalba y San Sebastián de los Reyes.

En Pedrezuela, desde la última década se cuenta con un Punto Limpio en el municipio, situado en el Polígono Industrial Norte, en el Camino de Peñandía s/n. Según el pliego publicado para la gestión del punto limpio, en el mismo se están recepcionando los siguientes residuos:

- Papel y cartón
- Vidrio, incluso plano
- Metales y chatarra
- Envases de plástico
- Tetra briks
- Envases de metal.
- Maderas.
- Ropa y calzado.
- Aceite vegetal de origen doméstico.

- Residuos voluminosos. Muebles, electrodomésticos, colchones, somieres, marcos y puertas, cajas, etc. con un máximo de 50 kgs o un mueble de peso superior, por entrega y día.
- Restos de jardinería y poda, en bolsas (aunque se promoverá el depósito de las mismas libres de bolsas en los puntos específicos de recogida de podas, liberando en los posible de dicho material a la empresa licitadora)
- Escombros. Sólo de reparaciones domiciliarias realizadas por el mismo vecino en una cantidad máxima de 60 kg/persona y día.

Además, se pueden recepcionar los siguientes residuos peligrosos:

- Aceite mineral o sintético de motor
- Baterías de automóvil,
- Pilas y batería portátiles
- Medicamentos en estado sólido o pastoso
- Aerosoles y sprays
- Envases contaminados
- Radiografías
- Tubos fluorescentes y otras luminarias
- Pinturas, disolventes y envases con restos de estos residuos.
- Aparatos eléctricos y electrónicos
- Tintas y tóner
- Pinturas y envases

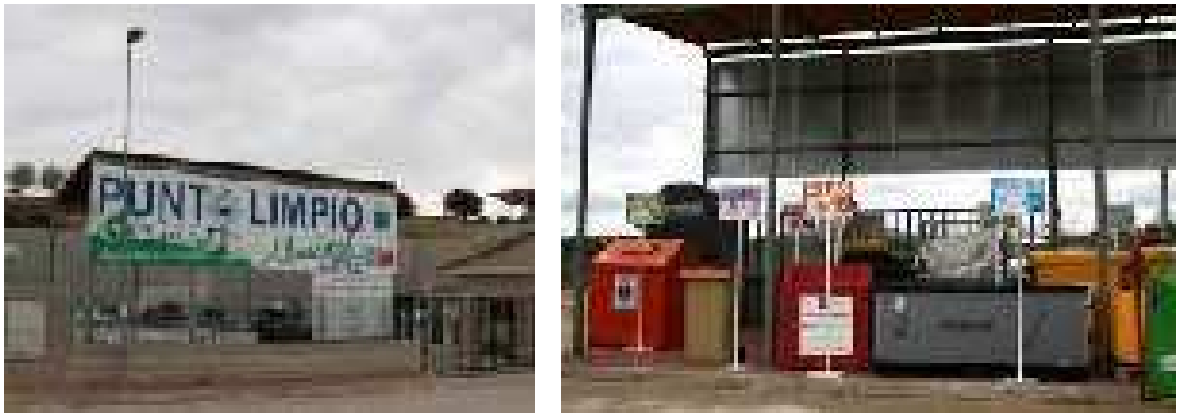


Figura 121. Punto Limpio de Pedrezuela

Además del espacio de Punto Limpio ubicado en el casco de Pedrezuela, existen sendos espacios de recogida de residuos en los núcleos de Montenebro y de Atalaya Real de menor tamaño y por tanto capacidad que el del Parque Peñandía, con el objetivo de recoger las basuras de la propia urbanización:

- Punto de recogida en Montenebro, situado en la Avenida de las Olimpiadas, 1.




Figura 122. Punto de recogida en Montenebro

- Punto de recogida en Atalaya Real, situado en la carretera de Guadalix Polígono 3 Parcela 1223.




Figura 123. Punto de recogida en Atalaya Real

5.3.4. Suministro de energía eléctrica

En la actualidad, el municipio de Pedrezuela está gestionado por la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., que cuenta con una LAT de 66 KV, que cruza el término municipal de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra.

5.3.5. Telefonía

Las líneas telefónicas en Pedrezuela están gestionadas por Telefónica. El servicio de telefonía se encuentra cubierto en el municipio.

Del mismo modo, se identifican sobre el municipio distintas estaciones de telefonía de cada uno de los operadores.

De acuerdo con la información disponible en el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, en el municipio de Pedrezuela se localizan las siguientes estaciones de telefonía móvil:

COD	NOMBRE	Coordenada X	Coordenada Y	DIRECCION
ANT01	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 106004	449.373,062	4.510.942,911	CL Polideportivo, 10
ANT02	ORANGE ESPAGNE, S.A.U. - MADR8571A	449.373,062	4.510.942,181	CL Polideportivo, 10
ANT03	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 00250	449.160,088	4.512.151,115	CR N - I, km 46,15
ANT04	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 000250	449.160,250	4.512.150,142	VP Polígono 1 Parcela 314, S/N
ANT05	ORANGE ESPAGNE, S.A.U. - MADR8504A	449.160,574	4.512.149,818	VP Polígono 1 Parcela 314, S/N
ANT06	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.U. - 2804897	449.160,736	4.512.151,601	VP Polígono 1 Parcela 314, S/N
ANT07	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.U. - 2800045	447.567,825	4.509.793,584	CL Mallorca, 5
ANT08	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 086512	447.566,736	4.509.791,867	CL Mallorca, 5
ANT09	ORANGE ESPAGNE, S.A.U. - MADR8946A	447.567,936	4.509.791,147	CL Mallorca, 5
ANT10	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 86512	447.449,428	4.509.656,355	CL Mallorca, 5

Tabla 52. Antenas de telefonía en el Término Municipal de Pedrezuela. Fuente: Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital



Figura 124. Ubicación de las antenas de telefonía en el Término Municipal de Pedrezuela. Fuente: Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital

5.3.6. Red de gas

El municipio de Pedrezuela no cuenta con instalaciones de distribución de gas

5.3.7. Aparcamientos

El aparcamiento o, mejor dicho, la ausencia de zonas habilitadas con este fin, se establece como uno de los problemas más importantes en cuanto a la gestión de tráfico y movilidad del municipio.

En este sentido, apenas existen zonas específicas de aparcamiento, más allá de las propias bandas de estacionamiento en línea o batería que puedan estar asociadas a la sección transversal de la calle. Ni siquiera de forma adyacente a los principales equipamientos (polideportivos, centros educativos, piscinas, etc) existen superficies de mayor amplitud destinadas al aparcamiento de vehículos.

No obstante, sí que existen ciertas parcelas destinadas a aparcamiento, pero que responden bien, a zonas asociadas a restaurantes e instalaciones hosteleras privadas, o bien simplemente a solares aun no edificados que se han habilitado para el estacionamiento de vehículos, que si adquieren un carácter público es únicamente a través de acuerdos entre el Ayuntamiento y los propietarios.



Figura 125. Zonas de aparcamiento público (azul) y privado (rojo).

Se ha identificado también un pequeño espacio adyacente al área de descanso de Corepo, en la carretera de conexión con la urbanización de Montenebro, donde, junto con una zona de merendero, existe una pequeña superficie destinada a aparcamiento.



Figura 126. Merendero y área de aparcamiento anexa a la carretera de acceso a Montenebro.

5.3.8. Red de viviendas públicas o de integración social

Como ha quedado de manifiesto en el análisis sobre la vivienda, no existe en Pedrezuela una red de vivienda pública suficiente para abastecer las necesidades de demanda de la población, estimándose necesario implementar nuevo suelo destinado a este uso en el término municipal.

Capítulo 6. CENSO DE VIVIENDA Y ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO. EVALUACIÓN DE NECESIDADES

6.1. Estructura de hogares en el municipio

A continuación, se ofrece un análisis de la estructura de los hogares y la vivienda en el municipio de Pedrezuela. Para insertar los datos dentro de un contexto tanto geográfico como socioeconómico, se ha tomado la decisión de comparar los datos del municipio no solo con la media de la región, sino con la de su entorno más inmediato. A tal efecto, los datos mostrados como "Media entorno" se corresponden con el valor promedio de los municipios limítrofes: Pedrezuela, El Molar, San Agustín del Guadalix, Colmenar Viejo, Guadalix de la Sierra, Venturada y El Vellón.

MUNICIPIO		HOGARES DE 1 PERSONA	HOGARES DE 2 PERSONAS	HOGARES DE 3 PERSONAS	HOGARES DE 4 PERSONAS	HOGARES DE 5 PERSONAS	HOGARES DE 6 PERSONAS	Nº TOTAL HOGARES
Pedrezuela	Nº hogares	410	655	465	375	55	0	1.960
	% hogares	21%	33%	24%	19%	3%	0%	100%
Entorno	Nº hogares	5.100	7.515	6.620	6.810	1.850	640	28.535
	% hogares	18%	26%	23%	24%	6%	2%	100%
Comunidad de Madrid	Nº hogares	581.575	733.860	520.835	460.615	123.990	48.505	2.469.380
	% hogares	24%	30%	21%	19%	5%	2%	100%

Tabla 53. Estructura de hogares (Censo de Población y Vivienda de 2011. Fuente: INE)

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 (INE), recogidos en la tabla anterior, en el municipio de Pedrezuela existen un total de 1.960 hogares, de los cuales la mayoría están formados por 2 miembros (33%), seguido de los hogares de 3 personas (24%) y 1 persona (21%). Los hogares de 4 personas representan un 19% del total, y los de 5 o más ya son residuales en el municipio. Esto supone que los núcleos familiares son, de media, ligeramente más pequeños que los de su entorno inmediato, con una media de 2,50 miembros por hogar.

6.2. Dinámica de vivienda

En las últimas décadas se ha producido un incremento poblacional en Pedrezuela, y por tanto un aumento en el número de viviendas existentes en el municipio. En la tabla que se adjunta a continuación se reflejan los datos de viviendas correspondientes a los censos de población y vivienda de los años 1991, 2001 y 2011 (últimos publicados en el INE):

MUNICIPIOS	VIVIENDAS 1991	VIVIENDAS 2001	VIVIENDAS 2011	VARIACIÓN 1991-2001	VARIACIÓN 2001-2011
Pedrezuela	818	1.411	3.040	72,49 %	115,45 %
Entorno	25.272	27.877	36.460	10,31 %	30,79%
COMUNIDAD DE MADRID	1.936.961	2.478.145	2.894.680	27,94 %	16,81%

Tabla 54. Variación de viviendas en Pedrezuela y su entorno (Censos de Población y Vivienda de 1991,2001 y 2011. Fuente: INE).

Como puede observarse, el número de viviendas en el municipio de Pedrezuela ha aumentado ostensiblemente desde el año 1991 hasta la actualidad. El número de viviendas registradas en el censo correspondiente a 2011 es de 3.040, más del triple de las viviendas existentes en 1991 (818 viviendas). En el periodo 2001-2011 se ha constatado una variación en el número de viviendas del 115,45%, superior a la variación registrada para su entorno inmediato (30,79%) y también superior al dato correspondiente a la Comunidad de Madrid (16,81%), lo que demuestra que el crecimiento del parque de viviendas en Pedrezuela ha sido significativo en los últimos años.

Sin embargo, según los datos recabados por parte del ayuntamiento desde 2018 solamente se han concedido 10 licencias de obra mayor para nueva edificación. Todas ellas han ido dirigidas a la edificación de vivienda unifamiliar, principalmente en Montenebro (9) y Atalaya Real (1).

La previsión de la actividad edificatoria en Pedrezuela para los próximos años se presenta con signos de recuperación, basados en la evolución del número de habitantes residentes en el municipio, que ha venido aumentando ininterrumpidamente en la última década, aunque esto no se esté viendo reflejado en la actualidad, con una caída de la intensidad edificatoria general.

6.3. Datos del mercado inmobiliario

Los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana muestran los siguientes valores de transacciones inmobiliarias de vivienda en el municipio de Pedrezuela.

Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas en Pedrezuela				
Año	Trimestre 1º	Trimestre 2º	Trimestre	Trimestre 4º
2004	19	18	54	69
2005	11	43	46	72
2006	92	100	43	44
2007	29	55	29	23
2008	56	48	22	54
2009	31	25	16	25
2010	22	19	15	11
2011	5	8	10	22
2012	8	6	0	14

Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas en Pedrezuela				
Año	Trimestre 1º	Trimestre 2º	Trimestre	Trimestre 4º
2013	2	6	4	12
2014	6	9	7	9
2015	5	8	6	13
2016	6	17	10	12
2017	14	14	14	19
2018	15	21	20	13
2019	22	46	22	21
2020	9	17	19	21

Tabla 55. Número de transacciones inmobiliarias. Totales (compraventa de viviendas) en Pedrezuela (Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

De acuerdo con los datos anteriores, la demanda tuvo una media de 171 viviendas/año entre los años 2004 al 2009, reduciéndose a 56 viviendas/año en el periodo 2010-2011, y cayendo de nuevo a 32 viviendas/año en el periodo 2012-2016. A partir 2017 se vuelve a recuperar, ascendiendo a unas 77 viviendas/año entre 2017 y 2020.

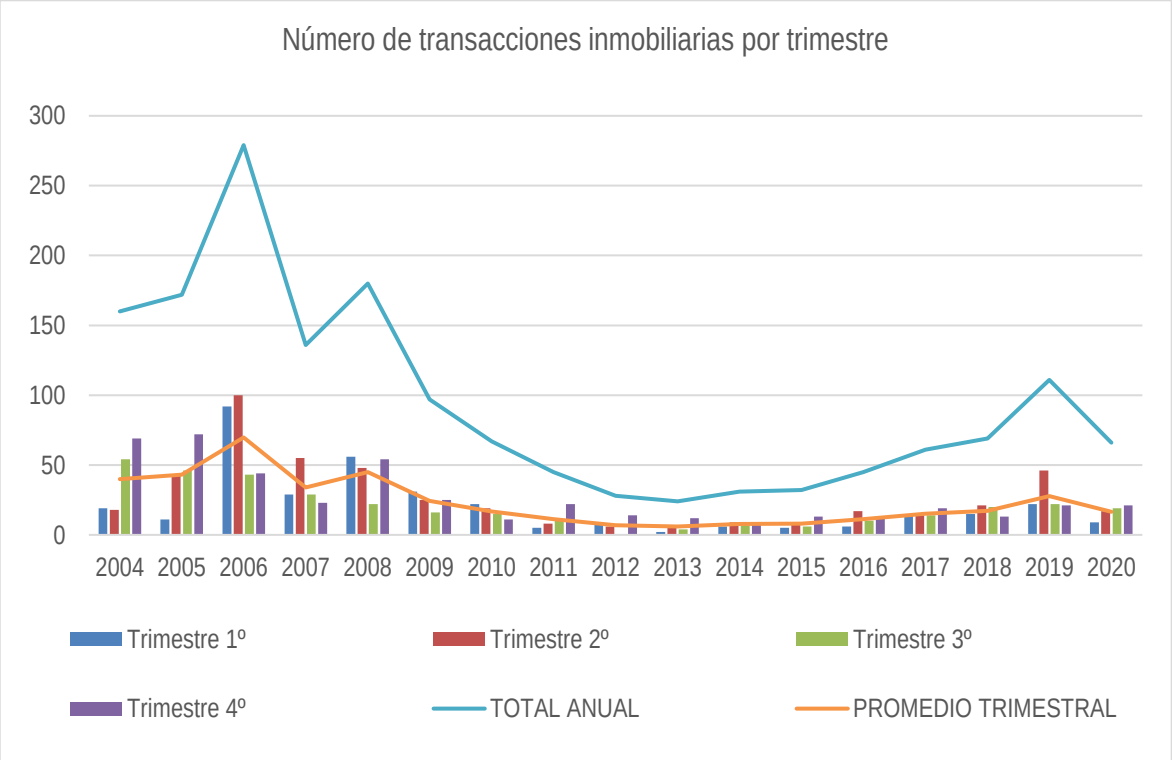


Figura 127. Número de transacciones inmobiliarias. Totales (compraventa de viviendas) en Pedrezuela (Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

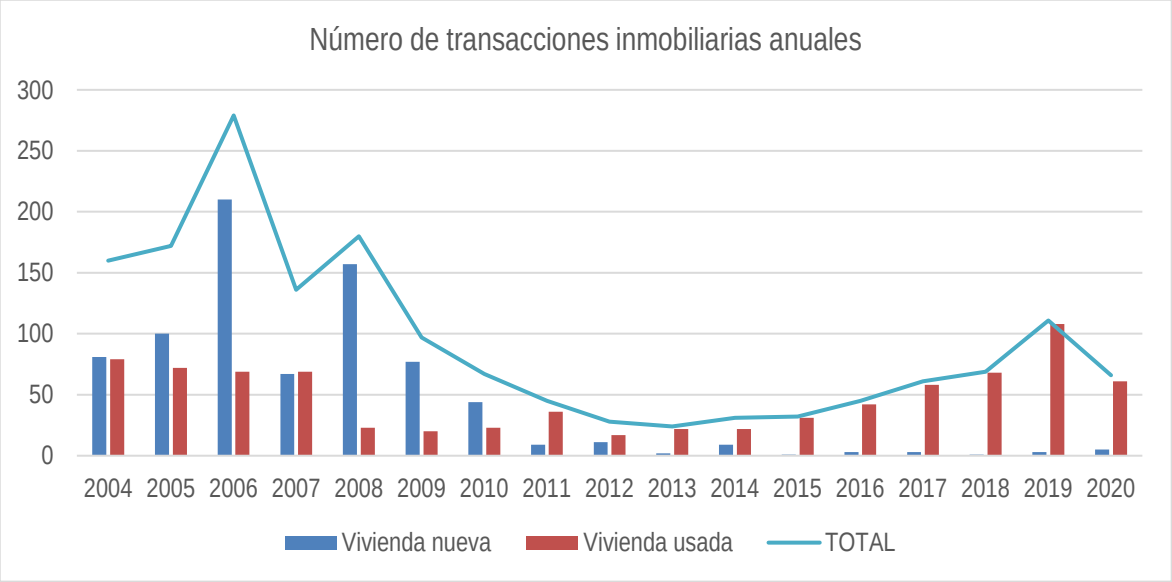


Figura 128. Número de transacciones de viviendas nuevas y de segunda mano Pedrezuela
(Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

La fuerte caída iniciada en 2008 está vinculada al descenso repentino de venta de vivienda nueva, por lo que aparentemente guarda relación directa con la crisis inmobiliaria, que comenzó a tener repercusiones en la actividad edificatoria ya en ese año. Desde entonces, el mercado de vivienda nueva no se ha recuperado, y la actividad de compraventa de vivienda ha ido aumentando exclusivamente gracias a la reactivación del sector de la vivienda usada.

La fracción correspondiente a la vivienda usada en el total de transacciones de vivienda es ligeramente superior al 51% en toda la serie (2004-2020). Durante los años previos al estallido de la burbuja inmobiliaria, las transacciones de compraventa de vivienda nueva constituían más de un 66%, sin embargo, tras esta fecha, se invierte radicalmente la situación. Hasta el punto de que en la franja temporal 2011-2020, la vivienda nueva no supone ni el 10% del total de transacciones.

Además, como se puede ver en la siguiente tabla, la práctica totalidad de estas transacciones han sido de vivienda libre, habiéndose vendido únicamente 4 viviendas con protección en los últimos 16 años.

Número de transacciones inmobiliarias de viviendas			
Año	Vivienda libre	Vivienda protegida	TOTAL
2004	159	1	160
2005	172	0	172
2006	279	0	279
2007	136	0	136
2008	177	3	180
2009	97	0	97
2010	67	0	67
2011	45	0	45

Número de transacciones inmobiliarias de viviendas			
Año	Vivienda libre	Vivienda protegida	TOTAL
2012	28	0	28
2013	24	0	24
2014	31	0	31
2015	32	0	32
2016	45	0	45
2017	61	0	61
2018	69	0	69
2019	111	0	111
2020	66	0	66

Figura 129. Número de transacciones inmobiliarias libres y protegidas en Pedrezuela (Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

El repunte de transacciones inmobiliarias sucedido en toda la Comunidad de Madrid, en Pedrezuela ha tenido que verse absorbido por completo por vivienda de segunda mano, ante la ausencia de vivienda nueva en cantidades significativas.

AÑO	Valor tasado de vivienda libre			
	1º	2º	3º	4º
2015	2.044,1	2.078,0	2.075,7	2.101,9
2016	2.129,6	2.178,2	2.165,4	2.203,3
2017	2.234,5	2.263,6	2.305,2	2.354,9
2019	2.413,2	2.481,5	2.496,7	2.546,0
2019	2.612,7	2.610,3	2.611,1	2.671,7
2020	2.637,2	2.589,0	2.610,3	2.573,6

Tabla 56. Valor de vivienda libre en la Comunidad de Madrid. Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

AÑO	Valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre			
	1º	2º	3º	4º
2015	2.168.733,3	2.704.070,6	2.247.919,4	3.008.129,2
2016	2.837.042,4	3.341.037,9	2.663.440,2	3.482.214,2
2017	3.785.523,9	4.263.858,0	3.742.269,6	4.497.578,7
2019	4.267.551,3	5.303.123,9	4.167.981,5	5.104.179,2
2019	4.421.959,3	4.842.411,4	4.168.782,7	5.446.334,1
2020	3.976.257,2	2.865.186,3	4.364.995,6	5.684.203,1

Tabla 57. Valor de las transacciones inmobiliarias en la Comunidad de Madrid. Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

6.4. Evaluación de necesidades

De acuerdo a la proyección de población estimada en el apartado 7.4 del Título III de la presente Memoria de Información, se considera una previsión de población en Pedrezuela de 7.922 habitantes para el año horizonte 2037. Teniendo en cuenta que la población actual en 2020 es de 6.150 habitantes (INE), esto supone un aumento de la población actual de 1.772 habitantes en el periodo 2020-2037.

Considerando una ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda (conforme a lo recogido en el apartado 6.1 del Título III de este documento), podemos evaluar de forma orientativa las necesidades de vivienda para el periodo 2021-2037, que se situarán en torno a las 709 viviendas para albergar a la toda la población prevista.

Título IV. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE

Capítulo 1. ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE

1.1. Introducción

En la actualidad, el instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el día 19 de junio de 1986.

Tras estas normas, fue redactada una revisión del planeamiento general, culminando con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela el 26 de marzo de 2015. Este planeamiento general fue sin embargo anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con fecha de 3 de febrero de 2017. La sentencia del TSJM fue ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo de pleno derecho el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela de 2015.

Visto lo anterior, el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 290, el miércoles 5 de diciembre de 2018, publicó el fallo de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, devenida en firme tras la sentencia del Tribunal Supremo, por lo que en ejecución de las mismas se recogió la nulidad del citado plan, recuperando la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

1.2. Características del Planeamiento General Vigente

Las Normas Subsidiarias se redactaron y aprobaron bajo una legislación de urbanismo y suelo previa a la vigente, y con unas condiciones físicas, de desarrollo y socioeconómicas muy diferentes a las actuales. El principal motivo que provocó su desarrollo fue el desajuste que existía en ese momento entre la realidad del proceso de desarrollo urbano y la planificación prevista por el planeamiento vigente en ese momento, con el objetivo de establecer una normativa urbanística asumida por todos los agentes y que recogiera y planificara las necesidades de desarrollo urbanístico previstas.

Las Normas Subsidiarias clasifican la totalidad del término municipal en tres clases de suelo:

- Suelo Urbano: se clasifican como Suelo Urbano 7 zonas, agrupadas en 3 niveles por su grado de consolidación:
    - Suelo urbano estricto: incluye la Zona 1, correspondiente al casco antiguo de Pedrezuela; la Zona 2, correspondiente a la zona de ensanche con más alto grado de desarrollo, pero que se estimaba necesario ordenar, y la Zona 3, correspondiente a la zona de pajares y rediles de ganado ubicadas al norte del actual Montenebro, con ordenanza de rehabilitación para potenciar su uso.
    - Zonas de ensanche semivacías: incluye las zonas 1A y 1B que, aunque son de características similares, se separaron en dos grupos de acuerdo con las dinámicas de crecimiento previstas.
    - Suelo urbano amplio: incluye las zonas 2A y 2B, sectores destinados a absorber la posible iniciativa privada, en ámbitos más fácilmente gestionables por los agentes locales que los Suelos Urbanizables (aptos para urbanizar), ya que se preveía su desarrollo a través de

Unidades de Actuación mediante Estudios de Detalle que recogieran las correspondientes cesiones para equipamientos y espacios libres.

- Suelo Urbanizable: recoge los suelos que estaban previstos para ser transformados en suelo urbano por diversos motivos:
    - Sector 1 – COREPO (Montenebro): incluye suelos de antigua parcelación y urbanización, considerados hasta ese momento por el planeamiento como suelo rústico. Se delimita y desarrolla de acuerdo al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y COREPO en la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid.
    - Sector 2 – Atalaya Real: incluye los suelos correspondientes a una urbanización residencial ubicada al norte del municipio, con plan parcial ya aprobado en el momento de redacción de las NNSS, pero sin haberse terminado la urbanización ni efectuado las cesiones. Se mantiene como urbanizable en tanto que no se realicen las cesiones y se constituya, por parte de la comunidad de propietarios, una Entidad Urbanística para el mantenimiento de la urbanización.
    - Sector 3 – Industrial El Callejón: se clasifica este nuevo sector con el objetivo de promover en el municipio la implantación industrial. Comprende la zona situada al nordeste del casco de Pedrezuela.

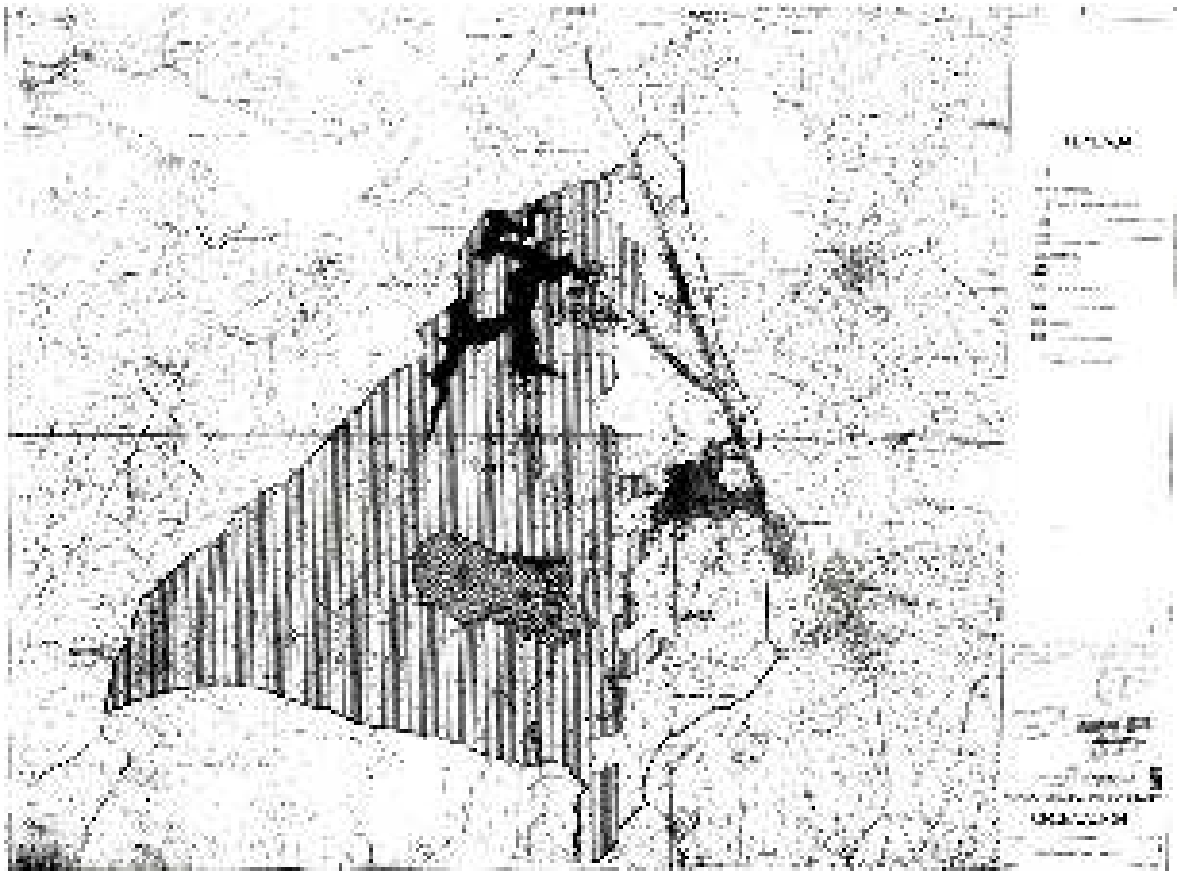


Figura 130. Clasificación del Suelo. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1986)

- Suelo No Urbanizable: debido a las particularidades del municipio de Pedrezuela, se estimó necesario clasificar la mayor parte del territorio del mismo como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, quedando los terrenos restantes, de menor valor, como Suelo No Urbanizable Común.

1.2.1. Suelo Urbano

Las Normas Urbanísticas establecen la división del suelo urbano en 5 zonas de ordenanza, que se corresponden con las distintas fases de crecimiento del casco urbano de Pedrezuela, además de la zona de Pajares (actualmente protegida).

- Zona 1: Casco Antiguo.
- Zona 2: Pajares y Rediles de Ganado.
- Zona 3: Ampliación del Casco Antiguo.
- Zona 4: Ensanche Sur (Extensivo).
- Zona 5: Ensanche Este (Extensivo).

ORDENANZA	GRADO	TIPOLOGÍA	PARCELA MÍN./ FRENTE MÍN / RETRANQ. MÍN	OCUPACIÓN	COEF. EDIF.	ALTURA	OTROS
Z-1 Casco Antiguo	SZ. 1. General	Manzana cerrada	200m2* / 6m / -	60%*	1,2 m2/m2	PB+1 (6m)	-
	SZ. 1. Industrial	Mantiene los parámetros de la edificación existente					-
	SZ. 2. Altura excepcional	Manzana cerrada	200m2* / 6m / -	60%*	1,2 m2/m2	PB+1+Altillo (6,5-7m)	-
	SZ. 3. Plaza del Ayuntamiento	Manzana cerrada	200m2* / 6m / -	60%*	1,2 m2/m2	PB+1+Altillo (6,5-7m)	Condicionantes estéticos en fachada a la plaza.
Z-2 Pajares y Rediles de Ganado	Z -2	Se mantienen los de la edificación existente. Siendo compatible el uso residencial unifamiliar siempre que no se altere la estructura y aspecto exterior.					
Z-3 Ampliación del Casco Antiguo	Z-3	Edificación agrupada o aislada	500m2* / 6m / 3m	40%*	0,8 m2/m2	PB+1 (6m)	
Z-4 Ensanche Sur (Extensivo)	Z-4	Edificación aislada	500m2* / - / 3m	25%*	0,5 m2/m2	PB+1 (6m)	Se delimitan 7 unidades de actuación.
Z-5 Ensanche Este (Extensivo)	Z-5	Edificación aislada	1000 m2* / - / 4m a linderos + 15m a carreteras	20%	0,4 m2/m2	PB+1 (6m)	

* Los solares menores a 200 m^2, ocupados o vacantes, que no procedan de segregaciones posteriores a diciembre de 1984, se considerarán edificables, y su ocupación podrá ascender al 100%.

Tabla 58. Ordenanzas en Suelo Urbano (NNSS 1986)

1.2.2. Suelo Urbanizable

Las Normas Subsidiarias de 1986 recogen tres ámbitos de "Suelo Apto para Urbanizar" (SAU):

- SAU-1. COREPO: incluye suelos de antigua parcelación y urbanización, pero considerados rústicos por el planeamiento vigente hasta el momento. Las determinaciones de ordenación recogen lo firmado mediante convenio celebrado entre el Ayuntamiento de Pedrezuela y la propiedad de COREPO.
  Las características recogidas para el ámbito son las siguientes:
  - Superficie bruta: 1.202.000 m2.
  - Uso: residencial y equipamientos.
  - Capacidad máxima: 745 viviendas.
  - Tipología: vivienda unifamiliar aislada. Excepcionalmente, vivienda unifamiliar pareada (exclusivamente para las zonas en que ya existe).
  - Parcela mínima: 500 m2 (se admiten las preexistentes de 400 m2.
  - Altura máxima: PB+1.
  - Edificabilidad bruta (residencial): 0,15 m2/m2.
  - Superficie suelo dotacional: 227.256 m2.
    - Espacios libres de dominio y uso público: 121.290 m2.
    - Espacios libres, zonas verdes y deportivas privadas: 82.576 m2.
    - Centros docentes: 13.683 m2.
    - Servicios de interés público y social: 9.707 m2.
  - Sistema de actuación: compensación.

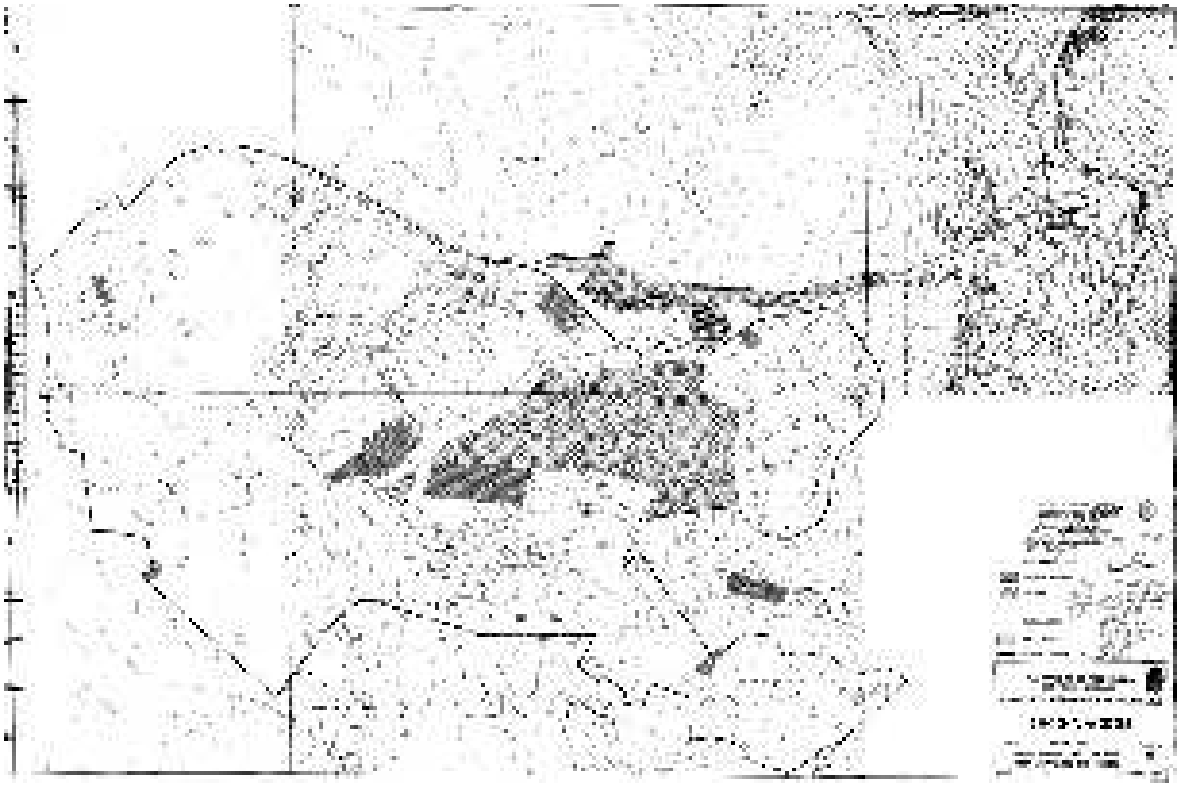


Figura 131. SAU-1. COREPO. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1986)

- SAU-2 ATALAYA REAL: incluye los suelos que en ese momento se encontraban en fase de desarrollo en base al Plan Parcial que fue aprobado por la COPLACO el 29 de enero de 1969, y que se clasificaban como urbanizables en tanto que fuesen realizadas las cesiones.
  Las características recogidas para el ámbito son las siguientes:
  - Superficie bruta: 19,08 ha.
  - Uso: residencial (comercial admisible).
  - Tipología: vivienda unifamiliar aislada.
  - Parcela mínima: 500 m2.
  - Ocupación máxima: 20%.
  - Edificabilidad neta: 1m2/m2 en vivienda y 1,5 m2/m2 en equipamientos.
  - Altura máxima: 7m

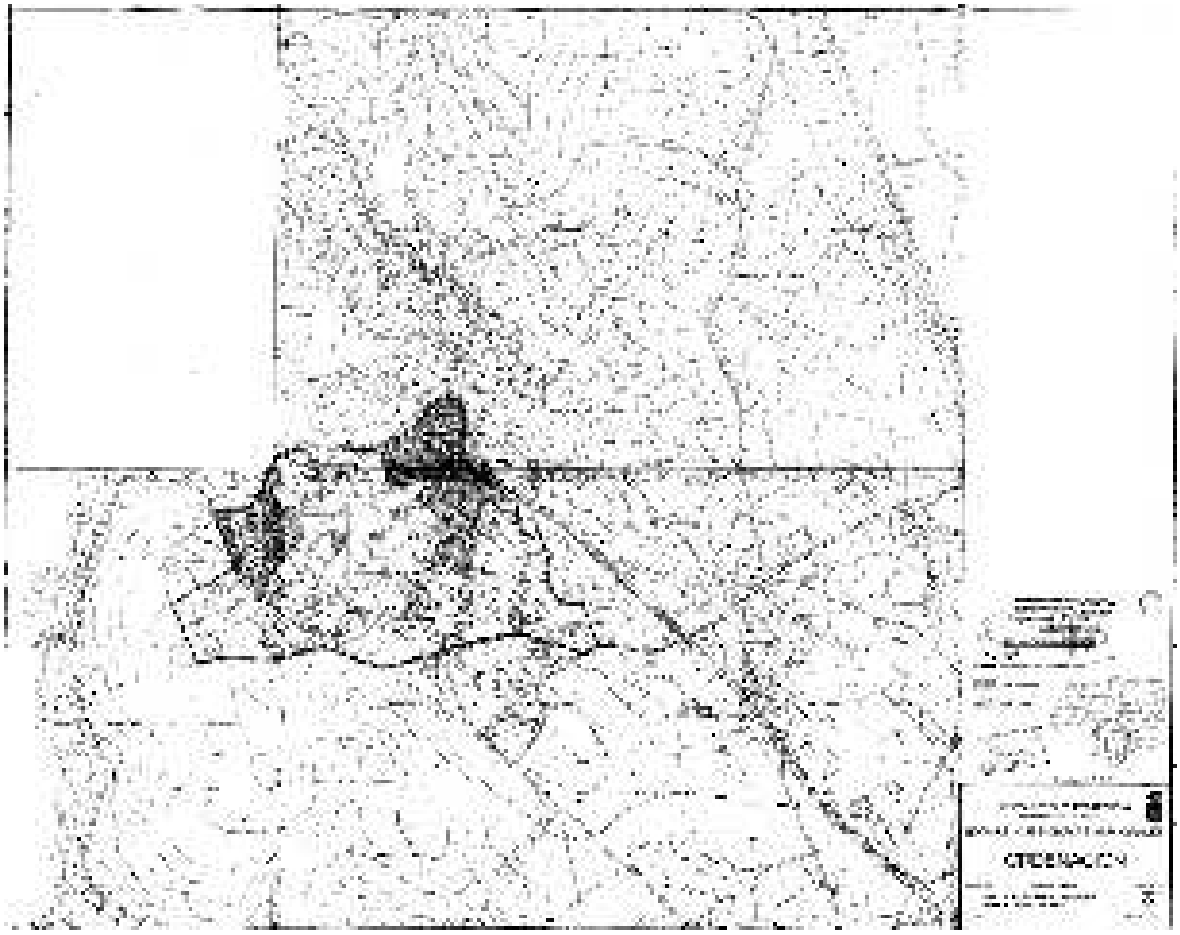


Figura 132. SAU-2. ATALAYA REAL. Planeamiento General Vigente (NNSS de 1986)

- SAU 3. INDUSTRIAL EL CALLEJÓN: se delimita este nuevo ámbito con el objetivo de dar cabida a futuros usos de carácter industrial, en continuidad con el núcleo de Pedrezuela.
  Las características recogidas para el ámbito son las siguientes:

  - Superficie bruta: 30.000 m2.
  - Uso característico: pequeña industria y talleres.

- Usos compatibles: oficinas ligadas a la industria, almacenes, comercio al por mayor de carácter industrial.
- Tipología: aislada, admitiéndose la agrupada en hilera (naves nido) en parcelas de menos de 500m2.
- Parcela mínima: 400m2.
- Parcela máxima: 1.000m2.
- Aprovechamiento neto: 0,75m2/m2.
- Altura máxima: PB+1 (7m).
- Ocupación: 50% en planta baja y 25% en planta primera.
- Retranqueos: 3 metros a lindero (excepto agrupadas) y 5m a frente de fachada.
- Sistema de ejecución: compensación.
- Desarrollo mediante plan parcial.

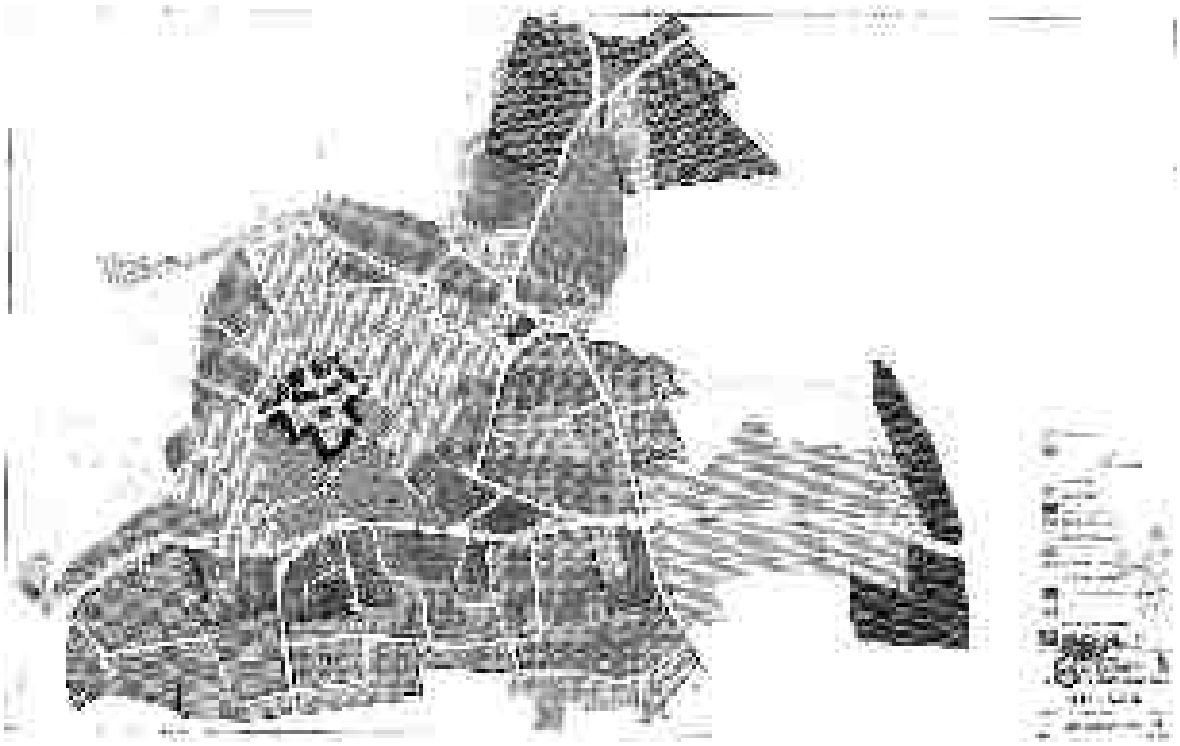


Figura 133. SAU-3. INDUSTRIAL EL CALLEJÓN (al norte). Planeamiento General Vigente (NNSS de 1986)

1.2.3. Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable de Pedrezuela se divide en tres categorías, en función de los valores identificados en cada uno de ellos:

- Suelo No Urbanizable Común (SNUC): este suelo se destina a usos agrícolas y ganaderos.
- Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUPE): incluye suelos con excepcionales valores naturalísticos, estéticos, paisajístico y productivos, así como una franja de 500 metros alrededor del embalse de El Vellón.

- Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios (SNUPCS): definido por las franjas de protección y servidumbre legalmente establecidas para la salvaguarda de las vías de comunicación y transporte, vías pecuarias, líneas eléctricas, cauces fluviales, etc

Capítulo 2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE

En el presente capítulo, se procede a pormenorizar las diferentes modificaciones de planeamiento e instrumentos de desarrollo ejecutados desde la aprobación del planeamiento general vigente.

2.1. Modificaciones Puntuales de Planeamiento

Con posterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias se han aprobado las siguientes modificaciones:

- Modificación Puntual de NNSS para la modificación de los parámetros edificatorios de una parcela de la UA5, así como para la asignación de un nuevo uso de Residencia Tercera Edad en la unidad de actuación. Además, se plantea la apertura de un nuevo viario que de servicio a las parcelas interiores de la manzana. Aprobada Definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 30 de junio de 1998.



Figura 134. Plano de ordenación de la Modificación Puntual de NNSS

- Modificación Puntual de NNSS para el cambio de uso de un solar y edificación en el Casco Urbano, que pasa de uso industrial a Equipamiento en su apartado Asistencial, para una Residencia de la 3ª Edad. Se plantea con el cambio de uso la recuperación del edificio existente, de interés arquitectónico, y la revitalización de su entorno. Aprobada Definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 12 de mayo de 1999.

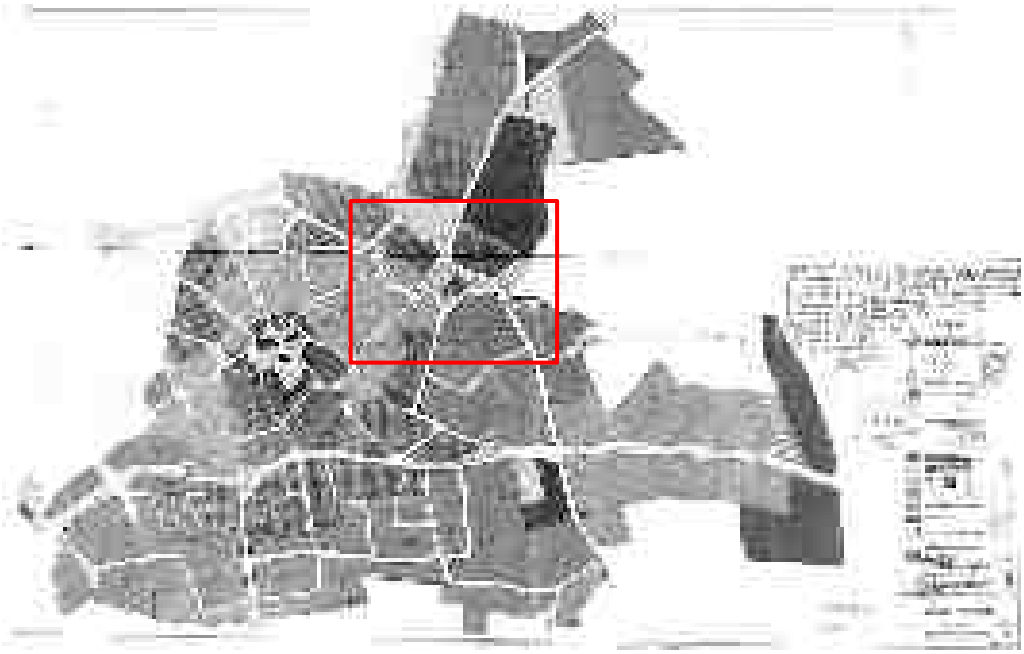


Figura 135. Plano de ordenación de la Modificación Puntual de NNSS

- Modificación Puntual de NNSS con el objetivo de delimitar una nueva unidad de actuación (UA-8), afectando a parte de la delimitación de la unidad de actuación UA-7. Aprobada Definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 13 de julio de 2000.

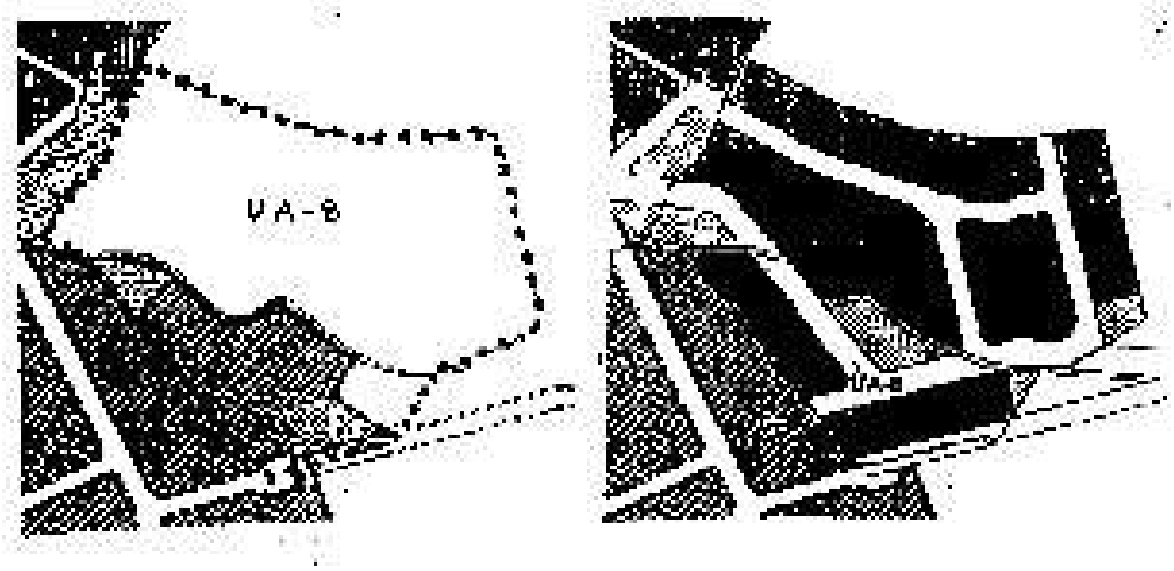


Figura 136. Imagen de la ficha de la nueva UA-8 propuesta en la Modificación Puntual

Además de las anteriores, el Ayuntamiento de Pedrezuela está tramitando, en paralelo a la revisión del PGOU, las siguientes modificaciones puntuales, con objeto de solventar los problemas de gestión derivados de la anulación del PGOU de 2015:

- MP. SAU.3. El Callejón. Relativa al cambio de uso de industrial a residencial del ámbito, incluyendo actuaciones de urbanización para que el suelo pase a estado de Suelo Urbano.
- MP 6. UA 3. Las Eras A. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA.
- MP 1. Calle El Chinchón. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común.
- MP 2. Calle almazara. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común.
- MP 4. UA1. La Lobera. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA.
- MP 5. UA2. La Callejuela. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA.
- MP 7. UA4. Las Eras B. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA.
- MP 8. UA5. Las Eras C. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA.
- MP 10. UA6. Las Eras Del Cabrero. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA.
- MP 11. UA7. La Fuente Grande. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA.
- MP 13. Calle Camino de la Escuela. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común.
- MP 14. Calle Osa Mayor. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común.
- MP 6. Atalaya Real. Relativa a la reparcelación forzosa, con la incorporación de 16 nuevas parcelas de 750 m2 de superficie cada una, y una de 1.000 m2, con el objetivo de obtener las cesiones previstas en el planeamiento, que no se encuentran obtenidas.

2.2. Planeamiento de desarrollo

Las Normas Subsidiarias preveían una serie de ámbitos, tanto en suelo urbano como en suelo apto para urbanizar, que debían desarrollarse mediante instrumentos de desarrollo posteriores a la aprobación de las mismas.

Se recogen así 3 sectores en Suelo Urbanizable (SAU) y 8 unidades de actuación en Suelo Urbano (UA). La mayoría de los suelos urbanizables han sido desarrollados a fecha de redacción del presente documento. Las Unidades de Actuación, sin embargo, no han iniciado en ningún caso los procesos de tramitación legal.

2.2.1. Desarrollo del Suelo Urbanizable (SAU)

- SAU 1 - COREPO: desarrollado mediante el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-1 “Corepo”, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1986. La urbanización se encuentra recepcionada.

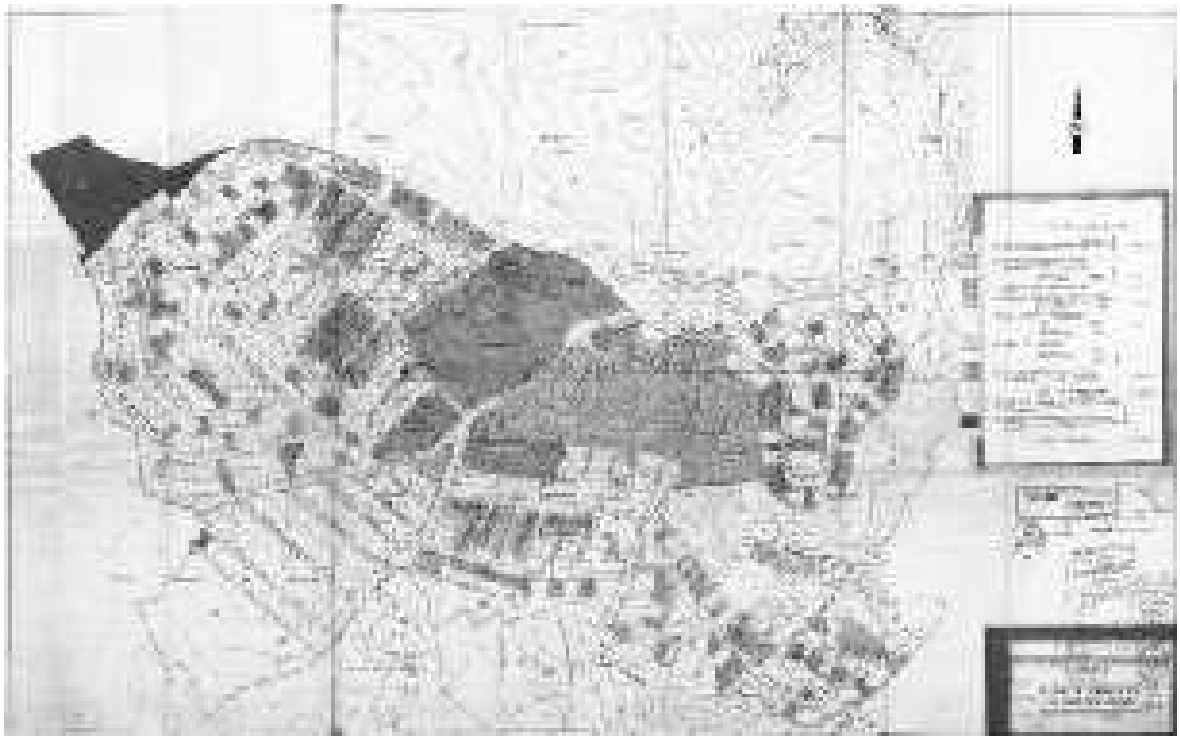


Figura 137. Plano de Zonificación del Plan Parcial del SAU 1 – COREPO.

Según datos del Plan Parcial aprobado en 1986, las superficies previstas en el ámbito son las siguientes:

PLAN PARCIAL SAU 1 (COREPO) - CUADRO DE SUPERFICIES			
USO	SUP. NETA (m2s)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2c)
TOTAL ÁMBITO	1.526.708	-	193.690
SNU ESPECIALMENTE PROTEGIDO	326.477	-	-
SUELO URBANIZABLE	1.200.231	-	193.690
TOTAL LUCRATIVO	791.276	-	193.690
VIVIENDA UNIFAMILIAR	708.700	0,25	177.175
ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS PRIVADOS	82.576	0,20	16.515
CESIONES PÚBLICAS	408.955	-	-
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	121.290	0,03	-
JARDINES	116.785	0,03	-
ÁREAS DE JUEGO	4.505	0,03	-
CENTROS DOCENTES	13.683	0,40	-
PREESCOLAR	2.280	0,40	-
EGB	11.403	0,40	-
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	16.761	0,40	-
PARQUE DEPORTIVO	4.900	0,40	-

PLAN PARCIAL SAU 1 (COREPO) - CUADRO DE SUPERFICIES			
USO	SUP. NETA (m2s)	COEF. EDIF. (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2c)
EQUIPAMIENTO COMERCIAL/SOCIAL	11.861	0,40	-
ZONAS DE SERVICIOS URBANOS	9.707	0,40	-
TRANSFORMADORES	3.237	0,40	-
DEPÓSITOS DE AGUA	1.470	0,40	-
DEPURADORA	5.000	0,40	-
VIARIO Y APARCAMIENTOS	247.514	-	-

Tabla 59. Cuadro de superficies del Plan Parcial del SAU 1

- SAU 2 - ATALAYA REAL: desarrollado mediante Plan Parcial aprobado por la COPLACO el 29 de enero de 1969. La urbanización se asume como recepcionada de facto tras la realización de la reparcelación.
  Según los datos aportados por las propias Normas Subsidiarias, que remiten la ordenación pormenorizada del ámbito al plan parcial, las condiciones del mismo son las siguientes:

SAU 2 ATALAYA REAL - DATOS NNSS (1986)	
Superficie Bruta (m2s)	190.825
Uso	Residencial (se admite comercial)
Capacidad máxima (viviendas)	Sin definir
Tipología	Vivienda unifamiliar aislada
Parcela mínima	500
Ocupación máxima (%)	20
Coef. Edif. Neta (m2c/m2s)	-
En vivienda	1,00
En equipamientos	0,15
Altura máxima (m)	7

Tabla 60. Cuadro de condiciones de desarrollo del Plan Parcial del SAU 2

- SAU 3 - INDUSTRIAL EL CALLEJÓN: no existe planeamiento de desarrollo del ámbito. A fecha de redacción del presente documento, los suelos del ámbito se encuentran ocupados por edificaciones ajenas al planeamiento vigente. Se encuentra pendiente de tramitación de una Modificación Puntual de planeamiento que adecúe el planeamiento vigente a la realidad, cambiando el uso industrial por residencial.

Según los datos aportados por las propias Normas Subsidiarias, las condiciones del mismo son las siguientes:

SAU 3 EL CALLEJÓN - DATOS NNSS (1986)	
Superficie Bruta (m2s)	30.000
Uso característico	Pequeña industria y talleres
Tipología	Edificación aislada Se admite en hilera (naves nido) en parcelas menores de 400 m2s
Parcela mínima (m2s)	400
Parcela máxima (m2s)	1.000
Ocupación máxima (%)	
Planta baja	50
Planta primera	25
Coef. Edif. Neta (m2c/m2s)	0,75
Altura máxima (plantas)	2
Altura máxima (m)	7
Retranqueos mínimos (m)	
A frente de fachada	5
A linderos	3
Sistema de actuación	Compensación
Herramienta de desarrollo	Plan Parcial

Tabla 61. Cuadro de condiciones de desarrollo del Plan Parcial del SAU 3

2.2.2. Desarrollo del Suelo Urbano (UA)

El planeamiento general vigente (NNSS 86) delimitaba 7 Unidades de Actuación en Suelo Urbano, para garantizar el desarrollo de los crecimientos más periféricos del casco urbano. Por otro lado, la Modificación Puntual de planeamiento MP3, delimitaba una nueva Unidad de Actuación (UA-8), que incluía tanto nuevos suelos urbanos como parte de la UA-7.

A continuación, se incorporan los principales datos de cada una de las Unidades de Actuación:

UNIDADES DE ACTUACIÓN					
UA	NOMBRE	SUP. BRUTA (m2s)	SUP. NETA (m2s)	SUP. VIARIO (m2s)	SUP. CESION (m2s)
UA-1	La Lobera	16.900	15.120	1.780	0
UA-2	La Callejuela	24.160	21.260	2.900	0
UA-3	Las Eras A	19.749	16.649	3.100	0
UA-4	Las Eras B	12.655	10.075	2.580	0
UA-5	Las Eras C	44.070	38.570	5.500	0
UA-6	Las Eras del Cabrero	18.580	17.130	1.450	0
UA-7*	La Fuente Grande*	24.780	19.560	3.560	1.660
UA-7	La Fuente Grande (MOD)	21.184	17.524	3.560	100
UA-8	UA-8	20.234	12.050	4.194	3.990
TOTAL		177.532	148.378	25.064	4.090

Tabla 62. Unidades de actuación previstas en el planeamiento vigente (I)

UNIDADES DE ACTUACIÓN					
UA	NOMBRE	ZONA DE ORDENANZA	PARCELAS MÁX.	INSTRUMENTO DE DESARROLLO PREVISTO	TRAMITACIÓN
UA-1	La Lobera	4	30	Proyecto de urbanización y reparcelación	Sin gestión iniciada
UA-2	La Callejuela	4	42	Proyecto de urbanización y reparcelación	Sin gestión iniciada
UA-3	Las Eras A	4	33	Proyecto de urbanización y reparcelación	Sin gestión iniciada
UA-4	Las Eras B	4	20	Proyecto de urbanización y reparcelación	Sin gestión iniciada
UA-5	Las Eras C	4	77	Proyecto de urbanización y reparcelación	Sin gestión iniciada
UA-6	Las Eras del Cabrero	4	34	Proyecto de urbanización y reparcelación	Sin gestión iniciada
UA-7*	La Fuente Grande*	4	39	Proyecto de urbanización y reparcelación	Suspendida por la MP-3
UA-7	La Fuente Grande (MOD)	4	35	Proyecto de urbanización y reparcelación	Sin gestión iniciada
UA-8	UA-8	4	24	Proyecto de urbanización, compensación y reparcelación	Sin gestión iniciada
TOTAL		-	295	-	-

Tabla 63. Unidades de actuación previstas en el planeamiento vigente (II)

*La UA-7 se ve modificada por la aprobación de la Modificación Puntual 3, que redelimita y ajusta la ordenación de la misma.

Capítulo 3. CUANTIFICACIÓN EN CUADROS Y CIFRAS

A continuación, se muestran diversas tablas con los datos más representativos sobre el desarrollo del planeamiento vigente, en concreto sobre Unidades de Ejecución y sectores de Suelo Urbanizable. Por último, se muestra una tabla con las superficies de las distintas clases y categorías de suelo de todo el municipio conforme a la clasificación actual.

DESARROLLO DE LAS NNSS 1986 - CUADRO RESUMEN																
ÁMBITO DE SUELO URBANO	SUP. BRUTA (m2s)	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m2c)			REDES LOCALES (m2s)					REDES GENERALES (m2s)					TOTAL REDES
			RES.	TERC./EQ	TOTAL	Viario	Espacios libres	Equip.	Serv. Urbanos	TOTAL	Viario	Espacios libres	Equip.	Serv. Urbanos	TOTAL	
Casco Urbano Consolidado	389.000	715	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Unidades de Actuación	177.532	295	148.378	0	148.378	25.064	4.090	0	0	29.154	0	0	0	0	0	29.154
UA-1 | La Lobera	16.900	30	15.120	0	15.120	1.780	0	0	0	1.780	0	0	0	0	0	1.780
UA-2 | La Callejuela	24.160	42	21.260	0	21.260	2.900	0	0	0	2.900	0	0	0	0	0	2.900
UA-3 | Las Eras A	19.749	33	16.649	0	16.649	3.100	0	0	0	3.100	0	0	0	0	0	3.100
UA-4 | Las Eras B	12.655	20	10.075	0	10.075	2.580	0	0	0	2.580	0	0	0	0	0	2.580
UA-5 | Las Eras C	44.070	77	38.570	0	38.570	5.500	0	0	0	5.500	0	0	0	0	0	5.500
UA-6 | Las Eras del Cabrero	18.580	34	17.130	0	17.130	1.450	0	0	0	1.450	0	0	0	0	0	1.450
UA-7 | La Fuente Grande	21.184	35	17.524	0	17.524	3.560	100	0	0	3.660	0	0	0	0	0	3.660
UA-8	20.234	24	12.050	0	12.050	4.194	3.990	0	0	8.184	0	0	0	0	0	8.184
TOTAL CASCO URBANO	566.532	1.010	148.378	0	148.378	25.064	4.090	0	0	29.154	0	0	0	0	0	29.154
SAU-1 MONTENEBRO	1.200.231	745	177.175	16.515	193.690	247.514	121.290	30.444	9.707	408.955	0	0	0	0	0	408.955
SAU-2 ATALAYA REAL	190.825	157	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
TOTAL SUELO URBANO	1.957.588	1.912	325.553	16.515	342.068	272.578	125.380	30.444	9.707	438.109	0	0	0	0	0	438.109
SAU-3 EL CALLEJÓN	30.000	0	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
TOTAL SUELO URBANIZABLE	30.000	0	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

*Sin cuantificar en el planeamiento vigente

Figura 138. Resumen del grado de desarrollo del planeamiento vigente

Finalmente, debido al desarrollo de las NNSS de 1986, y teniendo en cuenta la aplicación de la normativa sectorial y los suelos desarrollados (aunque haya sido al margen del planeamiento formal) y que por tanto han de ser recogidos como urbanos por sus condiciones materiales, el municipio parte de la siguiente situación general (las superficies se encuentran ajustadas a la cartografía actual):

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 0	
			SUPERFICIE (m2s)	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		1.996.827	7,00%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		0	0,00%
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR)	RESIDENCIAL	0	0,00%
		INDUSTRIAL	52.474	0,18%
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		7.449.247	26,11%
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)			19.029.054	66,70%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			28.527.602	100,00%

Figura 139. Superficies y porcentaje de suelo según clase y categoría

Capítulo 4. PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

4.1. Instrumentos de planeamiento vigentes en los municipios de la zona norte metropolitana

El municipio de Pedrezuela se encuentra en la zona Sierra Norte, según la zonificación estadística NUTS4 de la Comunidad de Madrid. Se encuentra aun así al límite del Norte Metropolitano, al que pertenecen los municipios colindantes de San Agustín del Guadalix y Colmenar Viejo.

Analizamos a continuación el planeamiento general vigente en los municipios limítrofes a Pedrezuela, como marco geográfico en el que se va a desarrollar la revisión del plan. Incluimos en el análisis los municipios de Colmenar Viejo, San Agustín del Guadalix, El Molar, El Vellón, Venturada (aunque no limítrofe geográficamente, lo incluimos por su continuidad funcional a través de la A-1) y Guadalix de la Sierra.

El planeamiento vigente de los municipios colindantes con Pedrezuela es el que se describe a continuación:

4.1.1. Colmenar Viejo

Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger aprobado con fecha de 05 de Julio de 2002. Durante el periodo de vigencia de este planeamiento se han producido las siguientes modificaciones y aprobaciones de planeamientos de desarrollo:

- 29/01/2003: Subsanación de deficiencias y errores materiales especificados en el punto 2 apartados A, B y C del acuerdo por el que se aprobó definitivamente el Plan General.
- 19/08/2004: Modificación Puntual del Plan General referida a la Normativa Urbanística, en concreto al Uso Global Comercial
- 19/12/2003: Aprobación definitiva del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del ARUNP nº2 sector 1 “La Estación”.
- 20/05/2011: “Plan Especial de Infraestructuras del Plan Director de Suministro de Agua de Riego con Agua Reutilizable en el Campo de Golf Jarama-Race”.

4.1.2. San Agustín del Guadalix

Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha de 26 de septiembre de 1999.

- Corrección de Errores Materiales en los ámbitos SAU-1 y SAU-6, Aprobada Definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 01-03-01.
- Modificación puntual de NNSS en el ámbito SAU-5, Aprobada Definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 21-12-00.
- Modificación puntual de NNSS en las Ordenanzas I-3 (Art. 9.9.4.1. y 9.9.4.4) Y I-5 (Art. 9.11.3, apartado 3, anexo 1), Aprobada Definitivamente por la Orden nº 2358/08, de 29 de diciembre,

firmada por la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (informada favorablemente por la Comisión de Urbanismo con fecha 16-12-08).

- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Agustín del Guadalix, en el ámbito del Plan Parcial SAU-3, parcela 18-B. (aprobada definitivamente por la Orden 885/2016, de 31 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio).
- Modificación Puntual No Sustancial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Agustín del Guadalix, en el ámbito de la parcela sita en la calle Luis Carreño, número 5 (aprobada definitivamente por la Orden 1039/2018 de 27 de septiembre de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio).

4.1.3. El Molar

Normas Subsidiarias de El Molar que cuentan con aprobación definitiva en el año 2002.

- 31/05/2006: Modificación Puntual consistente en el cambio de nivel de protección establecido en el Catálogo de Bienes Protegidos para un edificio situado en la calle las Fuentes.
- 02/04/2008: Modificación puntual relativa a la particularización de las participaciones entre los sectores que tienen asignado el Sistema General de Espacios Libres EG-2.
- 17/06/2008: Modificación Puntual relativa a la reordenación del Área Dotacional Norte.
- 03/06/2009: Modificación Puntual para lograr la localización gráfica de las superficies de suelo de Sistema General QG-01 que se atribuye a los SAUS 6, 7, 8 y 9.
- 14/10/2010: Ampliación de la zona dotacional docente. Cambio de clasificación y calificación.
- 01/12/2010: Modificación número 01/10, Zona Dotacional de la Peña 'La Pala'
- 01/12/2010: Modificación de alineación Norma Zonal 5
- 20/11/2012: Modificación puntual 2 de las Normas Subsidiarias y Catálogo. Uso de actividad talleres del automóvil.
- 25/04/2013: Modificación 4 puntual de las Normas Subsidiarias y Catálogo. Rectificación de la ficha del SAU 20
- 25/04/2013: Modificación puntual MP 03/11 de las NN.SS. de planeamiento de El Molar

4.1.4. El Vellón

Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Vellón, aprobadas definitivamente el 13 de noviembre de 1976.

- 29/11/2005: Modificación Puntual de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de El Vellón, consistentes en modificar la Norma 3.6.5.

4.1.5. Venturada

Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo de Bienes a Proteger del término municipal de Venturada, aprobadas definitivamente el 9 de diciembre de 1997.

- 05/07/2002: Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo de Bienes a Proteger de Venturada en diversos ámbitos que fueron aplazados por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 4 de diciembre de 1997.
- 18/12/2002: Modificaciones Puntuales números 1, 2 y 3 de las Normas Subsidiarias de Venturada, que afecta a la calle Real, número 25, a la Zona 2, del Polígono 1, y a la calle Cabozo, número 3, respectivamente.
- 31/10/2006: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Venturada, en el ámbito de la manzana de la "Casa de la Cultura" y el edificio de la antigua fragua, en el polígono 2, zona 1, de la calle de Madrid, número 1, relativa a la sustitución del grado de "Protección Ambiental", con determinadas condiciones específicas.
- 30/07/2014: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Venturada, relativa al cambio de viario en las Unidades de Ejecución Z1-P6, Z1-P7, Z1-P9 y calificación parcial de viario en la travesía Parador, del suelo urbano.
- 31/10/2016: Modificación Puntual número 4/2013 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Venturada en el ámbito de las laderas de la urbanización "Cotos de Monterrey".

4.1.6. Guadalíx de la Sierra

Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Guadalix de la Sierra, aprobadas definitivamente el 22 de septiembre de 1998.

- 30/01/2003: Subsanación de deficiencias de las Normas Subsidiarias de Guadalix de la Sierra en los ámbitos de las Unidades de Ejecución números 8, 10, 14, 20, 24, 25 y 26.
- 21/12/2000: Modificación Puntual número 3 de las Normas Subsidiarias de Guadalix de la Sierra, en los ámbitos SAU-1, SAU-3 y Unidades de Ejecución UE-39 y UE-40, y a rectificación de error material en dos parcelas situadas frente a la calle Prado Panetes.
- 17/01/2002: Subsanación de Deficiencias de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadalix de la Sierra en el ámbito del Suelo apto para Urbanizar SAU-3, Unidad de Ejecución UE-39, Unidad de Ejecución UE-40, así como corrección del error material detectado en dos parcelas situadas con frente a la calle Prado Panetes.
- 09/02/2011: Modificación Puntual y Cumplimiento de las Condiciones para la Subsanación de Deficiencias de la Unidad de Ejecución número 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadalix de la Sierra.
- 09/02/2011: Modificación Puntual de las Unidades de Ejecución números 5 y 7, Prados del Caz, Parcela Dotacional (Residencia de Ancianos) y Espacio Libre Anejo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadalix de la Sierra.
- 19/06/2013: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadalix de la Sierra, en los ámbitos de la calle Miraflores, número 20B, y de la calle Carnicería, número 7.
- 13/11/2013: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadalix de la Sierra, en el ámbito de la urbanización "Guadalcampo".
- 10/04/2014: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadalix de la Sierra, referente a la Ordenanza de Zona 06, Dotaciones y Equipamientos.

- 18/06/2014: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadalix de la Sierra, en el ámbito de la Zona 01, Ordenanza Residencial de Casco.
- 15/06/2004: Resolución del Recurso Contencioso Administrativo Nº 931/99, sentencia número 825, relativa a la no aprobación de la Unidad de Ejecución nº5.

4.2. Análisis de la clasificación del suelo en los municipios colindantes

A continuación, se analiza pormenorizadamente, la clasificación del suelo de los municipios colindantes con San Pedrezuela.

4.2.1. Síntesis del planeamiento vigente en el entorno de Pedrezuela

A continuación, se muestra una imagen de síntesis del planeamiento vigente de los municipios colindantes con Pedrezuela. Como se puede apreciar, pese a la proximidad al área metropolitana de Madrid, es una zona fuertemente marcada por los condicionantes naturales. La mayoría del entorno se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y la estructura urbana predominante es la de núcleos independientes de reducido tamaño, bien vinculados a cascos tradicionales, con crecimientos en mancha de aceite, bien asociados a urbanizaciones de nueva implantación, con tejidos más geométricamente organizados, pero igualmente condicionados por los accidentes geográficos.

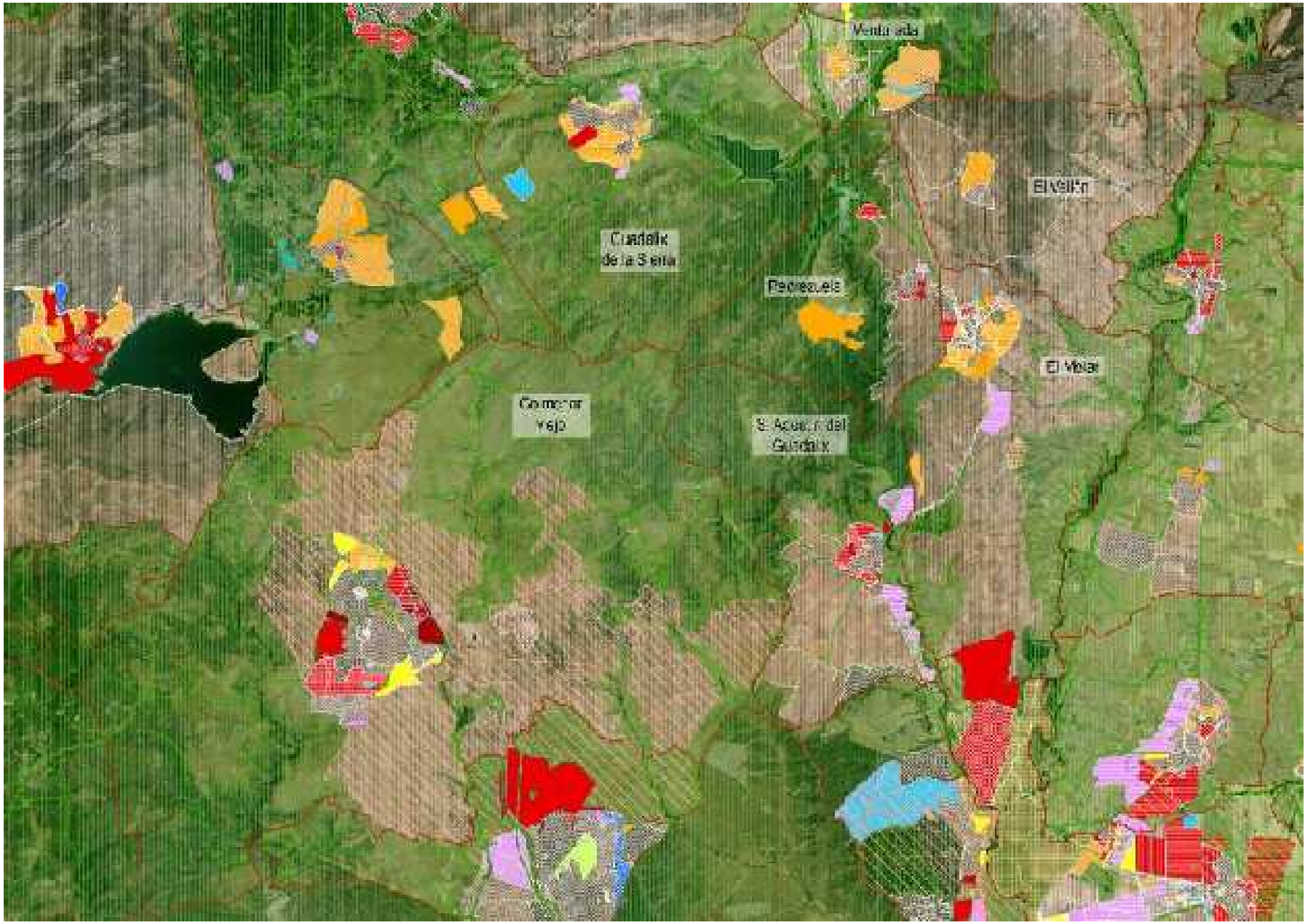


Figura 140. Plano de Clasificación de Suelo. Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid

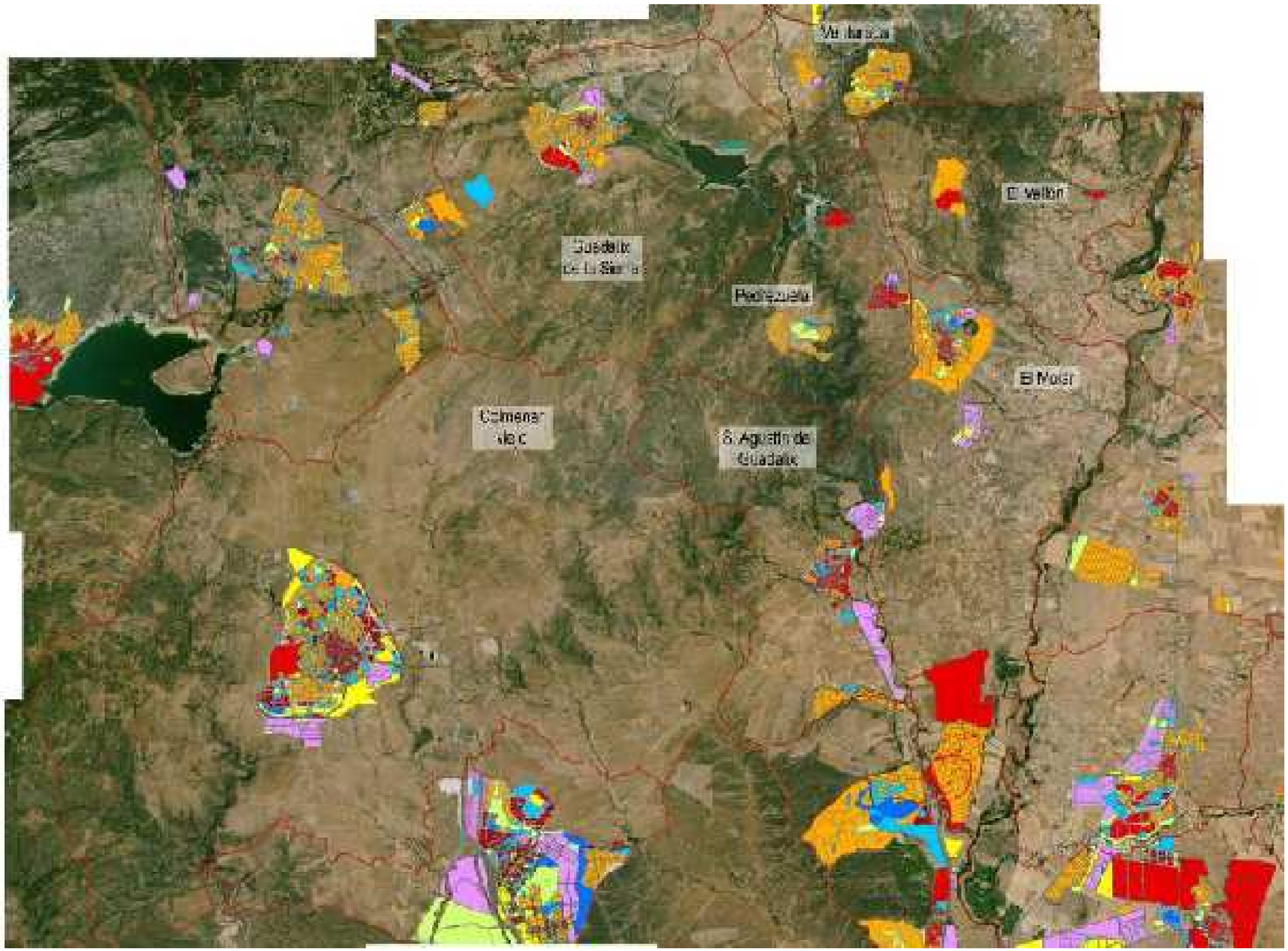


Figura 141. Plano de Usos Predominantes. Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid

4.2.2. Colmenar Viejo

Situado al suroeste de Pedrezuela, es el término municipal de mayor extensión y población del entorno. Su población se estructura en un único núcleo, a casi 20km del de Pedrezuela, y comunicado con el mismo a través de San Agustín del Guadalix.

En los puntos de conexión entre ambos municipios existe una continuidad de planeamiento, ya que se trata de un gran ámbito clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, al tratarse de zonas de monte con gran valor natural.



Figura 142. Plano de Clasificación de Suelo de Colmenar Viejo. Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid

4.2.3. San Agustín del Guadalix

Ubicado al sur del núcleo de Pedrezuela, con conexión directa con el mismo a través de la A-1, por lo que es zona de paso en la conexión entre Pedrezuela y la capital. Su estructura urbana se organiza en torno al núcleo residencial asociado al casco tradicional, y una serie de desarrollos industriales que se asientan longitudinalmente en torno a la A-1. Además, existe un segundo núcleo residencial al sur, la urbanización dispersa de Valdelagua.

En los puntos de conexión entre ambos municipios existe en general una continuidad general, que se corresponde con una amplia zona de Suelo No Urbanizable de Protección, al ser una zona forestal de gran valor natural. Existe una discontinuidad en el límite más oriental, ya que en San Agustín del Guadalix la protección llega hasta el límite este del municipio, mientras que en Pedrezuela esa franja se clasifica como un Suelo No Urbanizable Común (equivalente al Suelo Urbanizable No Sectorizado).



Figura 143. Plano de Clasificación de Suelo de San Agustín del Guadalix. Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid

4.2.4. El Molar

Ubicado al este del casco de Pedrezuela, es el núcleo más cercano al mismo. Además del casco urbano, a apenas 1km del de Pedrezuela, El Molar ha desarrollado una serie de urbanizaciones unifamiliares que llegan hasta el mismo límite del término municipal.

Los puntos de conexión entre ambos municipios constituyen el límite más heterogéneo en cuanto a clasificación se refiere. Así, mientras que en el término municipal de Pedrezuela la totalidad del límite se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable Común (equivalente a Suelo Urbanizable No Sectorizado), en el término de El Molar encontramos las siguientes situaciones (de norte a sur): Suelo No Urbanizable Común, Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar (ya desarrollado), Sistemas Generales (cementerio) y Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Espacios de Interés Forestal y Paisajístico.



Figura 144. Plano de Clasificación de Suelo de El Molar. Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid

4.2.5. El Vellón

Ubicado al nordeste de Pedrezuela, el municipio de El Vellón cuenta únicamente con dos pequeños núcleos urbanos: El Vellón, y El Espartal. Al margen de estos dos asentamientos, el resto del término municipal se encuentra clasificado como Suelo Rústico o Suelo Rústico de Reserva Metropolitana (en ambos casos equivalente a Suelo Urbanizable No Sectorizado).

En los puntos de contacto entre ambos municipios existe una concordancia total en la clasificación del suelo, ya que como hemos dicho en ambos casos el ámbito se clasifica con una categoría equivalente a Suelo Urbanizable No Sectorizado.



Figura 145. Plano de Clasificación de Suelo de El Vellón. Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid

4.2.6. Venturada

Ubicado al norte del municipio de Pedrezuela, el término de Venturada es uno de los más reducidos de su entorno. Sin embargo, cuenta con gran proporción de suelo urbano, especialmente debido a la existencia de una urbanización dispersa (Cotos de Monterrey) de casi 200 ha.

No existen puntos de contacto entre el término de Venturada y el de Pedrezuela. Sin embargo, lo incluimos en el análisis debido a que sí que existe continuidad funcional entre ambos (sus núcleos tienen conexión directa por la A-1). El límite sur de Venturada se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable protegido, correspondiente las Laderas de Cotos de Monterrey.



Figura 146. Plano de Clasificación de Suelo de Venturada. Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid

4.2.7. Guadalix de la Sierra

Ubicado al noroeste de Pedrezuela, Guadalix de la Sierra concentra su población en un único núcleo residencial, ubicado en el punto más alejado del término de Pedrezuela. Existen en el municipio dos ámbitos exentos de Suelo Apto para Urbanizar (al oeste), uno de uso industrial, y otro de uso residencial unifamiliar, pero no se encuentran desarrollados a día de hoy.

En los puntos de contacto entre ambos términos municipales existe una coherencia absoluta, ya que todo el ámbito se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido, principalmente por sus valores paisajísticos en el caso de Guadalix de la Sierra. Además, el embalse ocupa terrenos de ambos términos municipales.



Figura 147. Plano de Clasificación de Suelo de Guadalix de la Sierra. Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid

Capítulo 5. DISFUNCIONES DETECTADAS EN EL MODELO TERRITORIAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana se plantea por tres motivos principales:

- El agotamiento del modelo urbanístico propuesto por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1986, con un contexto socioeconómico muy diferente del actual.
- La necesidad de adaptar el planeamiento a la legislación urbanística vigente, y especialmente a las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que preveía en su Disposición Transitoria Tercera que todos los Planes Generales y Normas Subsidiarias se adaptasen a la misma en el plazo de 2 años.
- Los problemas de gestión del suelo generados tras la derogación del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2015.

Las NNSS de 1986 planteaban un modelo de crecimiento residencial limitado, centrado en la consolidación y legalización de aquellas promociones ya en marcha (COREPO, Atalaya Real). Solamente planteaba un sector de nueva creación, con una superficie reducida para usos industriales. El crecimiento real del municipio ha venido superando ampliamente esta previsión, por lo que se hace necesario dotar al mismo de un nuevo instrumento de planeamiento.

En cuanto al Suelo Urbano residencial, el planeamiento vigente prevé 8 Unidades de Actuación, todas ellas en el casco. Ninguna de ellas ha sido gestionada ni desarrollada, lo que supone la imposibilidad de dar licencias de edificación en esos ámbitos, y por tanto de consolidar los espacios vacantes en torno al núcleo urbano. El Plan General de 2015 venía a dar solución a esto, clasificando como Suelo Urbano Consolidado los ámbitos. Su derogación ha vuelto a dejar en punto muerto estas Unidades, importantes a la hora de consolidar el casco de Pedrezuela, y por tanto de garantizar un uso eficiente del suelo.

Finalmente, en cuanto a la oferta de suelo productivo, las NNSS vigentes planteaba únicamente un sector (SAU-3), con una superficie de 3 ha. Además, este espacio ha sido parcialmente ocupado en las últimas décadas por otros usos residenciales y dotacionales.

En definitiva, no se detectan disfunciones en lo que respecta al modelo territorial propuesto, pero si carencias en su previsión de crecimiento, que hacen necesaria una revisión del planeamiento general vigente que permita armonizar las previsiones de crecimiento poblacional analizadas con la capacidad real de soporte del municipio

Título V. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

Capítulo 1. CONEXIONES VIARIAS

1.1. Ámbitos de análisis

Se incluye a continuación un análisis del transporte y movilidad del municipio de Pedrezuela. Se ha realizado un encuadre de las características más importantes que definen al municipio en esta materia, teniendo en cuenta la existencia de tres áreas claramente diferenciadas:

- Localidad de Pedrezuela
- Urbanización de Montenebro
- Urbanización Atalaya Real



Figura 148. Principales aglomeraciones de población en el término municipal de Pedrezuela

1.2. Conexiones viarias. Accesibilidad

La principal vía de comunicación del municipio de Pedrezuela se corresponde con la A-1. En concreto, a la altura de los P.K.s 41 y 47 existen sendos enlaces de conexión con la A1a (antiguo trazado de esta autovía) y dentro de esta, en el P.K. 44, existe un enlace hacia Pedrezuela.

Por tanto, las principales conexiones de cada zona de estudio son:

- Pedrezuela
  - Acceso desde la A1, a través de la A-1a
- Urbanización Atalaya Real

- Acceso desde la A1, a través de la A1a, mediante un pequeño tramo de enlace sobre la carretera M-627. También sería posible el acceso a través de la M-608, conectando de igual modo con la M-627.

- Urbanización Montenebro
  - Acceso desde la A-1, a través de la A-1a, mediante un pequeño tramo de sobre el Camino de las Cuestas (M-963)



Figura 149. Conexiones de los principales núcleos de población

Así pues, el municipio de encuentra bien comunicado, al menos hasta un primer nivel. En este sentido el acceso principal a través de la A-1 y la A-1a se realiza mediante una vía de alta capacidad.

En segundo nivel, el tráfico interior de conexión con los diferentes núcleos se realiza a través de carreteras convencionales de calzada única. Destacar en este sentido que para acceder a la urbanización de Montenebro, ha de cruzarse completamente el núcleo urbano de Pedrezuela y que este acceso presenta además un trazado sinuoso.

Por último, en un tercer nivel, el tráfico interior en cada núcleo se realiza a través de los diferentes viales urbanos. Estos se encuentran tanto más ordenados cuanto más reciente es su urbanización.

La localidad de Pedrezuela presenta una calle principal (Eje Paseo de la Ermita – Calle las Eras) que conecta con la autovía A-1a, y sobre el que se organiza el conjunto de calles secundarias.

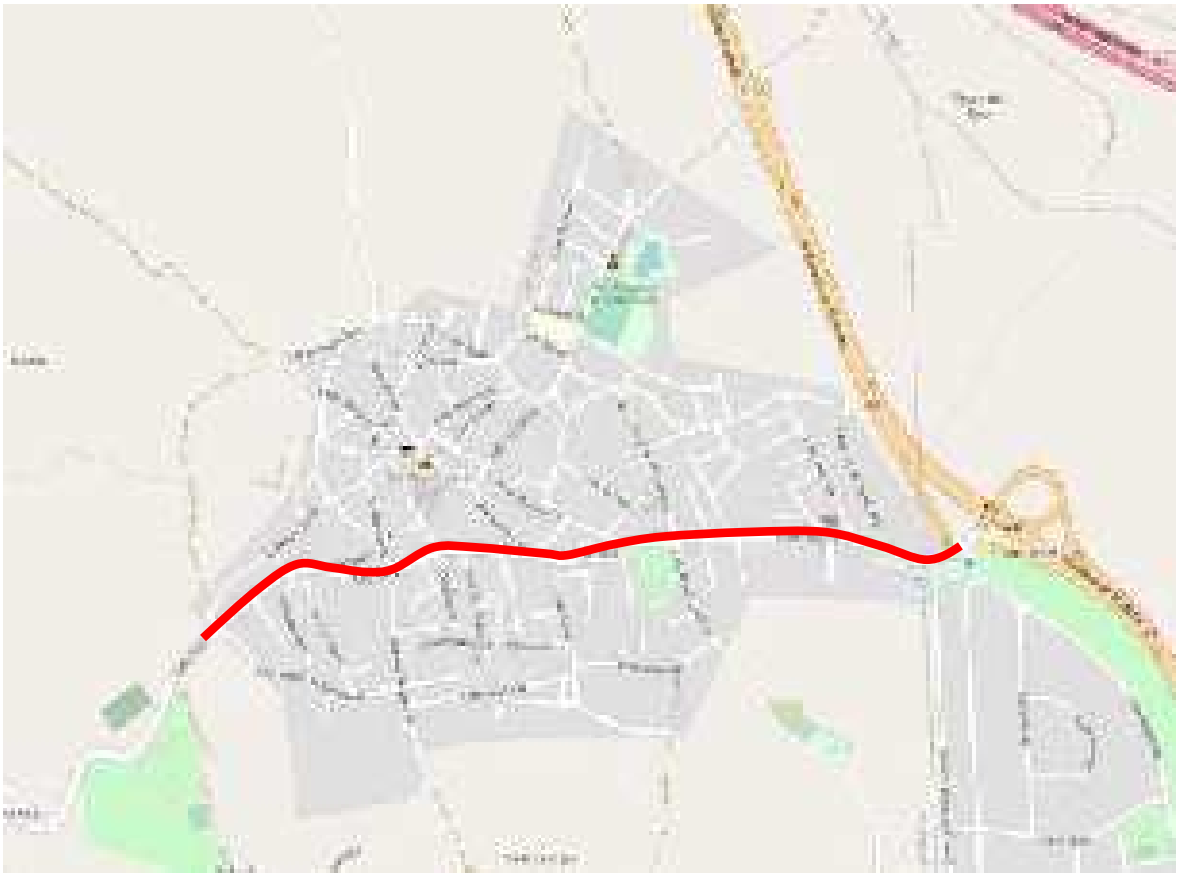


Figura 150. Viario de Pedrezuela

En el caso de la urbanización de Montenebro, se aprecia una construcción mucho más reciente y ordenada. Así, a partir del vial de conexión con Pedrezuela, se generan una serie de viales más o menos ortogonales, formando una malla que da acceso a las diferentes fases de la urbanización. Estas fases se aprecian también en la propia configuración de los viales, existiendo zonas con calles en fondo de saco o espina de pez, y otras con una cuadrícula completa.

Se puede apreciar también, dentro de la propia distribución de viales, dos ejes principales. Así, las calles Toledo, Burgos y la avenida España, forman un eje norte-sur, mientras que la avenida Santander, la avenida Murcia y la calle Granada forman otro este-oeste.



Figura 151. Viario de la urbanización Montenebro

Por último, en el caso de la urbanización de la Atalaya Real, la distribución de los viales se organiza en torno a dos calles principales, la calle Sauce y la calle Nogal, de las que parten las diferentes calles secundarias en fondo de saco.



Figura 152. Viario de la urbanización Atalaya Real

Los viales presentan tipologías muy variadas, con secciones diversas. Se muestra a continuación algún ejemplo de ellos.

VÍAS EXTERIORES		
		
A-1	A-1A	M-608

VÍAS SECUNDARIAS	
	
M-627	Acceso a Montenebro

VIALES INTERIORES		
		
Paseo de la Ermita (Pedrezuela)	Calle del Polideportivo (Pedrezuela)	Calle de los Parrales (Pedrezuela)
		
Calle la Fuente (Pedrezuela)	Calle la Lobera (Pedrezuela)	Calle de San Roque (Pedrezuela)

VIALES INTERIORES		
		
Calle de la Acebeda (Pedrezuela)	Urbanización Montenebro	Urbanización Atalaya Real

1.3. Caracterización del tráfico

Para la caracterización del tráfico existente se cuenta con los datos publicados por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como con la información de los mapas y memorias anuales del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Tanto en las carreteras autonómicas M-608 y M-627 como en las estatales Autovía A-1 y en la A-1a, se sitúan diversas estaciones de aforo. En la siguiente imagen se representa la ubicación de estas estaciones.



Figura 153. Estaciones de aforo en las carreteras M-608, M-627, A-1 y A-1a

En lo que respecta a las carreteras M-608 M-627, se dispone de datos obtenidos del Estudio de la Intensidad Media Diaria de Vehículos (IMD), elaborado de forma anual por la Comunidad de Madrid para sus carreteras.



La carretera M-608 presenta un tráfico muy elevado, muy superior al que soporta la carretera de acceso M-627. Del mismo modo, en los últimos años, el tráfico en la carretera M-608 ha experimentado cierto incremento, mientras que en la M-627, este parece más estable.

En lo que respecta al porcentaje de vehículos pesados, este se sitúa en torno al 5% para la M-627, lo que apenas representa 20 vehículos pesados al día, lo que incide aún más en el carácter residencial del municipio de Pedrezuela. Por el contrario, en la M-608, este porcentaje se eleva hasta el 7%, sobre un volumen mucho mayor de tráfico, muestra del carácter de enlace de esta vía.



Las diferencias entre ambas vías también se manifiestan en la velocidad media de recorrido. Así, mientras que para la M-608 el percentil del 85% se sitúa en torno a los 100 km/h, en la M-627 este se reduce a 65 km/h.



En lo que respecta a la autovía A-1 y A-1a, se cuenta también con la información de los Mapas de Tráfico del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Así, para cada una de estas dos carreteras, se tienen los siguientes valores de IMD (intensidad media diaria) e IMDp (intensidad media diaria de vehículos pesados) en los últimos años.

Año
2012
2013
2014
2015
2016

ESTACIÓN M-369-3. A-1a (PEDREZUELA)				
Total	Ligeros	%	Pesados	%
3.851	3.331	86,50	520	13,50
3.702	3.220	86,98	482	13,02
3.793	3.293	86,82	500	13,18
3.915	3.421	87,38	494	12,62
4.228	3.674	86,90	554	13,10

Año	ESTACIÓN M-369-3. A-1a (PEDREZUELA)				
	Total	Ligeros	%	Pesados	%
2017	3.950	3.417	86,51	533	13,49
2018	3.586	3.102	86,50	484	13,50
2019	4.184	3.628	86,71	556	13,29

Tabla 64. Tráfico registrado en la estación M-369-3, sobre la autovía A-1a.

Año	ESTACIÓN E-95-0. A-1 (EL MOLAR)				
	Total	Ligeros	%	Pesados	%
2012	37.112	33.732	90,89	3.380	9,11
2013	36.411	33.172	91,10	3.239	8,90
2014	36.564	33.280	91,02	3.284	8,98
2015	38.378	35.014	91,23	3.364	8,77
2016	39.735	36.226	91,17	3.509	8,83
2017	38.339	34.764	90,68	3.575	9,32
2018	40.976	37.171	90,71	3.805	9,29
2019	42.560	38.597	90,69	3.963	9,31

Tabla 65. Tráfico registrado en la estación E-95-0 sobre la autovía A-1.

Como es lógico, sobre la A-1 recae una mayor intensidad de tráfico, pues se corresponde con los movimientos de largo recorrido, mientras que en la A-1a solo circula un tráfico mucho más local.

Lo mismo sucede también con el paso de vehículos pesados, si bien, porcentualmente, el tráfico de este tipo de vehículos es mayor en la A-1a.

En cuanto a la evolución del tráfico en estas carreteras, se aprecia un cierto incremento de este en la A-1, que no es tan pronunciado en la A-1a.

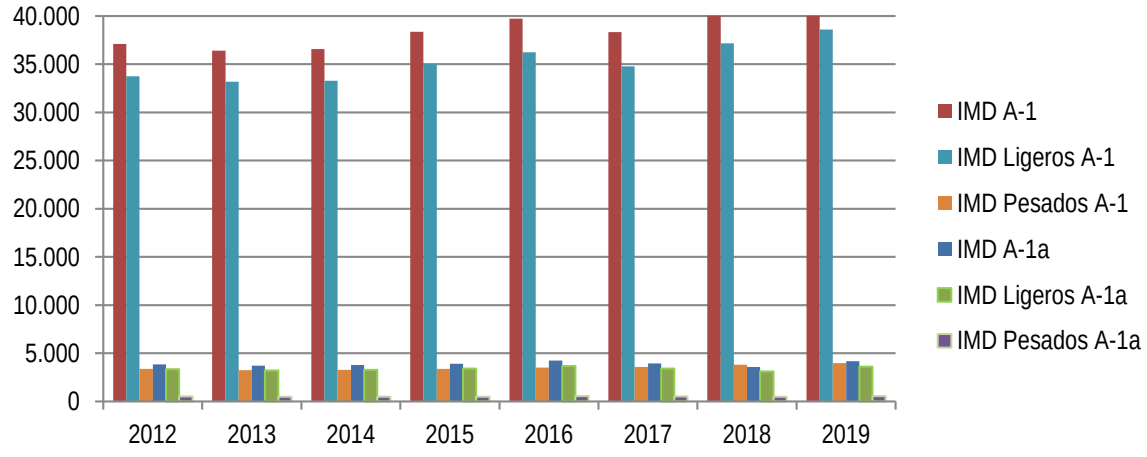


Figura 154. Evolución del tráfico en la A-1 y en la A-1a.

Capítulo 2. SISTEMAS DE TRANSPORTE

2.1. Modos de movilidad

Los modos de transporte presentes en el municipio de Pedrezuela son los siguientes:

- Tránsito peatonal
- Transporte en bicicleta privada
- Autobús interurbano
- Vehículo privado
- Servicio de taxi

A la hora de determinar los movimientos que se generan en el municipio, puede realizarse una primera aproximación teniendo en cuenta que los viajes generados en el municipio estarán asociados fundamentalmente al ámbito residencial (personas que viven en Pedrezuela y se desplazan a sus puntos de trabajo, estudio o esparcimiento) mientras que los viajes atraídos responden más desplazamientos de carácter turístico o a segundas residencias.

Para caracterizar la demanda de viajes con origen o destino en Pedrezuela se cuenta con los resultados de la Encuesta de movilidad realizada por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid del año 2018.

En esta muestra, se establecen como parámetros básicos los siguientes:

- Viajes por persona: 2,09 viajes/día
- Viajes por hogar: 5,24 viajes/día
- Número medio de personas por hogar: 2,5
- Porcentaje de personas que no viajan: 9%

Con respecto al término municipal de Pedrezuela, en el año 2018 se contabilizaron un total de 18.800 viajes. Esta cifra puede repartirse entre viajes generado y atraídos con unos porcentajes de 61 % y 39% respectivamente.

Asimismo, los viajes interiores representan el 39% del total, mientras que los exteriores alcanzan un 71%.

- Viajes interiores: 7.332 (39%)
- Viajes exteriores 11.469 (71%)

En cuanto a la motorización de los movimientos, predominan los movimientos motorizados, con vehículo privado.

Asimismo, dentro de los movimientos no motorizados, estos se realizan prioritariamente a pie.

			Motorizado		No Motorizado	
			Transporte Público	Vehículo Privado	A pie	Otros
Generados	Viajes	11.572	925	6.428	3.505	714
	%	61,5	8,0	55,5	30,3	6,2
Atraídos	Viajes	7.228	362	3.277	3.468	121
	%	38,5	5,0	45,3	48,0	1,7
			10.992		7.808	
			58,5		41,5	

En general, respecto al reparto modal, el 52 % de los movimientos se realizan en vehículo privado y tan solo el 7 % en transporte público.

	Reparto modal	
	%	Viajes
A pie	37,1	6.973
Transporte Público	6,8	1.287
Vehículo privado	51,7	9.705
Otros	4,4	835
	100%	18.800

En cuanto al transporte público, el modo preferido es el del autobús interurbano, con el 87 % de los viajes, si bien, esta es la principal oferta, al no existir ni Metro ni Cercanías.

	Transporte público	
	%	Viajes
Autobús interurbano	87%	1120
Urbano Otros Municipios	13%	167
	100%	1.287

Por último, en cuanto a los motivos del viaje, la principal causa es el trabajo (25%), seguido de los estudios (13%).

2.1.1. Hábitos de movilidad. Análisis por motivos y periodos horarios

A la vista del análisis realizado y teniendo en cuenta las características sociales y económicas propias del municipio, se aprecia un carácter eminentemente residencial del mismo, ya sea como vivienda principal o como segunda residencia.

Ambas situaciones provocan que los desplazamientos se concentren en ciertos periodos del día, de la semana o del año.

Para el caso de las viviendas principales, los desplazamientos se concentrarán en los momentos de desplazamiento a los centros de trabajo, estudio, etc. Por el contrario, para las segundas residencias, estos serán mayores en los fines de semana o periodos vacacionales.

2.2. Transporte público

El municipio de Pedrezuela se encuentra adherido al Consorcio Regional del Transporte de la Comunidad de Madrid.

Se identifican cuatro líneas de autobús interurbano con servicio en el municipio:



Figura 1. Líneas de autobús con servicio en Pedrezuela

Además de estas líneas interurbanas, existe una línea adicional de transporte urbano, que conecta los tres núcleos de población de Pedrezuela.



Figura 2. Autobús urbano (rojo) e interurbano (verde) de Pedrezuela.

Se adjuntan a continuación los horarios de cada una de estas con servicio en el municipio:



Figura 3. Línea 191 Madrid (Plaza Castilla) - Buitrago del Lozoya –



Figura 4. Línea 193 Madrid (Plaza Castilla) – Pedrezuela – El Vellón



Figura 5. Línea 194 Madrid (Plaza Castilla) - Rascafría



Figura 6. Línea 195 Madrid (Plaza Castilla) - Braojos



Figura 7. Madrid (Plaza Castilla) - La Acebeda



Figura 8. Línea 1 Pedrezuela - Urbanizaciones

En Pedrezuela, se cuenta con un servicio de taxi asociado a diferentes empresas de alquiler de vehículo con conductor.

El municipio no cuenta con servicio de Cercanías ni Metro, ni con transporte ferroviario en general.

El municipio tampoco cuenta con un sistema de préstamo de bicicletas.

2.3. Transporte privado

Como se ha indicado anteriormente, el transporte privado representa el principal modo de transporte en el municipio de Pedrezuela.

Tipo	Número
Turismos	2.340
Motocicletas	248
Camiones	236
Furgonetas	212
Ciclomotores	98
TOTAL	3.134

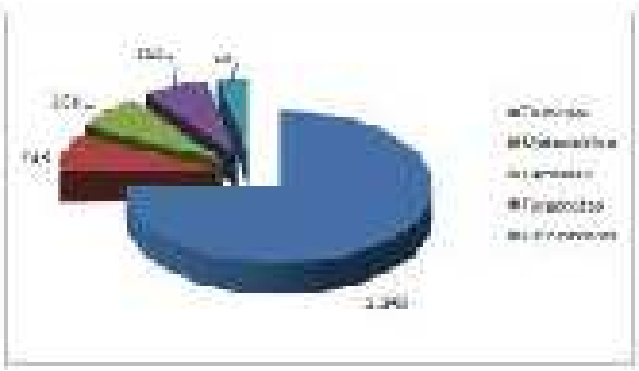


Tabla 1. Reparto de vehículos por tipo, conforme al registro de la Dirección General de Tráfico en el año 2015

Teniendo en cuenta que el censo de conductores asciende a la cantidad de 2.761 personas, y en relación con el número total de vehículos, se aprecia la importante dependencia del transporte privado en el municipio.

2.4. Aparcamientos

El aparcamiento o, mejor dicho, la ausencia de zonas habilitadas con este fin, se establece como uno de los problemas más importantes en cuanto a la gestión de tráfico y movilidad del municipio.

En este sentido, apenas existen zonas específicas de aparcamiento, más allá de las propias bandas de estacionamiento en línea o batería que puedan estar asociadas a la sección transversal de la calle. Ni siquiera de forma adyacente a los principales equipamientos (polideportivos, centros educativos, piscinas, etc) existen superficies de mayor amplitud destinadas al aparcamiento de vehículos.

No obstante, sí que existen ciertas parcelas destinadas a aparcamiento, pero que responden bien, a zonas asociadas a restaurantes e instalaciones hosteleras privadas, o bien simplemente a solares aun no edificados que se han habilitado para el estacionamiento de vehículos, que si adquieren un carácter público es únicamente a través de acuerdos entre el Ayuntamiento y los propietarios.



Figura 1. Zonas de aparcamiento público (azul) y privado (rojo).

Se ha identificado también un pequeño espacio adyacente al área de descanso de Corepo, en la carretera de conexión con la urbanización de Montenebro, donde, junto con una zona de merendero, existe una pequeña superficie destinada a aparcamiento.

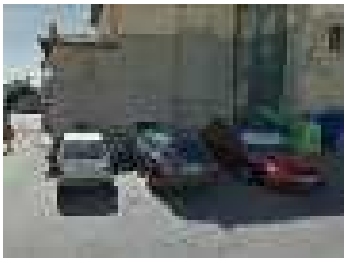


Figura 2. Merendero y área de aparcamiento anexa a la carretera de acceso a Montenebro.

Por lo demás, y como se ha indicado, las zonas de aparcamiento existentes son únicamente las asociadas a las distintas calles. De hecho, es frecuente el aparcamiento en zonas no habilitadas para ello, incluso sobre las aceras, lo que provoca importantes problemas de movilidad, no solo para los vehículos, sino también para los peatones.

Se muestra a continuación algún ejemplo de las zonas de estacionamiento doble los viales.

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO ASOCIADAS A VIALES		
		
Calle del Polideportivo (Pedrezuela)	Calle de los Parrales (Pedrezuela)	Calle Comercio (Pedrezuela)
		
Calle el Cerro de San Pedro (Pedrezuela)	Calle La Lobera (Pedrezuela)	Calle Fuente de Majacardosa

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO ASOCIADAS A VIALES		
		
Calle el Refugio (Pedrezuela)	Calle Madrid (Pedrezuela)	Plaza de la Villa (Pedrezuela)

2.5. Demanda de transportes

En el estudio de tráfico se incluye una caracterización de la demanda de transportes en el ámbito, basado en el análisis de la demanda dada por la caracterización de la movilidad atendiendo a la Encuesta Domiciliaria de Movilidad, realizada por el Consorcio Regional de Transportes, y la caracterización del tráfico, a partir de dos fuentes, los datos publicados por las administraciones competentes (MITMA y Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid) y los obtenidos de la campaña de aforo realizada para este estudio expresamente.

Título VI. PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

Capítulo 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CARÁCTER TERRITORIAL

1.1. ZEC Cuenca del Río Guadalix (ES 3110003)

En el municipio de Pedrezuela se localiza la Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110003 “Cuenca del rio Guadalix”, incluida en la Red Natura 2000.

- DECRETO 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su Plan de Gestión.

CÓDIGO	NOMBRE	FIGURA	SUPERFICIE	LEGISLACIÓN
ES3110003	Cuenca del río Guadalix	ZEC	2.477 ha	Plan de Gestión: Decreto 106/2014, de 3 de sept.

El Plan General garantiza la preservación de este ámbito mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, teniéndose en cuenta en la normativa las medidas de conservación establecidas en el correspondiente Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación.

Capítulo 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CARÁCTER SECTORIAL

2.1. Vías Pecuarias

El Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid recoge las siguientes vías pecuarias y descansaderos en el ámbito de estudio: Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las Ánimas), Colada de la Peña Romana, Fuente del Hunco o Muco y los Recajos, Colada de las Parras, Charco de la Negra y Corrales de la Francisca, Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero, Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla, Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras), Descansadero Charco La Negra (Incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca) y Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla).

El Plan General clasifica estos terrenos ocupados por las vías pecuarias como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con uso de "Vía Pecuaria", conforme a la Ley 8/98 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En los tramos donde transcurran por suelo urbano la calificación urbanística garantizará la integración de las vías pecuarias en la trama viaria urbana.

2.2. Montes

Según el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Madrid, en el municipio de Pedrezuela se localiza el Monte de Utilidad Pública nº 190 "Dehesa de Pedrezuela".

Además, son montes preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid recogidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Los montes preservados en Pedrezuela son los números 456,459,461,466 y 493.

El Plan General prevé la preservación de los montes de utilidad pública y de los montes preservados mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

- Plan forestal de la Comunidad de Madrid (2000-2019).

Se trata de un instrumento de planificación que integra la conservación de la naturaleza con todas aquellas actividades relacionadas con el desarrollo económico, los usos recreativos y la obtención de productos forestales.

Establece las directrices, programas, actuaciones, medios, inversiones, fuentes de financiación y fases de ejecución de la política forestal y de conservación de la naturaleza, así como los mecanismos de seguimiento y evaluación necesarios para su cumplimiento.

- Plan especial de protección civil de emergencia por incendios forestales

Aprobado mediante el Decreto 59/2017 tiene por objeto recoger aquellos aspectos más importantes que, de forma directa o indirecta afectan a la población y a las masas forestales de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de hacer frente de forma ágil y coordinada a los distintos supuestos que puedan presentarse, estableciendo un marco orgánico-funcional adaptado para el riesgo en cuestión.

Según dicho Plan especial, el municipio de Pedrezuela no se encuentra adscrito a la categoría de Alto Riesgo de Incendio (ZAR), aunque deberá tenerse en cuenta con la finalidad de asegurar la necesaria eficacia operativa y evitar que puedan darse situaciones disfuncionales.

- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

2.3. Cauces y riberas

Los ríos y arroyos que transcurren por el municipio de Pedrezuela pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, y más concretamente a la subcuenca del río Jarama. Uno de los principales tributarios del Jarama es el río Guadalix, siendo éste el cauce más importante del municipio. El río Guadalix atraviesa el municipio en dirección norte-sur, captando las aguas de una serie de arroyos cuyos ejes principales discurren en dirección noroeste – sureste.

Entre los arroyos presentes en el municipio de Pedrezuela se encuentran el arroyo de Albalá, Arroyo del Encinar, Arroyo de Jacinto, Arroyo de los Labajos, Arroyo de Matahondas, Arroyo del Valle y Arroyo de Valdeaquemada.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

A) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m de anchura a partir del DPH.
B) Zona de Policía; franja de 100m a partir del DPH.

El Plan General garantiza la protección de los cauces y sus riberas mediante la clasificación, como Suelo No Urbanizable de Protección Especial y el respeto de las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la legislación sectorial en materia de aguas.

En los casos que los cauces transcurran por suelo urbano o urbanizable, se integrarán dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, asegurando la conservación de los valores naturales asociados a los ríos y arroyos existentes. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2.4. Embalse de Pedrezuela

El Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, que se halla incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 1991, se aprobó mediante Decreto 19/1994, de 24 de febrero.

Mediante Decreto 116/2002, de 5 de julio, se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela. Con esta Revisión, se definen un conjunto de medidas y condiciones de uso tendentes a fomentar los valores naturales que encierra el ámbito regulado por el mismo, y consecuentemente a proteger los recursos hidráulicos afectados, señalándose también una serie de limitaciones a las actividades que pueden poner en peligro tales valores.

2.5. Residuos

- Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022.
  Esta planificación marco ha sido aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Ministros el 6 de noviembre de 2015. El Plan Estatal es un instrumento de reorientación de las políticas de residuos en España en el periodo de tiempo comprendido entre el año 2016 y el 2022, que impulsará las medidas necesarias para mejorar las deficiencias detectadas y promover acciones que aseguren unos mejores resultados en materia de residuos. Por otro lado, permite a España cumplir con los objetivos legales marcados desde la Unión Europea.
- Estrategia de Gestión Sostenible de Residuos de la Comunidad de Madrid 2017 – 2024.
  La Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, orienta la política en materia de residuos de la región, estableciendo las medidas necesarias para cumplir con los objetivos fijados en la normativa de residuos y en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR).

2.6. Cambio Climático

- Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013 – 2020 (Plan Azul +).
  El Plan aprobado pretende dar continuidad a las planificaciones antecesoras (Plan de Saneamiento Atmosférico de la Comunidad de Madrid 1999-2002 y la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2006-2012 Plan Azul) dirigiendo los esfuerzos y recursos hacia aquellos sectores y contaminantes que, a la vista de las evaluaciones periódicas de los niveles regionales de emisión e inmisión de contaminantes, se consideran prioritarios para lograr una mejora de la calidad del aire y una disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.
  Actualmente se encuentra en tramitación la Estrategia mitigación y adaptación al cambio climático y calidad del aire 2021-2030.

2.7. Carreteras

Las carreteras que discurren por el término municipal de Pedrezuela son la Autovía A-1 y A1a y la carretera M-627.

El Plan General calificará los terrenos ocupados por las infraestructuras viarias, remitiendo la regulación de las correspondientes zonas de protección de las carreteras a las condiciones establecidas en la legislación vigente autonómica y estatal en materia de carreteras.

2.8. Líneas eléctricas

Los tendidos de líneas eléctricas implican afecciones a tener en cuenta para la edificación en las parcelas colindantes. Las Normas Urbanísticas del Plan General remitirán a la legislación vigente en la materia, en lo referente a las distancias mínimas que deben respetar las edificaciones y a las condiciones exigidas para las obras que puedan afectar a las líneas eléctricas.

2.9. Energía y desarrollo

- Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020.
  Este Plan fue aprobado por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, estableciendo sus objetivos de acuerdo con la Directiva 2009/27/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energías procedentes de fuentes renovables, y atendiendo a los mandatos de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible.
- Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020.
  El Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020 tiene los siguientes objetivos generales, que son coherentes con los establecidos en la planificación energética nacional y europea:
  - Satisfacción de la demanda energética con altos niveles de seguridad y calidad en el suministro, reforzando para ello las infraestructuras existentes;
  - Mejora de la eficiencia en el uso de la energía, que permita reducir el consumo en un 10% respecto del escenario tendencial;
  - Incremento del 35% en la producción de energía renovable y por encima del 25% en la producción energética total.

2.10. Servidumbres aeronáuticas

El término municipal de Pedrezuela se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Las servidumbres aeronáuticas afectan fundamentalmente a la altura de las edificaciones y a la instalación de elementos como aerogeneradores, antenas, etc., que por sus dimensiones puedan afectar a la operatividad de las aeronaves.

En la documentación gráfica del Plan General se incluye un plano con las servidumbres aeronáuticas donde se describen los ámbitos afectados de forma pormenorizada.

2.11. Protecciones arqueológicas

Los yacimientos arqueológicos deben ser preservados de las actuaciones de transformación del suelo. El Plan General incluye estos ámbitos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial por sus valores históricos y arqueológicos, fijando en las Normas Urbanísticas la propuesta de usos admisibles y prohibidos dentro de su delimitación.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establece condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

Título VII. DIAGNÓSTICO

Capítulo 1. RESUMEN DEL ANÁLISIS DE VINCULACIONES TERRITORIALES Y AMBIENTALES

1.1. Condicionantes territoriales para la ordenación urbanística

El municipio de Pedrezuela presenta condicionantes territoriales que determinan la planificación del desarrollo urbanístico de su núcleo urbano.

En primer lugar, destaca la presencia de la autovía A-1 en la parte este del término municipal. Este elemento puede comportarse al mismo tiempo como límite urbano y como conexión. Como se puede ver en el análisis aportado en esta memoria, todos los núcleos urbanos existentes en el término municipal del Pedrezuela se encuentran al oeste de la autovía, por lo que hoy por hoy no supone una brecha que divida la trama urbana. Es por tanto pertinente tener esto en cuenta a la hora de plantear los necesarios crecimientos urbanos que Pedrezuela necesita. Por otro lado, la situación de la autovía, realmente próxima al núcleo urbano de Pedrezuela, presenta oportunidades derivadas de la facilidad de conexión que este viario ofrece con el resto de municipios de la región, especialmente con la capital madrileña.

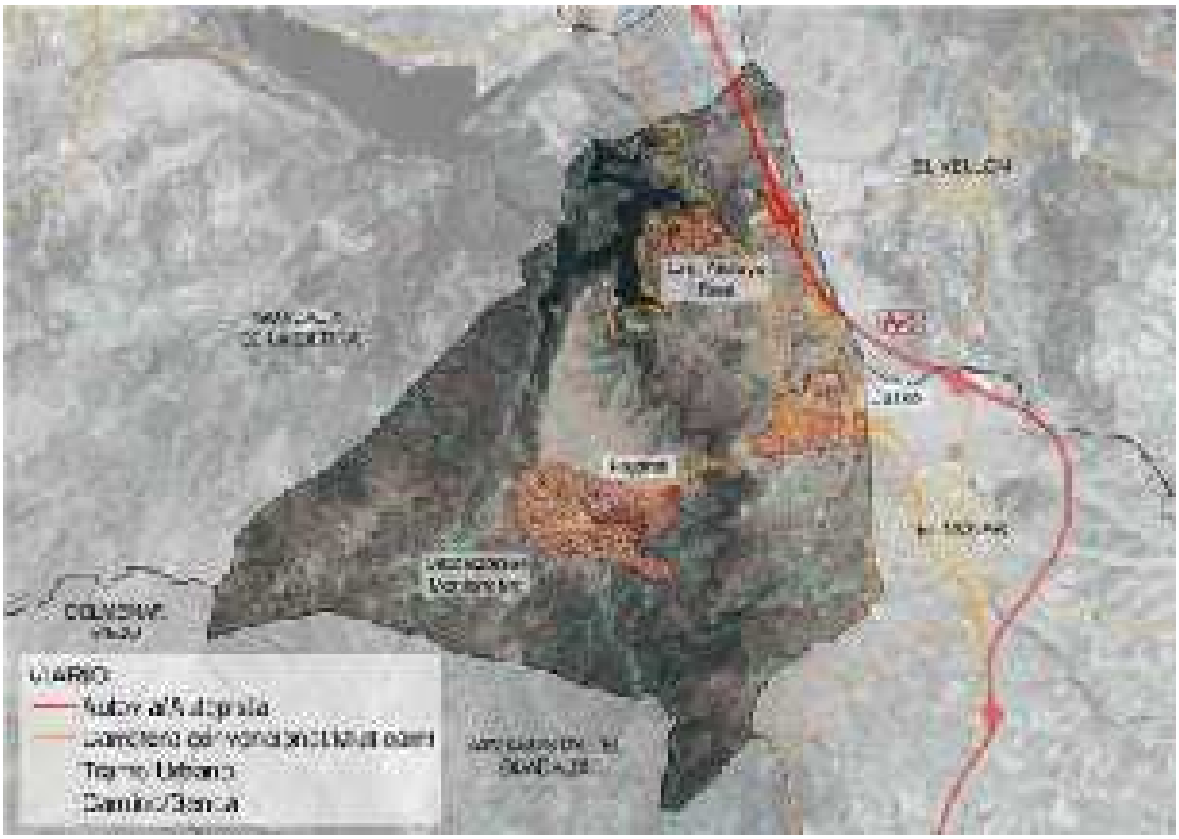


Figura 3. Imagen del municipio y de la red viaria próxima.

Por otro lado, junto al núcleo de Pedrezuela discurre aún el antiguo trazado de la carretera del norte (A-1), que pertenece aún hoy a la red supramunicipal, y que sí que puede suponer una brecha en los posibles crecimientos en torno al casco urbano. Se debe valorar la posibilidad real de que este viario, tras la puesta en

funcionamiento desde hace años del nuevo trazado de la A-1, pase a formar parte en el futuro de la red local de Pedrezuela, lo que cambiaría el carácter del mismo y su relación con los tejidos urbanos de su entorno.



Figura 4. Imagen de la E-5 (antiguo tramo de la A-1

Por otro lado, es de destacar el fuerte aislamiento formal y funcional que presentan los diferentes núcleos poblacionales, principalmente el Casco Urbano, Montenebro y Atalaya Real, lo que fuerza a que deban ser analizados casi de forma independiente.

Al hilo de lo anterior, cobra importancia la distribución de las conexiones rodadas que dan acceso a cada uno de los núcleos, que deberán ser consideradas como elementos estructurantes al ser fundamentales para el funcionamiento de los mismos. Así, mientras que tanto Atalaya Real como el Casco Urbano cuentan con accesos propios desde la autovía A-1, el núcleo de Montenebro depende de atravesar el Casco Urbano para poder acceder al mismo, generando una servidumbre en el mismo que congestiona de tráfico el viario urbano del casco a determinadas horas del día.

En cuanto a la relación con los municipios de su entorno, solamente es relevante por su situación la existente entre el casco urbano y el municipio de El Molar. Como se ve en la siguiente imagen, el tejido del casco se extiende por el este hasta el límite de su término municipal, por lo que los crecimientos en esta zona deberán valorar su encuadre con El Molar, especialmente con la urbanización de unifamiliares con la que limita.



Figura 5. Límite entre el Término Municipal de Pedrezuela y El Molar

Otro aspecto a tener en cuenta es la existencia de **bienes protegidos y espacios de protección**, ya que también condicionan el crecimiento urbanístico. En este sentido se recogen los elementos protegidos por legislación sectorial, y se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, texto independiente al presente documento.

1.2. Condicionantes ambientales para la ordenación urbanística

El medio natural de Pedrezuela es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

El principal criterio de la ordenación propuesta por el Plan General es **respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental** específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano.

Los principales condicionantes ambientales pueden sintetizarse en:

a) Espacios Protegidos por la Red Natura 2000:
    a. ZEC Cuenca del Río Guadalix (ES 3110003).
b) Vías Pecuarias.
c) Monte de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela”.
d) Montes Preservados 456,459,461,466 y 493.
e) Cauces y Riberas del Río Guadalix.

f) Embalse de Pedrezuela

Se prestará especial atención a los cauces y ámbitos de mayor valor ambiental como el entorno del embalse, con instrumento de ordenación propio (Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela), el ZEC del Río Guadalix, y el resto de zonas de cauces y riberas. También se excluirán de los posibles crecimientos aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos o agrícolas.

En resumen, y teniendo en cuenta los valores ambientales y protecciones sectoriales citadas, podemos afirmar que no tiene cabida en la estructura territorial existente plantear crecimientos urbanos en torno a los núcleos de Atalaya Real (incluido en el Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela) ni de Montenebro (con importante valor paisajístico en todo su entorno). Resultan por el contrario espacios idóneos para el crecimiento urbano los más próximos al núcleo de Pedrezuela, así como los comprendidos entre la carretera A-1 y el antiguo tramo de la misma (A-1a).

Se respetarán las normas acústicas teniendo en cuenta los niveles de ruido provenientes de las infraestructuras de transporte existentes y previstas para adecuar los usos del suelo a las servidumbres acústicas.

Condiciona de forma relevante la adecuada gestión de los espacios verdes presentes en el término municipal, recuperando la biodiversidad como uno de los principales elementos para reconducir las relaciones entre la naturaleza y lo urbano, satisfacer la necesidad de contacto de la población con la naturaleza, mejorar las condiciones ambientales del municipio, la habitabilidad y, por tanto, la calidad de vida.

La ordenación deberá 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, donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

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.

Capítulo 2. ANÁLISIS DE DESARROLLOS DE MUNICIPIOS COLINDANTES A PEDREZUELA

De cara a la justificación de los parámetros de edificabilidad, número de viviendas, densidad etc. de las nuevas áreas de crecimiento que sean previstas por el presente Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela se incluye en este aparado un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos más representativos recogidos en algunos Planes Parciales desarrollados en los municipios, con el fin de justificar la coherencia y homogeneidad del modelo urbanístico que se adopte en relación al conjunto de los municipios del entorno.

A continuación, se adjunta una tabla resumen, dividida por municipios, con los datos mencionados de los municipios colindantes. Estos datos se han extraído de la documentación disponible en el visor SIT (Sistema de Información Territorial) de la Comunidad de Madrid.

EL MOLAR	
Plan Parcial SAU 19 (25/02/2010)	
Superficie Residencial (m²s)	49.210
Superficie Terciaria (m²s)	520
Superficie sector (m²s)	101.100
Edificabilidad Residencial (m²c)	30.106
Edificabilidad Terciaria (m²c)	224
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	30.330
Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,30
Nº de Viviendas	351
Densidad (viv/ha)	35
Plan Parcial SAU 24 (09/10/2013)	
Superficie Residencial (m²s)	54.084
Superficie Terciaria (m²s)	-
Superficie sector (m²s)	110.115
Edificabilidad Residencial (m²c)	27.785
Edificabilidad Terciaria (m²c)	-
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	27.785
Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,25
Nº de Viviendas	205
Densidad (viv/ha)	19
Plan Parcial SAU 20 (09/10/2013)	
Superficie Industrial (m²s)	299.175
Superficie Terciaria (m²s)	59.137
Superficie sector (m²s)	562.937
Edificabilidad Industrial (m²c)	299.175
Edificabilidad Terciaria (m²c)	59.137
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	358.312
Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,64
Nº de Viviendas	0
Densidad (viv/ha)	0

GUADALIX DE LA SIERRA	
Plan Parcial SAU 02 (27/04/1999)	
Superficie Residencial (m²s)	165.038
Superficie Terciaria (m²s)	-
Superficie sector (m²s)	251.233
Edificabilidad Residencial (m²c)	67.666
Edificabilidad Terciaria (m²c)	-
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	67.666
Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,27
Nº de Viviendas	248
Densidad (viv/ha)	10
SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX	
Plan Parcial S 5 (21/12/2000)	
Superficie Residencial (m²s)	7.075
Superficie Terciaria (m²s)	-
Superficie sector (m²s)	14.980
Edificabilidad Residencial (m²c)	4.944
Edificabilidad Terciaria (m²c)	-
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	4.944
Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,33
Nº de Viviendas	-
Densidad (viv/ha)	-
Plan Parcial SAU 6 (04/04/2001)	
Superficie Residencial (m²s)	7.137
Superficie Terciaria (m²s)	-
Superficie sector (m²s)	14.598
Edificabilidad Residencial (m²c)	4.379
Edificabilidad Terciaria (m²c)	-
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	4.379
Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,30
Nº de Viviendas	26
Densidad (viv/ha)	18
Plan Parcial SAU 1 (28/05/2002)	
Superficie Residencial (m²s)	75.678
Superficie Terciaria (m²s)	-
Superficie sector (m²s)	128.523
Edificabilidad Residencial (m²c)	42.413
Edificabilidad Terciaria (m²c)	-
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	42.413
Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,33
Nº de Viviendas	308
Densidad (viv/ha)	24
Plan Parcial SAU 2 (31/03/2004)	
Superficie Residencial (m²s)	69.105
Superficie Terciaria (m²s)	-
Superficie sector (m²s)	146.750
Edificabilidad Residencial (m²c)	51.736
Edificabilidad Terciaria (m²c)	-
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	51.736

Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,35
Nº de Viviendas	376
Densidad (viv/ha)	26
Plan Parcial SAU 4 (27/04/2004)	
Superficie Residencial (m²s)	94.899
Superficie Terciaria (m²s)	3.001
Superficie sector (m²s)	169.327
Edificabilidad Residencial (m²c)	54.800
Edificabilidad Terciaria (m²c)	911
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	55.711
Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,33
Nº de Viviendas	406
Densidad (viv/ha)	24
Plan Parcial SAU 3 (27/04/2004)	
Superficie Residencial (m²s)	-
Superficie Terciaria (m²s)	-
Superficie sector (m²s)	100.000
Edificabilidad Residencial (m²c)	33.000
Edificabilidad Terciaria (m²c)	-
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	33.000
Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,33
Nº de Viviendas	228
Densidad (viv/ha)	23
Plan Parcial SAU 8 (30/07/2009)	
Superficie Industrial (m²s)	-
Superficie Terciaria (m²s)	-
Superficie sector (m²s)	136.909
Edificabilidad Industrial (m²c)	54.818
Edificabilidad Terciaria (m²c)	-
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	54.818
Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,40
Nº de Viviendas	0
Densidad (viv/ha)	0
Plan Parcial SAU 7 (31/07/2013)	
Superficie Industrial (m²s)	115.005
Superficie Terciaria (m²s)	-
Superficie sector (m²s)	274.864
Edificabilidad Industrial (m²c)	109.946
Edificabilidad Terciaria (m²c)	-
Edificabilidad Total Lucrativa (m²c)	109.946
Coeficiente edificabilidad (m²c/ m²s)	0,40
Nº de Viviendas	0
Densidad (viv/ha)	0

Datos urbanísticos de Planes Parciales cercanos a Pedrezuela.

Capítulo 3. ANÁLISIS DE PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

3.1. Medio físico

Pedrezuela forma parte de la denominada Sierra Norte de Madrid. Se ubica al norte de la provincia y Comunidad de Madrid, en el área de transición entre la sierra de Guadarrama y la depresión del Tajo. Su superficie es de 2.835 ha y limita con los términos municipales de Guadalix de la Sierra, El Vellón, El Molar, San Agustín de Guadalix y Colmenar Viejo.

Contrastan los terrenos ganaderos de las dehesas con las grandes superficies de pastos y arbolado, así como las extensiones dedicadas en su mayor parte a cultivos con escaso arbolado en ellas. A toda esta variedad se añade el río Guadalix, que atraviesa el municipio de norte a sur conformando vegas, y enriqueciendo el contraste paisajístico en el municipio.

El paisaje de Pedrezuela se encuentra fuertemente modelado por los usos del suelo que desde antiguo se han venido desarrollando en la comarca y que han supuesto la transformación del tapiz vegetal original. En la actualidad, el carácter marginal de la agricultura contrasta con un paisaje ganadero tradicional que además constituye un importante valor ambiental del territorio.

Uno de los principales elementos estructurantes del territorio es el río Guadalix, que discurre por el término municipal en dirección norte-sur, formando una clara separación del suelo con alto valor paisajístico y ambiental. El cauce y las riberas del río Guadalix presentan importantes elementos de valor ambiental, constituyendo un enclave de interés que ha sido incluido en la Red Natura 2000 como Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110003 “Cuenca del río Guadalix”.

El Monte de Utilidad Pública “Dehesa de Pedrezuela” posee un notable valor ecológico y paisajístico, siendo un enclave de alto valor ecológico para la Comunidad de Madrid, y considerado un importante pulmón verde. Tanto la dehesa como gran parte de las fincas ganaderas circundantes están delimitadas por muros de piedra seca, elementos clave para la ganadería extensiva y que proporcionan multitud de servicios ambientales a la biodiversidad.

Otro elemento de importancia en el municipio es el Embalse de Pedrezuela para el cual, y a efectos de la aplicación de las normas de carácter específico y en el ámbito territorial del Plan de Ordenación se ha establecido su propia delimitación.

Entre los valores naturales del municipio destaca la presencia de diversos hábitats de interés comunitario, varios de ellos prioritarios y generalmente asociados a los enclaves de mayor valor ambiental del municipio. Por el municipio discurren varias vías pecuarias, en concreto siete coladas, y tres descansaderos-abrevaderos.

La existencia de enclaves naturales de elevado valor ecológico y paisajístico, donde se concentra gran parte de la biodiversidad del municipio, aconseja su protección mediante su clasificación como Suelo No

Urbanizable de Protección, con el tipo de protección acorde a los valores intrínsecos de cada uno (cauces y riberas, montes, paisaje, …).

Los condicionantes físicos y naturales del territorio, y especialmente las protecciones ambientales del mismo, hacen que la zona de posibles crecimientos urbanos se centre en la franja más próxima a la Autovía A-1, en la zona oriental del término municipal.

3.2. Condiciones urbanísticas de borde

En este apartado se procede a analizar las condiciones urbanísticas de borde que caracterizan las zonas periféricas del casco de Pedrezuela con el objetivo de diagnosticar los problemas actuales del tejido urbano, los condicionantes físicos y las limitaciones para el futuro crecimiento urbanístico.

No tiene sentido realizar este análisis con los otros dos grandes núcleos urbanos (Montenebro y Atalaya Real), por un lado, porque, como hemos analizado en los condicionantes ambientales, no existe en su entorno posibilidad real de crecimiento y, por otro lado, porque son piezas procedentes de planeamientos unitarios que las concibieron como espacios cerrados y acabados.

En líneas generales puede afirmarse que el núcleo urbano de Pedrezuela presenta unas características propias de un asentamiento urbano compacto. Sin embargo, conforme nos alejamos del casco histórico, nos encontramos con una estructura más dispersa que configura, especialmente hacia el sur, unos bordes abiertos y diseminados que hacen difícil la delimitación entre el suelo urbano y el rústico.

A continuación, se analizan distintas condiciones de borde del casco de Pedrezuela, muy heterogéneas en las distintas direcciones:

El límite noroeste es uno de los más definidos y consolidados en el casco de Pedrezuela. El suelo urbano actual queda delimitado por el viario en casi todo el ámbito, con la excepción del conjunto de viviendas construido al norte de la calle Egido, que cuentan con viarios de acceso independiente (Calle del Mar Mediterráneo, Calle del Mar Cantábrico).



Figura 1. Ortofoto del PNOA (Año 2020). Borde noroeste

El límite oeste del casco queda limitado igualmente por viario al norte del eje calle de las Eras (salvo el instituto, que se construyó fuera del mismo, rodeado de una zona verde). Al sur de la misma, en cambio, el límite empieza a ser más difuso y encontrarse menos consolidado, ya que la zona no se encuentra edificada en la actualidad (se corresponde con la Unidad de Actuación 1, que no ha sido desarrollada conforme a planeamiento).



Figura 2. Ortofoto del PNOA (Año 2020). Borde oeste

El límite sur, en general, es la zona más dispersa del casco. Por un lado, porque se encuentra definido por el planeamiento vigente por una serie de unidades de actuación (UA-1, UA-2, UA-3, UA-4 y UA-5) que no han sido desarrolladas, y por otro, porque tanto en ámbito de las unidades de actuación como en el suelo rústico con el que limita, se han producido procesos de urbanización no previstos por el planeamiento, desdibujando la línea límite de suelo urbano vigente.



Figura 3. Ortofoto del PNOA (Año 2020). Borde suroeste



Figura 4. Ortofoto del PNOA (Año 2020). Borde sur

En la zona este del borde sur, entre la calle del Prado Concejo y el término de El Molar, solamente es suelo urbano (según planeamiento vigente) la primera franja de 60-80m, y las condiciones del trazado preexistente (es una zona sin caminos) ha hecho que no sea predominante la edificación informal en suelo rústico como en el resto del límite sur, por lo que el límite está más definido.



Figura 5. Ortofoto del PNOA (Año 2020). Borde sudeste

Hacia el este, existen dos límites al suelo urbano. Por un lado, el límite normativo, recogido en el planeamiento vigente, y que en esta zona se encuentra perfectamente definido, no habiéndose producido procesos de urbanización informales. Por otro lado, el límite físico, constituido por el antiguo trazado de la A-1, que pasará cuando sea desafectada al viario local de Pedrezuela.



Figura 6. Ortofoto del PNOA (Año 2020). Borde este

La franja existente entre el suelo urbano y la carretera constituye terreno de ancho variable y orografía plana, sin condicionantes ambientales ni usos agrícolas o ganaderos preexistentes, por lo que constituye una zona óptima para absorber posibles crecimientos demandados.



Figura 7. Ortofoto del PNOA (Año 2020). Borde nordeste

En el límite norte, pese a que el borde urbano se encuentra claramente definido, no se corresponde con lo planteado por el planeamiento vigente, ya que es una zona en la que a priori debió desarrollarse un crecimiento industrial. Además, la estructura viaria urbana termina abruptamente en la red de caminos del municipio, por lo que sería conveniente rematar este ámbito y vincular su conectividad con el antiguo trazado de la A-1.



Figura 8. Ortofoto del PNOA (Año 2020). Borde norte

3.3. Medio Socioeconómico

El perfil es más bien agrario y rural con fuerte presencia de segundas viviendas. La zona también se ve en parte afectada por la generalización del modelo suburbano de la sierra central, sobre todo en zonas limítrofes (Guadalix, Venturada) donde la presencia de urbanizaciones turísticas de baja densidad con predominio del uso de fin de semana, ya es patente. La población residente actual, algo envejecida, presenta un nivel socioeconómico medio o medio bajo, acentuándose la presencia de matrimonios sin hijos o personas que viven solas.

3.3.1. Población

Como se analiza en el Análisis Socioeconómico Municipal, la población de Pedrezuela en el año 2020 era de 6.150 habitantes, lo que supone que desde el inicio de siglo la población se ha multiplicado por más de 4 (1.425 habitantes en el año 2000). Una de las principales causas de este aumento poblacional es la cercanía

del municipio a Madrid y las buenas comunicaciones que presenta, con la presencia de la A-1 que atraviesa el municipio.

La estructura demográfica de Pedrezuela tiene la forma habitual regresiva, siendo los tramos con mayor población los comprendidos entre los 40 y 50 años. Sin embargo, se aprecia un incremento en los segmentos de menor edad, ampliando la base de la pirámide.

El aumento de la población de Pedrezuela en los últimos años viene entrelazado con el aumento del número de viviendas del municipio, gracias a la buena conectividad con la capital y a la existencia en la trama urbana de solares vacantes que han permitido absorber esta presión demográfica.

En cuanto al movimiento natural de la población, ha mostrado un crecimiento vegetativo positivo de forma mantenida en los últimos 20 años, con datos especialmente positivos entre los años 2008 y 2011, pero decrecientes en los últimos años. El saldo migratorio también presenta un balance positivo en los últimos 30 años, con un pico en los años 2007-2008 (+450 anual), tras el que se produjo una fuerte bajada hasta el año 2013 (que fue prácticamente nulo). Desde entonces, ha venido produciéndose un incremento irregular pero mantenido.

Los procesos demográficos actuales en la Comunidad Autónoma de Madrid afectan a la situación demográfica del municipio de Pedrezuela, debido principalmente a su proximidad al área metropolitana de la capital y a la buena accesibilidad del municipio, como ya se ha comentado anteriormente. Estos procesos se caracterizan por una dinámica de difusión desde el centro de la comunidad (la capital), hacia los municipios cada vez más periféricos.

En resumen, la previsión de crecimiento de la población es positiva para Pedrezuela, con una previsión a 15 años de 1.772 nuevos habitantes, teniendo en cuenta además que el municipio puede ofrecer una vivienda más barata en unas condiciones medioambientales más amables que en los municipios más cercanos a la capital.

3.3.2. Economía y empleo

La base económica del municipio se centra en el sector servicios, constituido fundamentalmente por establecimientos de comercio, restaurantes, bares, instituciones financieras, etc., que supone más del 80% del volumen de actividades económicas. Por detrás del sector servicios se encuentra el sector de la construcción, siendo la industria y el sector primario prácticamente residuales en el municipio (menos de un 3% del PIB).

Las cifras de paro habían experimentado un aumento significativo desde el año 2007, debido a la crisis económica general que vive el país. Sin embargo, a partir del año 2013, se inició un descenso del desempleo en Pedrezuela, pasando de los 470 parados en 2013 a los 307 en 2020, lo que puede indicar un cambio de tendencia para los próximos años. Las cifras de paro afectan más a las mujeres que a los hombres. Hay que tener en cuenta que, pese a esto, los datos de desempleo en pedrezuela son mucho más favorables que en el resto de la región madrileña y que en el resto de España.

La mayoría del empleo, sin embargo, se concentra fuera del municipio, haciendo que los vecinos de Pedrezuela dependan laboralmente de trabajar en otros municipios de su entorno. Con el fin de revertir esta

situación y fomentar el desarrollo de la economía y el empleo en el municipio de Pedrezuela, el Plan General deberá plantear el refuerzo del sector terciario y del sector industrial, planteando nuevos suelos urbanizables, especialmente industriales, al no existir suelo vacante para este uso en la localidad. La proximidad de la A-1 hace que el límite oriental de Pedrezuela pueda ser un lugar idóneo para estos usos.

3.4. Planeamiento Vigente

Una de las principales motivaciones que origina la revisión del instrumento de planeamiento general es, por un lado, el agotamiento del modelo propuesto por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1986, y por otro la anulación del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2015, tanto por las carencias de modelo del planeamiento que ha resultado vigente, en muchos casos discordante con la realidad física del municipio, como por la necesidad de replantearse en algunos casos mecanismos fijados para la consecución de sus objetivos.

Como ya se ha visto a lo largo del presente documento, el municipio presenta fuertes discrepancias, especialmente en el entorno del casco, entre la estructura propuesta en las NNSS vigentes, y la realidad física del tejido urbano. Esto, junto con los problemas de gestión derivados de la anulación del planeamiento general de 2015, hacen necesario dotar al municipio de una nueva herramienta de ordenación.

En cuanto al suelo industrial, el hecho de que el único espacio reservado para usos industriales en el municipio (SAU 3. “Industrial El Callejón”) haya sido realmente ocupado por otros usos, hace necesaria la previsión de nuevos suelos que puedan albergar actividad económica y productiva, paliando el carácter monofuncional del municipio, y potenciando un cierto equilibrio de usos.

Las previsiones de crecimiento analizadas hacen que sea necesario igualmente prever nuevos suelos para crecimientos residenciales, que sirvan igualmente para consolidar y estructurar el espacio de borde del casco de Pedrezuela, reforzando y diversificando las zonas residenciales con actividades productivas y comerciales que puedan ampliar la base económica del municipio. A la vez se deben reforzar las dotaciones existentes con nuevas zonas verdes y de equipamientos, ya que se han identificado déficits en los mismos.

Otra motivación, no menos importante que la anterior, es la necesidad de adaptación al marco normativo actual, dado que las Normas Subsidiarias vigentes están aprobadas en el año 1.986 y la Ley de Urbanismo de la Comunidad de Madrid es del año 2001, por lo que las Normas Subsidiarias actuales no se encuentran adaptadas a la legislación vigente en materia de urbanismo.

3.5. Disfunciones en la estructura urbana

La estructura urbana del municipio de Pedrezuela está definida por la existencia de tres núcleos independientes, con orígenes y desarrollos fuertemente diferenciados. El casco de Pedrezuela, ubicado junto a la A-1, lo que le garantiza la mayor accesibilidad, y las urbanizaciones de Montenebro y Atalaya Real, con un tejido propio de urbanizaciones monofuncionales (residencial unifamiliar aislado) vinculadas en muchas ocasiones a segundas residencias.

Por otro lado, las urbanizaciones, por su propio origen planificado, constituyen unidades terminadas y con bordes más o menos definidos, mientras que el casco, fruto de un crecimiento espontáneo en mancha de

aceite, y sin ceñirse a lo establecido en el planeamiento vigente en la mayoría de ocasiones, presenta unos bordes difusos con el suelo rústico.

El suelo industrial es residual, limitándose a la existencia de pequeños talleres insertos puntualmente en la trama urbana del casco. El crecimiento previsto en el planeamiento general vigente para usos industriales (al norte del casco) ha sido además ocupado por usos residenciales y dotacionales, por lo que la actividad productiva sigue siendo un déficit en el municipio.

Los condicionantes físicos y naturales del territorio, y especialmente las protecciones ambientales del mismo, hacen que la zona de posibles crecimientos urbanos se centre en la franja más próxima a la Autovía A-1, en la zona oriental del término municipal.

En Pedrezuela, el futuro crecimiento se centrará exclusivamente en el casco, siguiendo el modelo radiocéntrico existente en torno al núcleo inicial. Se orientará este crecimiento especialmente hacia el este, vinculado la trama urbana con el antiguo trazado de la A-1, que pasará a incorporarse al viario local cuando sea desafectado.

3.6. Necesidades de vivienda

De acuerdo a la proyección de población estimada en el apartado 7.2.5 del Título III de la presente Memoria, se considera una previsión de población en Pedrezuela de 7.922 habitantes para el año horizonte 2037. Teniendo en cuenta que la población actual en 2020 es de 6.150 habitantes (INE), esto supone un aumento de la población actual de 1.772 habitantes en el periodo 2020-2037.

Considerando una ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda (conforme a lo recogido en el apartado 8.6.1 del Título III de este documento), podemos evaluar de forma orientativa las necesidades de vivienda para el periodo 2021-2037, que se situarán en torno a las 709 viviendas para albergar a la toda la población prevista.

Para afrontar estas necesidades, es evidente que debemos tener en cuenta la existencia de múltiples solares en suelo urbano. Sin embargo, y aunque para justificar los crecimientos propuestos se incluye un análisis más pormenorizado de los mismos, resulta evidente en un primer análisis que estos solares no pueden albergar todas las necesidades de vivienda previstas para el horizonte 2037 planteado.

3.7. Necesidades dotacionales

En datos generales el municipio presenta un total de 90.438 m² de suelo público destinados a equipamientos sociales, lo que supone un índice de 14,7 m² por habitante.

En cuanto a los espacios libres públicos, el municipio cuenta con una superficie de 165.890 m² de suelo público. esto arroja una ratio de 27,0 m² por habitante, superior al estándar académico, establecido por el profesor Hernández Aja en 8 m² por habitante.

Tal y como se ha analizado pormenorizadamente en el presente documento, si bien el municipio de Pedrezuela cuenta con un nivel de dotaciones y espacios libres bueno en general, hay cierto déficit de

dotaciones específicas que el Plan General deberá tener en cuenta para dar solución durante la elaboración del mismo, puesto que es uno de los objetivos necesarios para garantizar el funcionamiento físico y social para la población de un municipio.

Así, se han detectado los siguientes déficits en la red de dotaciones del municipio:

- Espacio para la ampliación del cementerio municipal, que se encuentra al límite de su capacidad.
- Espacio para la ampliación de los equipamientos deportivos, con una amplia demanda en el municipio.
- Espacio para la construcción de un nuevo centro educativo, desde educación infantil hasta educación secundaria.
- Espacio para la construcción de un nuevo centro de salud.

El casco de pedrezuela no dispone actualmente de parcelas calificadas por el planeamiento como equipamiento que no se encuentren ejecutadas, por los que es necesaria la obtención de suelo para los mismos.

En cuanto a las zonas verdes se considera necesario establecer las medidas necesarias para obtener aquellos espacios libres públicos previstos en el Planeamiento que aún no hayan pasado a ser de titularidad pública y acometer las obras de acondicionamiento y ajardinamiento necesarias para poner dichos espacios al servicio de la población, así como prever nuevas zonas verdes en los crecimientos propuestos.

3.8. Necesidad de mejora de la movilidad y el transporte

Junto al presente documento se adjunta un Estudio Complementario de Tráfico, en el que se recoge un diagnóstico más pormenorizado de las necesidades de movilidad del municipio. A continuación, se incluyen las principales conclusiones del mismo.

A la fecha de redacción del presente documento no se detecta ningún problema de funcionamiento en los puntos de conexión del municipio a la red viaria intermunicipal, resultando correctos, en general, en cuanto a número, dimensión y diseño.

La ejecución del nuevo trazado de la A-1 ha alejado el tráfico de la autovía del casco, y además permitirá la integración del antiguo tramo en la estructura urbana, reduciéndose su función exclusivamente al acceso al casco de Pedrezuela (y a través de él a la Urbanización de Montenebro).

En el casco de Pedrezuela, los principales conflictos detectados tienen que ver con el aparcamiento, siendo la estructura viaria suficiente para la movilidad que alberga. Por otro lado, en el núcleo urbano, es de destacar el perfil tipo de la mayoría de las calles del casco antiguo, con calzadas estrechas y aceras de reducida dimensión, lo cual hace difícil la circulación en dos sentidos, así como el aparcamiento en la vía pública y la circulación de transportes públicos en la zona del centro histórico. Por ello debe considerarse la peatonalización de parte de la zona del casco y/o el establecimiento de sistemas de rotación de las plazas de aparcamiento. Estas acciones de peatonalización deberán ir acompañadas de la ampliación de aparcamientos más periféricos.

En la urbanización de Montenebro, la red de circulación interna es ampliamente suficiente para albergar la movilidad rodada del núcleo. El mayor punto conflictivo surge sin embargo en el acceso al mismo desde el exterior del municipio, ya que por su posición geográfica presenta una fuerte dependencia de su único acceso, que atraviesa el eje del casco urbano, incrementando la movilidad rodada en el mismo. Este hecho hace que se considere necesaria una nueva estructura del esquema de movilidad entre la urbanización Montenebro y posibles desarrollos residenciales periféricos al núcleo urbano, de forma que no concentre todo el tráfico con la A-1 a través del eje Calle de las Eras/Paseo de la Ermita.

Finalmente, en la urbanización de la Atalaya Real, las condiciones de intensidad de uso hacen que la red viaria sea ampliamente suficiente para la circulación existente. Cuenta además con dos accesos independientes a la misma, razonablemente comunicados con la A-1, por lo que no se detectan conflictos en su movilidad.

3.9. Diagnóstico de problemas por áreas homogéneas o barrios

La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente Avance ha sido dividida en un total de cuatro Áreas Homogéneas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001. A continuación, se relacionan las Áreas Homogéneas definidas, junto con la superficie de suelo incluida en cada una de ellas:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO		
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		SUPERFICIE TOTAL (m2s)
Código	Denominación	
AH-01	Casco urbano	739.822
AH-02	Montenebro	1.212.590
AH-03	Atalaya Real	190.578
AH-04	Pajares y rediles	37.344
TOTAL		2.180.334

Figura 9. Superficie de las Áreas Homogéneas delimitadas

Aunque, dada la población de Pedrezuela (poco más de 6.000 habitantes a fecha de redacción del presente documento), podría pensarse que todo el término municipal se encuentra encuadrado en una misma área homogénea (tendemos a entender los barrios como agrupaciones de en torno a 5.000-15.000 habitantes), su distribución espacial hace imposible que todos los núcleos sean analizados como una unidad funcional.

El conjunto de Áreas Homogéneas (AH) ha sido por tanto delimitado con criterios de homogeneidad tipológica y funcional, intentando en todo momento que se asemejen lo máximo posible a barrios funcionales de Pedrezuela. En el proceso, ha tenido especial peso la situación geográfica de los núcleos, ya que las urbanizaciones desarrolladas mediante planeamiento de desarrollo se encuentran en una situación de aislamiento con respecto al casco tradicional. En estos casos, el límite del AH se corresponde con el del planeamiento de desarrollo mediante el cual se desarrolló el ámbito. Por otro lado, se han tenido en cuenta aquellas entidades que, aun no siendo independientes funcionalmente, cuentan con una situación de especificidad funcional que hace que sea necesario delimitarlas de forma independiente.

Definidas las Áreas Homogéneas, se ha realizado un estudio de la situación actual de cada una de ellas, tanto a nivel real (qué hay en ellas) como a nivel normativo (qué permite el planeamiento vigente que alberguen). En base a este estudio, se identifican en cada Área Homogénea las disfunciones existentes, así como la suficiencia o no de las redes públicas existentes en el ámbito, de forma que puedan definirse propuestas de revisión, orientadas a corregir esas carencias y conflictos detectados.

Concretamente, se analizan las siguientes situaciones:

- Ámbitos donde el planeamiento vigente delimitaba unidades de ejecución que no han sido desarrolladas, así como aquellos ámbitos que por sus condiciones físicas no pueden ser categorizados como consolidados, y que por tanto se clasificarán como Suelo Urbano No Consolidado, modificando puntualmente la ordenación y usos previstos de forma que se favorezca su puesta en marcha.

- Suelos vacantes cuya edificación no ha sido posible desde la aprobación del planeamiento vigente, generalmente por la inadecuación de los usos propuestos a las necesidades reales de su entorno o por problemas de accesibilidad con la actual distribución de la red viaria. En estos ámbitos, se han planteado modificaciones de la regulación de usos, planteándose actuaciones aisladas en aquellos puntos donde se considera necesario un refuerzo de la urbanización y/o los servicios del ámbito.

En la siguiente tabla se recoge la realidad actual de las Áreas Homogéneas delimitadas, incluyendo su edificabilidad real y la edificabilidad máxima prevista por el planeamiento, así como las redes locales existentes en cada ámbito:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO						
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		DATOS INICIALES				
Código	Denominación	Edificabilidad real (m2c)	Edificabilidad total (m2c)	C. edif. total (m2c/m2s)	Redes locales (m2s)	Coef. Redes Locales
AH-01	Casco urbano	242.312	287.607	0,46	120.346	0,42
AH-02	Montenebro	174.559	194.193	0,16	419.315	2,16
AH-03	Atalaya Real	27.239	30.943	0,18	46.138	1,49
AH-04	Pajares y rediles	12.368	12.368	0,33	23.412	1,89
TOTAL		456.477	525.110	0,26	609.211	1,16

Figura 10. Datos iniciales de las Áreas Homogéneas delimitadas

En los siguientes apartados, se recoge una breve descripción de cada una de estas Áreas Homogéneas, junto con los principales problemas o posibles mejoras identificados en cada uno de ellos.

3.9.1. AH-01 – Casco Urbano

El Área Homogénea AH-01 (Casco Urbano) está constituida por el núcleo original de Pedrezuela, junto con todas las ampliaciones de casco y ensanches desarrollados en torno al mismo. Se ubica en la zona oriental del municipio, junto al término municipal de El Molar y la carretera A-1.

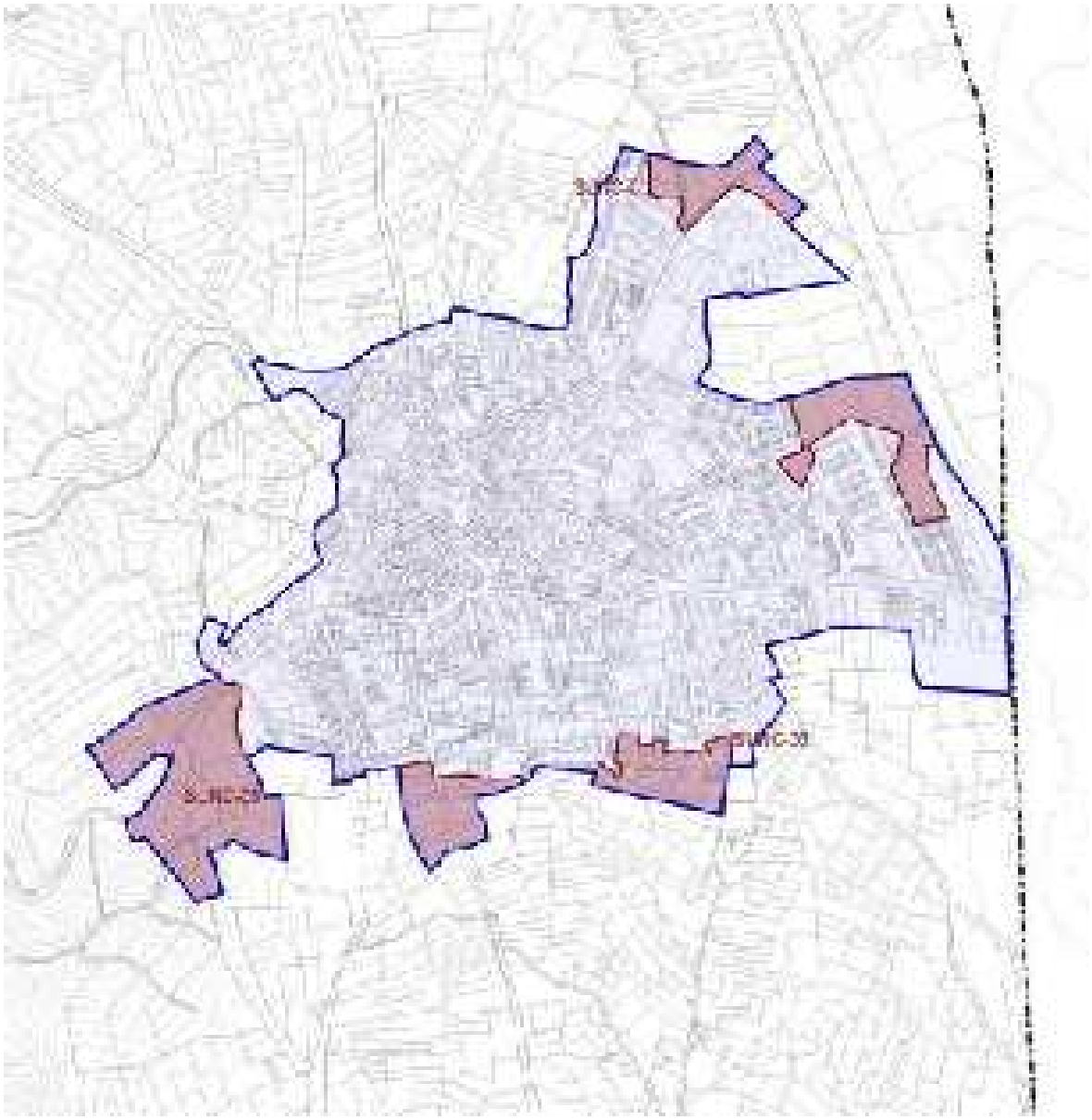


Figura 11. Imagen de la delimitación del Área Homogénea 01

Se delimita como un área homogénea única, a pesar de que incluye crecimientos de diferente intensidad y tipologías, porque constituye una clara unidad en lo funcional: los servicios locales abastecen a todo el núcleo, que es recorrible completamente de forma peatonal debido su tamaño y a la inexistencia de barreras en el mismo.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar o bifamiliar, siendo la unifamiliar el uso predominante. Coexisten en el área diversas ordenanzas, que responden a las formas de crecimiento históricas de la localidad (Casco Antiguo, Ampliación de Casco, Ensanche de Casco…).

El tejido presenta en general homogeneidad tipológica y funcional, con viarios generalmente irregulares y de escasa sección, siguiendo los caminos preexistentes y fruto del desarrollo histórico informal del núcleo, que

conforman manzanas de tamaño medio en las que se desarrolla la edificación, principalmente entre medianeras en las zonas centrales, y en hilera o aislada en las zonas periféricas.

En términos globales, se trata de un área ampliamente consolidada, especialmente en las zonas centrales, aunque se identifican una serie de ámbitos menores que no han sido desarrollados, todos ellos de carácter periférico y que se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-01 (Calle del Pocito): incluye una serie de parcelas al norte del casco urbano, incluidas en el planeamiento vigente como Suelo Urbanizable. El desarrollo de esta zona en los últimos años hace que estas parcelas cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren no obstante obras de urbanización de carácter integral, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.
- SUNC-02 (Calle Fuente Grande): incluye una serie de parcelas ubicadas entre el casco urbano de Pedrezuela y el antiguo trazado de la A-1. El desarrollo de la UA-8, al oeste, y del entorno de la calle Chinchón, al sur, han favorecido que las parcelas en cuestión cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.
- SUNC-03 (Camino de la Huerta): incluye una serie de parcelas ubicadas en el límite sur del casco urbano de Pedrezuela, al oeste del Camino de la Huerta. El desarrollo en los últimos años de un viario en continuación de la Calle de la Rama ha favorecido que las parcelas en cuestión cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.
- SUNC.04 (Calle Madrid): incluye una serie de parcelas ubicadas al sur del casco urbano de Pedrezuela, a ambos lados del actual camino del Polígono 4. La dotación de servicios en este camino, continuación de la Calle de Madrid, hace que estas parcelas cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.
- SUNC-05 (Camino de las Cuestas): incluye una serie de parcelas ubicadas al sudeste del casco urbano de Pedrezuela. La presencia en este entorno del cementerio de Pedrezuela, junto con la creación en los últimos años de nuevos servicios en la zona (Parque de Peñandía, Punto Limpio…), han permitido el desarrollo del ámbito, por lo que las parcelas en cuestión cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.

Al margen de estos ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado, se identifican una serie de parcelas sin edificar, especialmente en zonas de ensanche de casco, sobre las que se podrían plantear actuaciones que

reordenen el ámbito y favorezcan el desarrollo de las mismas, así como la obtención de redes públicas en zonas centrales, ya que se ha identificado un ligero déficit de las mismas.

Por otro lado, el casco es la zona donde resultan más patentes los problemas de movilidad urbana, especialmente en materia de aparcamientos. Dado que las actividades comerciales del municipio se aglutinan en el centro de la localidad, se detecta un déficit de zonas de aparcamiento, tanto para usuarios como para residentes y trabajadores. La mayoría de las calles del casco antiguo presentan calzadas estrechas y aceras de reducida dimensión, lo cual hace difícil la circulación en dos sentidos, así como el aparcamiento en la vía. Asimismo, existen déficits en la calidad de la urbanización en algunas zonas del casco. Siendo como son las distancias razonablemente cortas en el núcleo, se debe apostar por suplir estas carencias mediante movilidad peatonal, por lo que se plantea como necesaria la peatonalización de parte de la zona del casco y/o el establecimiento de algún sistema que permita la rotación de las plazas de aparcamiento y de aparcamientos disuasorios más periféricos.

Además, debido a que parte de los problemas de congestión en el casco se derivan de la necesidad de atravesar por completo el mismo para acceder a la Urbanización Montenebro, se plantea generar nuevas alternativas que permitan sacar del centro esas circulaciones.

En cuanto a la estructura de las zonas más periféricas del núcleo, presentan problemas principalmente de consolidación, habiéndose producido una serie de urbanizaciones informales que no responden al planeamiento vigente, por lo que es necesario plantear una ordenación en la zona coherente con la realidad física, que absorba las demandas residenciales existentes, y que permita poner fin a estos crecimientos irregulares, definiendo un borde urbano que funcione como límite efectivo.

Por último, en relación a las necesidades dotacionales, debe indicarse que el casco de Pedrezuela tiene un uso mayoritariamente residencial, concentrándose los usos dotacionales en el centro (los más administrativos) y en el límite norte (culturales, deportivos, educativos). No obstante, teniendo en cuenta el tamaño del núcleo urbano, la concentración de estos equipamientos no supone graves problemas de accesibilidad a los mismos. Se han detectado carencias en el ámbito educativo (desde infantil hasta secundaria), sanitario (centro de salud) y deportivo. Además, es necesario ampliar el espacio del cementerio.

3.9.2. AH-02 – Montenebro

El Área Homogénea AH-02 (Montenebro) está constituida por la urbanización de Corepo (Montenebro), desarrollada como ámbito independiente en los años 70 a partir de una iniciativa privada de la cooperativa COREPO.

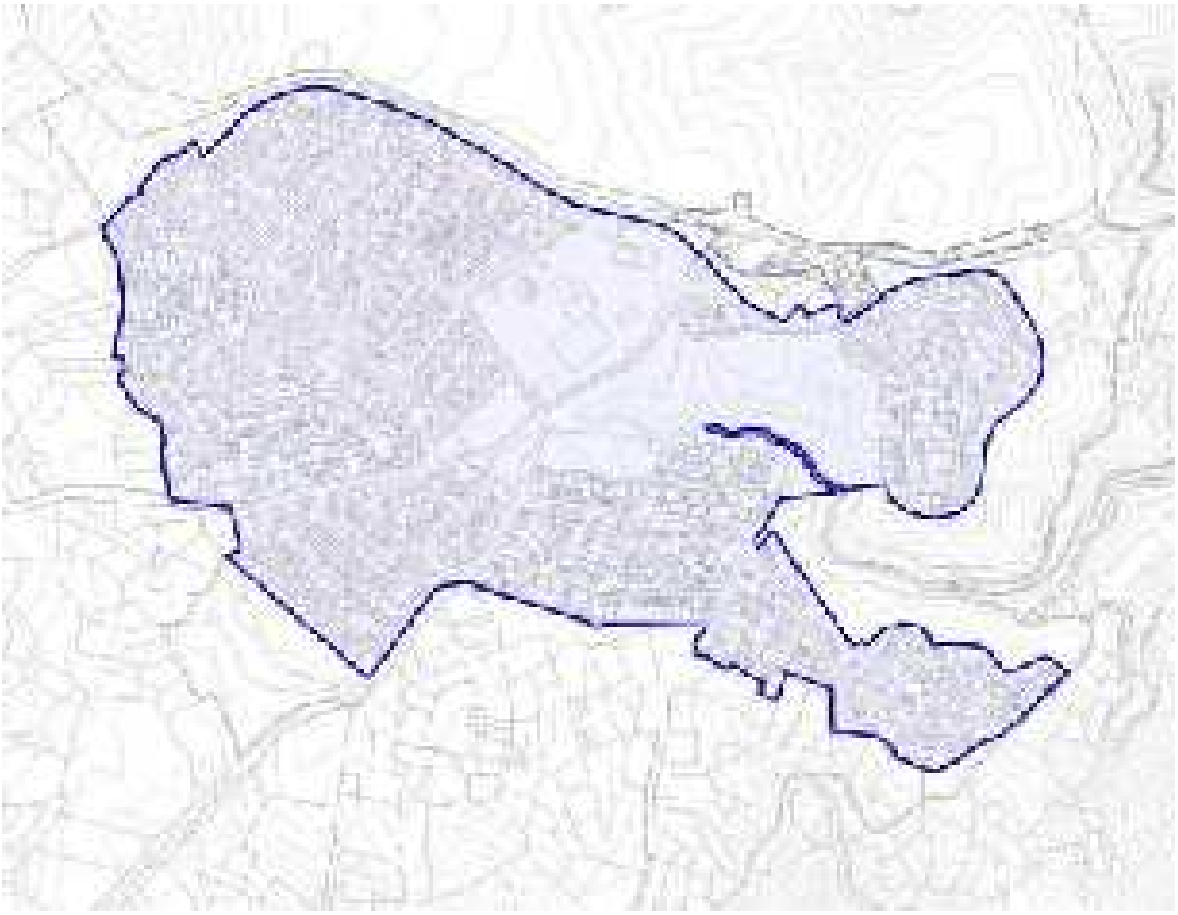


Figura 12. Imagen de la delimitación del Área Homogénea 02

Se delimita como un área homogénea única, por varios factores: su origen como un desarrollo unitario planificado, su elevado grado de aislamiento con respecto al resto de ámbitos del término municipal y su homogeneidad morfológica y funcional.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar, con carácter general en edificación aislada. La ordenanza predominante es por tanto la propia del Plan Parcial que la desarrolló, complementada con usos dotacionales y de zonas verdes en las zonas de mayor centralidad.

El tejido presenta una fuerte homogeneidad morfológica y funcional, con un trazado de viarios regulares (aunque se adapten a la topografía en el entorno del río) que conforman parcelas de geometrías y tamaños fuertemente homogéneos. La única variedad formal se deriva de la presencia de la gran parcela dotacional del ámbito.

Se trata de un ámbito en general consolidado, con toda la urbanización desarrollada de una forma homogénea. Permanecen vacantes en torno a un 10% de las parcelas residenciales previstas, distribuidas por toda el área homogénea. No se clasifica por tanto ningún Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, al no requerirse en ningún punto actuaciones de urbanización para dotar a estas parcelas vacantes de la condición de solares.

El carácter aislado e independiente del ámbito, concebido de forma unitaria desde su origen, hace que no se detecten carencias ni deficiencias aparentes en la ordenación del ámbito. Sí conviene destacar que las parcelas destinadas a equipamientos públicos se encuentran vacantes a fecha de redacción del presente documento.

3.9.3. AH-03 – Atalaya Real

El Área Homogénea AH-03 (Atalaya Real) está constituida la urbanización homónima, ubicada al norte del término municipal, junto al Embalse de Pedrezuela.



Figura 13. Imagen de la delimitación del Área Homogénea 03

Se delimita como un área homogénea única, por varios factores: su origen como un desarrollo independiente, su elevado grado de aislamiento con respecto al resto de ámbitos del término municipal y su homogeneidad morfológica y funcional.

El uso global del área homogénea es el residencial, con tipología de vivienda unifamiliar en edificación aislada. Este uso, el residencial, es el único desarrollado en el ámbito, no existiendo reservas para equipamientos sociales más allá de dos ámbitos de zonas verdes.

El tejido presenta en general homogeneidad tipológica y funcional, con viarios con desarrollo orgánico, pero estructura regular en espina de pez, que terminan generalmente en fondo de saco. Las parcelas tienen tamaños y geometrías relativamente homogéneos.

En términos globales, se trata de un área ampliamente consolidada, pese a la existencia de parcelas vacantes a lo largo del ámbito (en torno a un 10% de las previstas). Se delimita un Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-06 (Atalaya Real): incluye una serie de parcelas, ubicadas respectivamente al nordeste y noroeste del núcleo, calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estiman necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales, por lo que procede su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

Al margen de este ámbito en Suelo Urbano No Consolidado, y de los solares vacantes existentes en el Área Homogénea, el carácter unitario e independiente de la urbanización hacen que no se identifiquen disfuncionalidades en el mismo, más allá de su evidente infradotación en materia de equipamientos sociales, que forzosamente tendrán que ser solventadas en otros ámbitos próximos, ya que no tienen cabida nuevos crecimientos en el entorno (protegido por el Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela).

3.9.4. AH-04 – Pajares y Rediles

El Área Homogénea AH-04 (Pajares y Rediles) está constituida por los restos de los antiguos pajares y rediles ubicados junto a la urbanización de Montenebro, y que se encuentran actualmente protegidos.



Figura 14. Imagen de la delimitación del Área Homogénea 04

Se delimita como un área homogénea única, pese a que no cuenta con servicios mínimos ni con uso real a día de hoy, porque su especificidad funcional impide agruparlo con ningún otro ámbito. Su definición como suelo urbano se condiciona al desarrollo de un Plan Especial que complete las infraestructuras urbanas necesarias para dotar a las parcelas del carácter de solar.

El uso global del área homogénea es el agropecuario, y las edificaciones cuentan con ordenanza propia orientada a su conservación y rehabilitación.

Capítulo 4. CONCLUSIONES

Como conclusión del análisis y diagnóstico expuesto en los apartados anteriores, se resumen a continuación las necesidades y las potencialidades detectadas en el municipio de Pedrezuela.

Las estrategias a seguir en el proceso de redacción del Plan General tendrán en cuenta los problemas diagnosticados y las fortalezas detectadas, con el fin de que el análisis sirva de base para fijar los criterios de ordenación del Plan General, que deberán garantizar la viabilidad y sostenibilidad del modelo urbanístico adoptado para el municipio de Pedrezuela.

4.1. Problemas y déficits existentes

- Es necesario dotar de una ordenación compatible con la realidad al casco de Pedrezuela, de forma que puedan desarrollarse y consolidarse las zonas de ensanche del mismo.
- Es necesario clasificar nuevo suelo urbanizable que dé respuesta a la demanda de vivienda del municipio, ya que se prevé que en los próximos años continúe el crecimiento poblacional.
- Es preciso ampliar y mejorar la base económica del municipio, incorporando la previsión de nuevos suelos industriales que promuevan un equilibrio de usos y potencien la creación de empleo dentro del propio municipio.
- Se debe fomentar la creación de nuevas zonas de equipamiento y espacios libres, que afronten los déficits identificados en el análisis de las redes públicas existentes, especialmente educativos, sanitarios y deportivos.
- Se considera necesario establecer las medidas necesarias para obtener aquellos espacios libres públicos previstos en el Planeamiento que aún no hayan pasado a ser de titularidad pública y acometer las obras de acondicionamiento y ajardinamiento necesarias para poner dichos espacios al servicio de la población.
- Las instalaciones del cementerio municipal se encuentran cerca de su máxima capacidad, por lo que es preciso habilitar suelo para su necesaria ampliación.
- Es necesario implementar medidas que afronten los problemas de movilidad (especialmente rodada) en el casco de Pedrezuela, entre los que se citan los siguientes por su especial relevancia:
    - Fomentar la movilidad peatonal en el casco, promoviendo incluso la peatonalización como estrategia en los espacios centrales.
    - Aumentar la capacidad de aparcamiento, tanto para acabar con los problemas existentes (el aparcamiento es reducido y desordenado) como para potenciar su capacidad disuasoria que acompañe los procesos de peatonalización.
    - Plantear nuevos accesos para la Urbanización Montenebro, actualmente dependiente de atravesar al casco urbano.
    - Jerarquizar y ordenar el trazado viario en el casco urbano, especialmente en lo que respecta a las zonas de ensanche sur.
- Los condicionantes físicos y naturales del territorio, y especialmente las protecciones ambientales del mismo, hacen que la zona de posibles crecimientos urbanos se centre en la franja más próxima a la Autovía A-1, en la zona oriental del término municipal.

- El actual abandono de los pajares hacer necesaria la delimitación de un Plan Especial con el objetivo de su conservación, protección y rehabilitación del patrimonio en el ámbito de los pajares.
- Debe acabarse con los procesos de urbanización informal periférica, que han construido parte del ensanche del casco sin planificación municipal.
- Se deben plantear actuaciones de adecuación y mejora de las zonas de borde del suelo urbano
- Debe adecuarse el planeamiento general a la legalidad vigente, concretamente al marco generado con la ley 9/2001.

4.2. Potencialidades y oportunidades detectadas

- La posición de Pedrezuela, a apenas 40km de la capital y junto a la A-1, le confiere enormes posibilidades de desarrollo tanto desde un punto de vista económico (sectores de uso industrial o terciario) como desde un punto de vista residencial, puesto que el precio del suelo es más asequible que en otros municipios más próximos a Madrid, y además se disfruta de un entorno natural privilegiado. Este hecho supone una oportunidad para el aumento del número de viviendas de primera residencia.
- El entorno natural de Pedrezuela posee una calidad mayor que la mayoría de los municipios de la zona metropolitana de Madrid, lo cual es un aliciente para atraer población y nuevos residentes.
- El predominio de tipologías edificatorias de baja altura ha contribuido a hacer de Pedrezuela un lugar agradable para vivir, sin impactos visuales negativos sobre el paisaje. El modelo urbanístico basado en urbanizaciones de viviendas unifamiliares ha tenido un alto grado de aceptación en el municipio.
- El nivel de dotaciones, especialmente de uso deportivo y en la red de espacios libres, es bueno en líneas generales. Debe seguir potenciándose este aspecto, ya que puede implicar una mayor atracción de visitantes y futuros residentes.
- La zona este del municipio, entre el casco urbano existente, el antiguo trazado de la A-1, y la actual autovía, presentan condiciones idóneas para absorber los crecimientos y déficits analizados, sin grandes valores naturales ni paisajísticos, y con una buena conectividad tanto con el núcleo existente como con su entorno inmediato y con la capital.
- La oferta turística del municipio aún tiene capacidad de mejora y crecimiento, apoyada en el patrimonio cultural existente y en las zonas con mayor valor paisajístico del término municipal. El turismo puede atraer demanda de segunda residencia.
- El municipio cuenta con patrimonio histórico y cultural relevante, que hay que poner en valor, en línea con el punto anterior (pajares, casco histórico…).
- El crecimiento demográfico registrado en el municipio en los últimos años es mayor que la media de la zona metropolitana de Madrid, con un predominio de población joven.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

Avance de Planeamiento

ENERO 2022

BLOQUE I
DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN II
PLANOS DE INFORMACIÓN

Ayuntamiento
de Pedrezuela

omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA



DOCUMENTO DE AVANCE

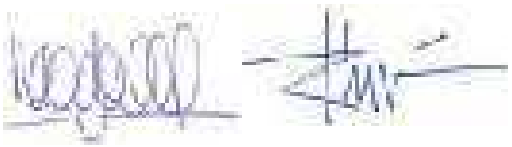
BLOQUE I. -DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN II

PLANOS DE INFORMACIÓN

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto



Equipo Redactor:

Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto
Eva García Pérez	Arquitecta
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

Ayuntamiento de Pedrezuela
Plaza de la Constitución, 1
28723 Pedrezuela (Madrid)

Empresa Redactora:

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE DE PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01.01 Encuadre Territorial.

PI-01.02 Situación.

PI-01.03 Fotografía aérea. Situación.

PI-02 Planeamiento vigente. Plano de Clasificación.

PI-03 Desarrollo del Planeamiento vigente.

PI-04.01 Afecciones Territoriales. Red Natura 2000 y Montes.

PI-04.02 Afecciones Territoriales. Hábitats.

PI-04.03 Afecciones Territoriales. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.

PI-04.04 Afecciones Territoriales Red Hidrológica.

PI-04.05 Afecciones Territoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.

PI-04.06 Afecciones Territoriales. Carreteras y Red Elétrica.

PI-04.07 Afecciones Territoriales. Servidumbres aeronáuticas.

PI-05.01 Redes públicas existentes. Equipamientos, zonas verdes y espacios libres

PI-05.02 Redes públicas existentes. Infraestructuras viarias

PI-05.03 Redes públicas existentes. Infraestructuras de energía eléctrica

PI-05.04 Redes públicas existentes. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento

PI-06.01 Estructura catastral. Conjunto del término municipal

PI-06.02 Estructura catastral. Suelo Urbano

PI-07.01 Usos del suelo. Conjunto del término municipal

PI-07.02 Usos del suelo. Suelo Urbano

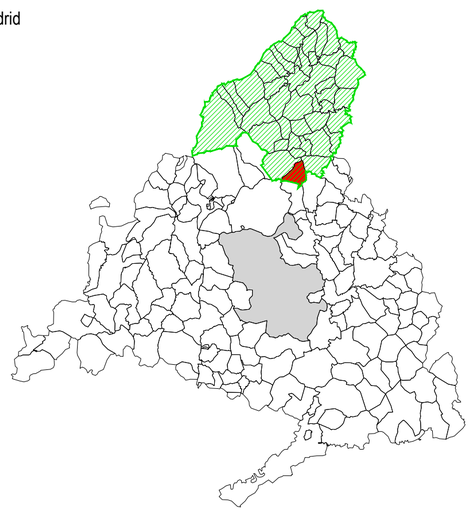
PI-08 Alturas de la edificación

SOMOSIERRA
ROBREGORDO
HORCAJO DE LA SIERRA
M-137
M-141
PUEBLA DE LA SIERRA
BUITRAGO DEL LOZOYA
M-130
MANJIRÓN
M-135
M-126
ROBLEDILLO DE LA JARA
GARGANTILLA DEL LOZOYA
M-604
LOZOYUELA
M-127
CERVERA DE BUITRAGO
RASCAFRÍA
EL BERRUECO
BUSTARVIEJO
M-610
LA CABRERA
CABANILLAS DE LA SIERRA
VENTURADA
COTOS DE MONTERREY
M-608
M-527
GUADALIX DE LA SIERRA
A-1
EL VELLÓN
ATALAYA REAL
PEDREZUELA
MONTENEBRO
EL MOLAR
M-607
M-104
SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX
COLMENAR VIEJO
SANTO DOMINGO

ENCUADRE TERRITORIAL

- Término Municipal de Pedrezuela
- Zona Sierra Norte
- Autovías y Carreteras

- Municipios de la Comunidad de Madrid
- Zona Sierra Norte
- Municipio de Pedrezuela
- Municipio de Madrid



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-01.01

MARZO 2022

E 1:90.000

Encuadre Territorial

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández
Arquitecto

TÉRMINO MUNICIPAL REDUEÑA

TÉRMINO MUNICIPAL VENTURADA

TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

ATALAYA REAL

TÉRMINO MUNICIPAL GUADALIX DE LA SIERRA

PEDREZUELA

MONTENEBRO

TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO

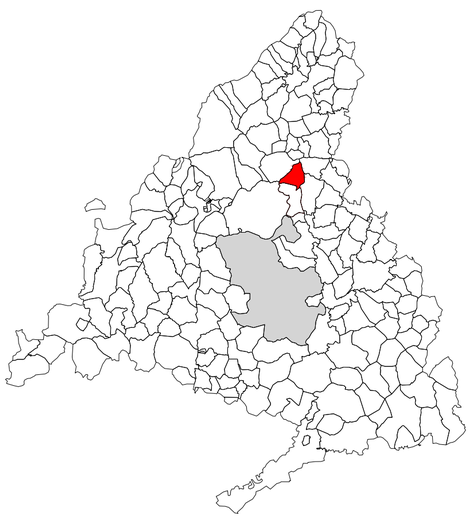
TÉRMINO MUNICIPAL SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

ENCUADRE TERRITORIAL

Término Municipal de Pedrezuela

Municipio de Pedrezuela

Municipio de Madrid





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-01.02

MARZO 2022

e: 1/15.000

Situación

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

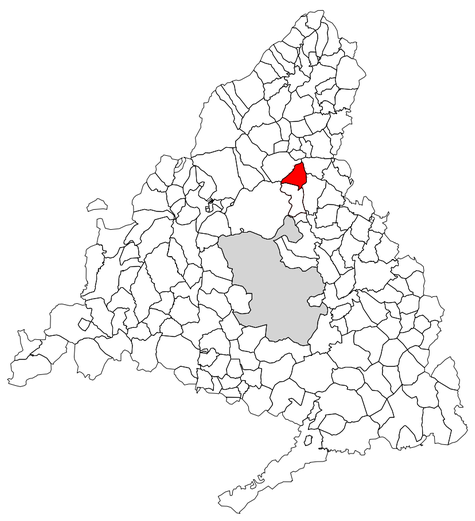
Rubén Fernández
Arquitecto

SITUACIÓN

Término Municipal de Pedrezuela

Municipio de Pedrezuela

Municipio de Madrid





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-01.03

MARZO 2022

e: 1/15.000

Fotografía Aérea. Situación

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

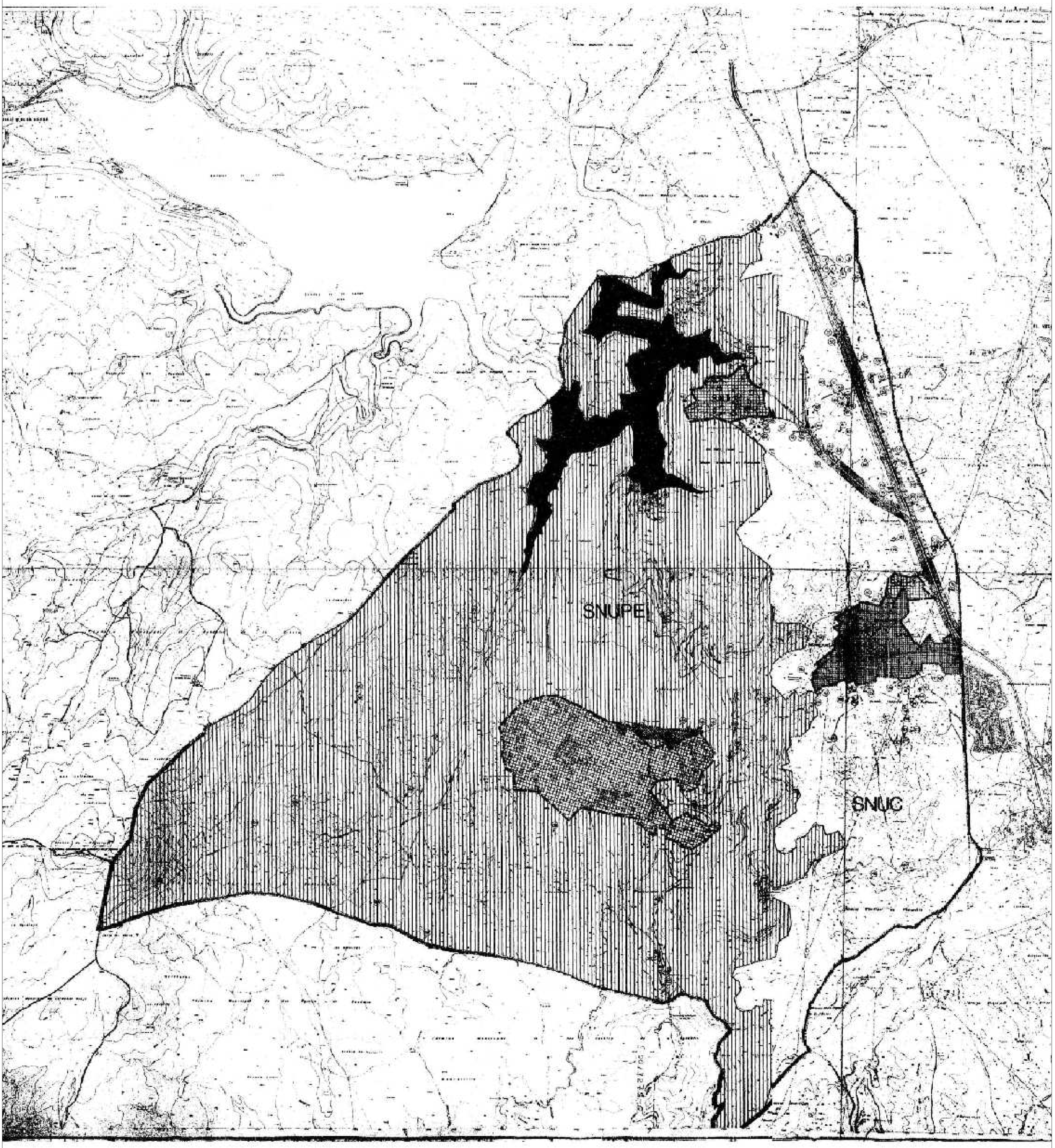
Equipo Redactor:

omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):

Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández Arquitecto



CLASIFICACION

SUELO URBANO

DELIMITACION SUELO URBANO

RELACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE

SAU 1 COREPO

SAU 2 ATALAYA REAL

SAU 3 INDUSTRIAL EL CALLEJON

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNUC)

PROTECCION ESPECIAL (SNUPE)

COMUNICACIONES Y SERVICIOS (SNUPCS)

LIMITE TERMINO MUNICIPAL

NOTA: “Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el día 19 de junio de 1986”.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-02

MARZO 2022

e: 1/15.000

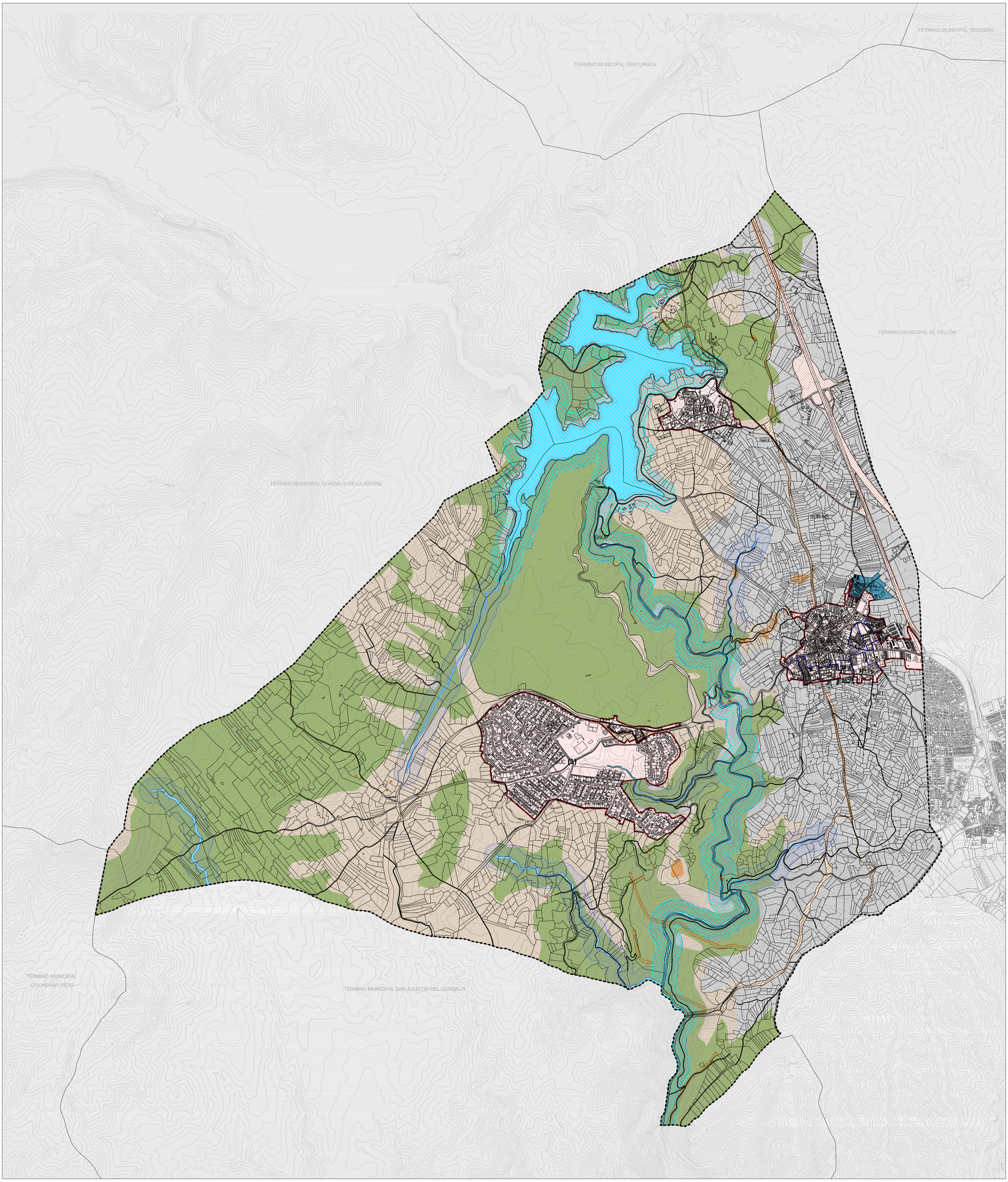
Planeamiento Vigente
Plano de Clasificación

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández
Arquitecto



CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ALTERNATIVA 0

SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- SUC — Suelo Urbano Consolidado
- UA — Unidades de Actuación

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

- SUR-S Residencial
- SUR-S Industrial

NO SECTORIZADO

- SUR-NS No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SNUP-E ESPECIAL PROTECCIÓN

- Carreteras
- Cauces y Riberas
- Vías Pecuarias
- Montes Protegidos
- ZEC. Río Guadalix
- Cultural

SNUP-P SUELO PRESERVADO

- Preservado

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal

(1) SAU 1- COREPO: desarrollado mediante el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-1 Corepo, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1986.

(2) SAU 2- ATALAYA REAL: desarrollado mediante Plan Parcial aprobado por la COPLACO el 29 de enero de 1969.

(3) Categorías del **Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido** adaptadas a la legislación ambiental y sectorial vigentes.

(4) El **Suelo No Urbanizable Común** se adscribe a **Suelo Urbanizable No Sectorizado** siguiendo lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la comunidad de Madrid.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-03

MARZO 2022

e: 1/15.000

Desarrollo del Planeamiento Vigente

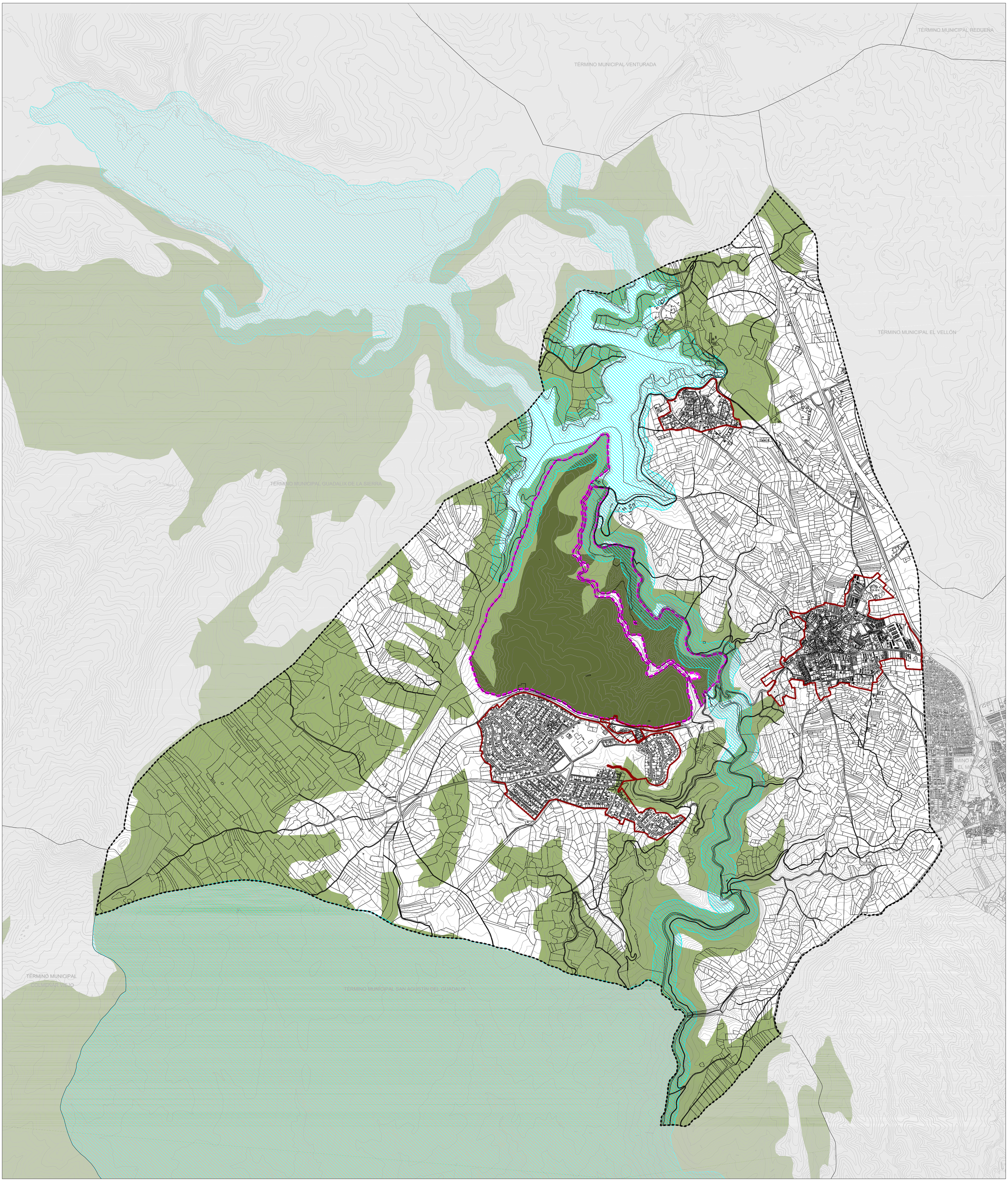
Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):

Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández Arquitecto



RED NATURA 2000 Y MONTES

PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Monte de Utilidad Pública
- Montes preservados (Anexo ley 16/1995)
- ZEC Cuenca del Río Guadalix

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-04.01

MARZO 2022

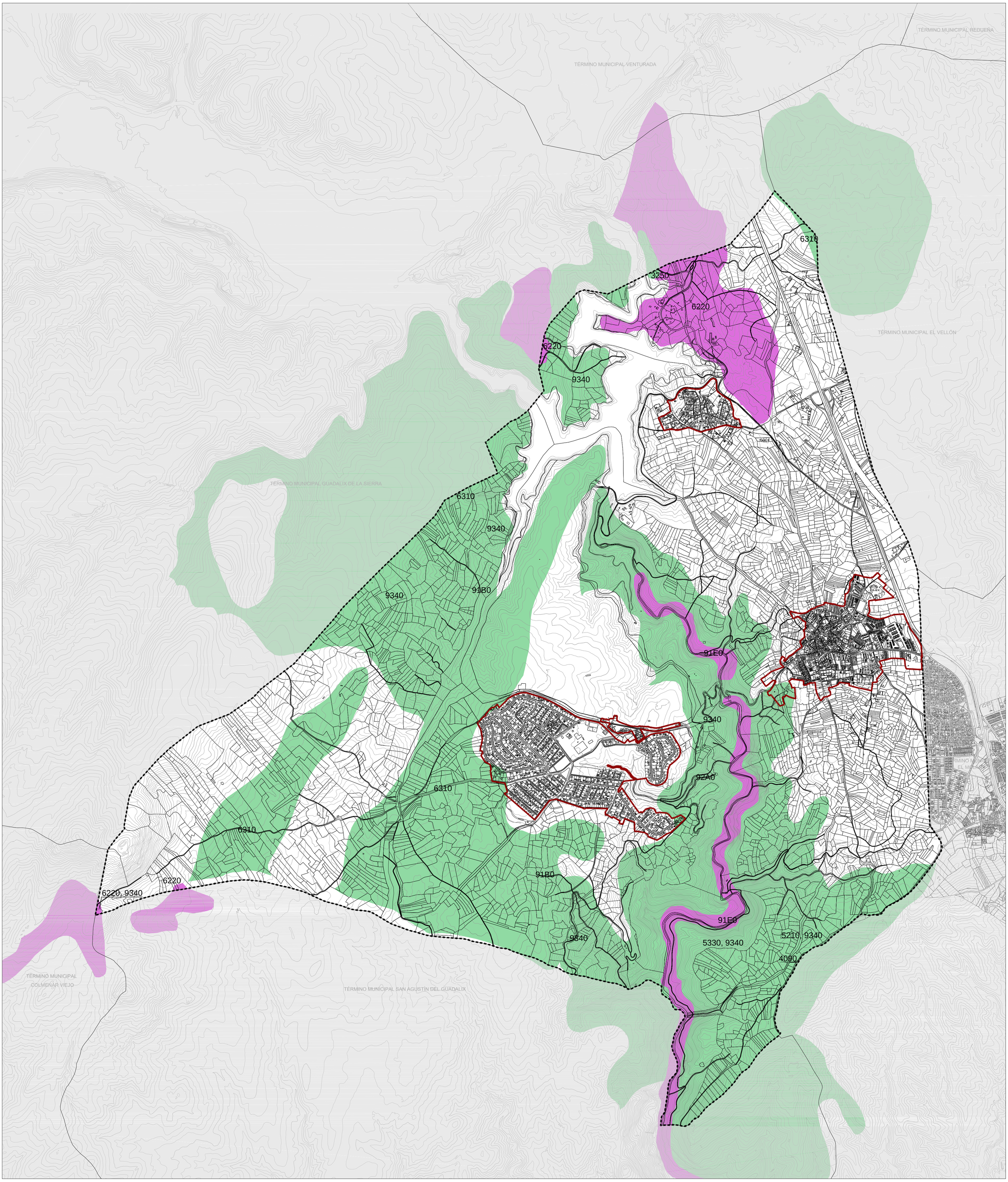
e: 1/15.000

Afecciones Territoriales. Red Natura 2000 y Montes

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández
Arquitecto



ELEMENTOS NATURALES

PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Habitats Prioritarios (nº)
- Habitats No Prioritarios (nº)

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-04.02

MARZO 2022

e: 1/15.000

Afecciones Territoriales. Hábitats

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P; Rubén Fernández Arquitecto

TÉRMINO MUNICIPAL REDUEÑA

TÉRMINO MUNICIPAL VENTURADA

TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

TÉRMINO MUNICIPAL GUADALIX DE LA SIERRA

TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO

TÉRMINO MUNICIPAL SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE DE PEDREZUELA

PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Embalse
- Zona de Máxima Protección
- Zona de Uso Social
- Zona Natural de Conservación - A Conservar
- Zona Natural de Conservación - A Regenerar
- Zona Recreativa
- Zona a Ordenar por Planeamiento Urbanístico

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-04.03

MARZO 2022

e: 1/15.000

Afecciones Territoriales.
Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):

Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández Arquitecto

TÉRMINO MUNICIPAL REDUEÑA

TÉRMINO MUNICIPAL VENTURADA

TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

TÉRMINO MUNICIPAL GUADALIX DE LA SIERRA

TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO

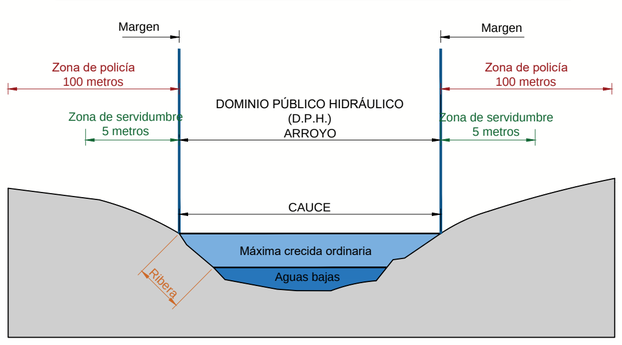
TÉRMINO MUNICIPAL SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

RED HIDROLÓGICA

AFECCIONES AMBIENTALES

- Dominio Público Hidráulico
- Zona de Servidumbre 5m
- Zona de Policía 100m
- Riesgo por Rotura de Presa (moderado)

ESQUEMA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS PROTECCIONES



OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-04.04

MARZO 2022

e: 1/15.000

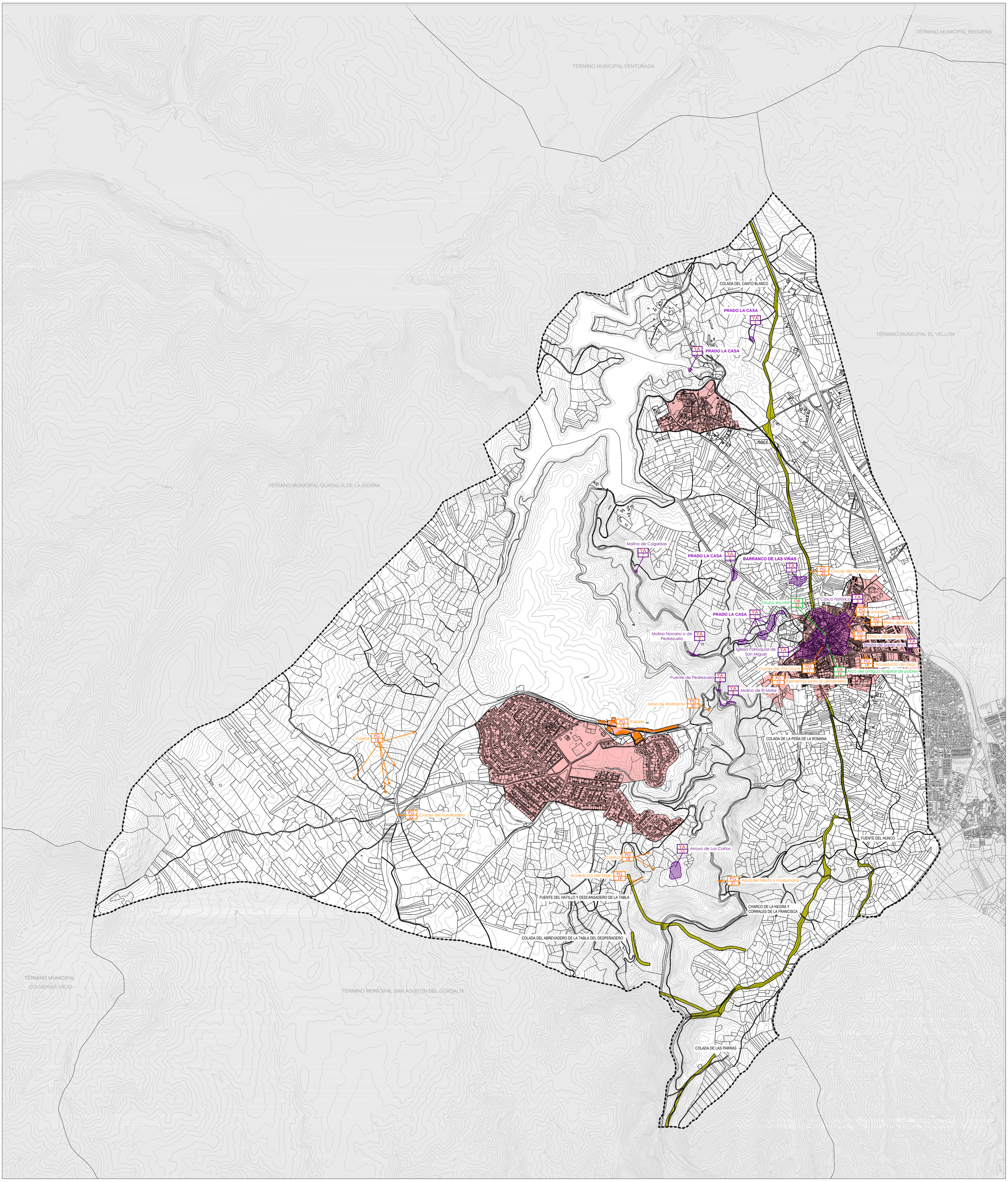
Afecciones Territoriales. Red Hidrológica

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández
Arquitecto



PATRIMONIO

ELEMENTOS CATALOGOS

ELEMENTOS DEL CATÁLOGO GEOGRÁFICO DE BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

- Bienes de Patrimonio Histórico con Protección Específica
- YA 1 — Bienes de Patrimonio Histórico con Protección Específica, Nº de Catálogo
- Bienes de Patrimonio Histórico con Protección General
- OB 1 — Bienes de Patrimonio Histórico con Protección General, Nº de Catálogo
- Otros Bienes Catalogados
- OB 1 — Otros Bienes Catalogados, Nº de Catálogo
- Vias Pecuarias

Vías Pecuarias	
Código	Nombre
2810801	Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las (Ánimas)
2810802	Colada de la Peña Romana
2810803	Fuente del Hunco o Muco y los Recajos
2810804	Colada de las Parras
2810805	Charco de la Negra y Corrales de la Francisca
2810806	Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero
2810807	Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla
281080A	Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras)
281080B	Descansadero Charco La Negra (incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca)
281080C	Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla)

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-04.05

MARZO 2022

e: 1/15.000

Afecciones Territoriales.
Vías pecuarias y patrimonio existente

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):

Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández Arquitecto

TÉRMINO MUNICIPAL VENTURADA

TÉRMINO MUNICIPAL REDUEÑA

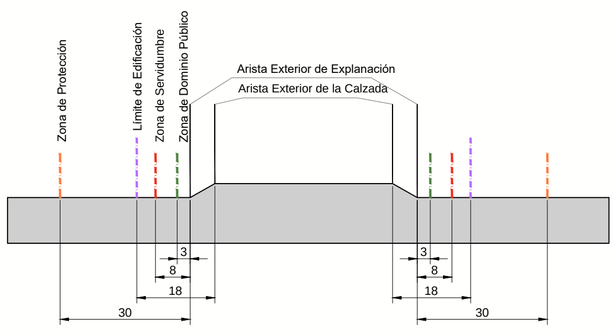
TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

TÉRMINO MUNICIPAL GUADALIX DE LA SIERRA

TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO

TÉRMINO MUNICIPAL SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

ESQUEMA DE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS Y SUS PROTECCIONES



AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS

RED ELÉCTRICA

- Afección de Tendidos Eléctricos
- Línea Eléctrica de Alta Tensión
- Línea Eléctrica de Media Tensión

RED DE CARRETERAS

- Zona de Dominio Público
- Zona de Servidumbre
- Límite de Edificación
- Zona de Afección

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-04.06

MARZO 2022

e: 1/15.000

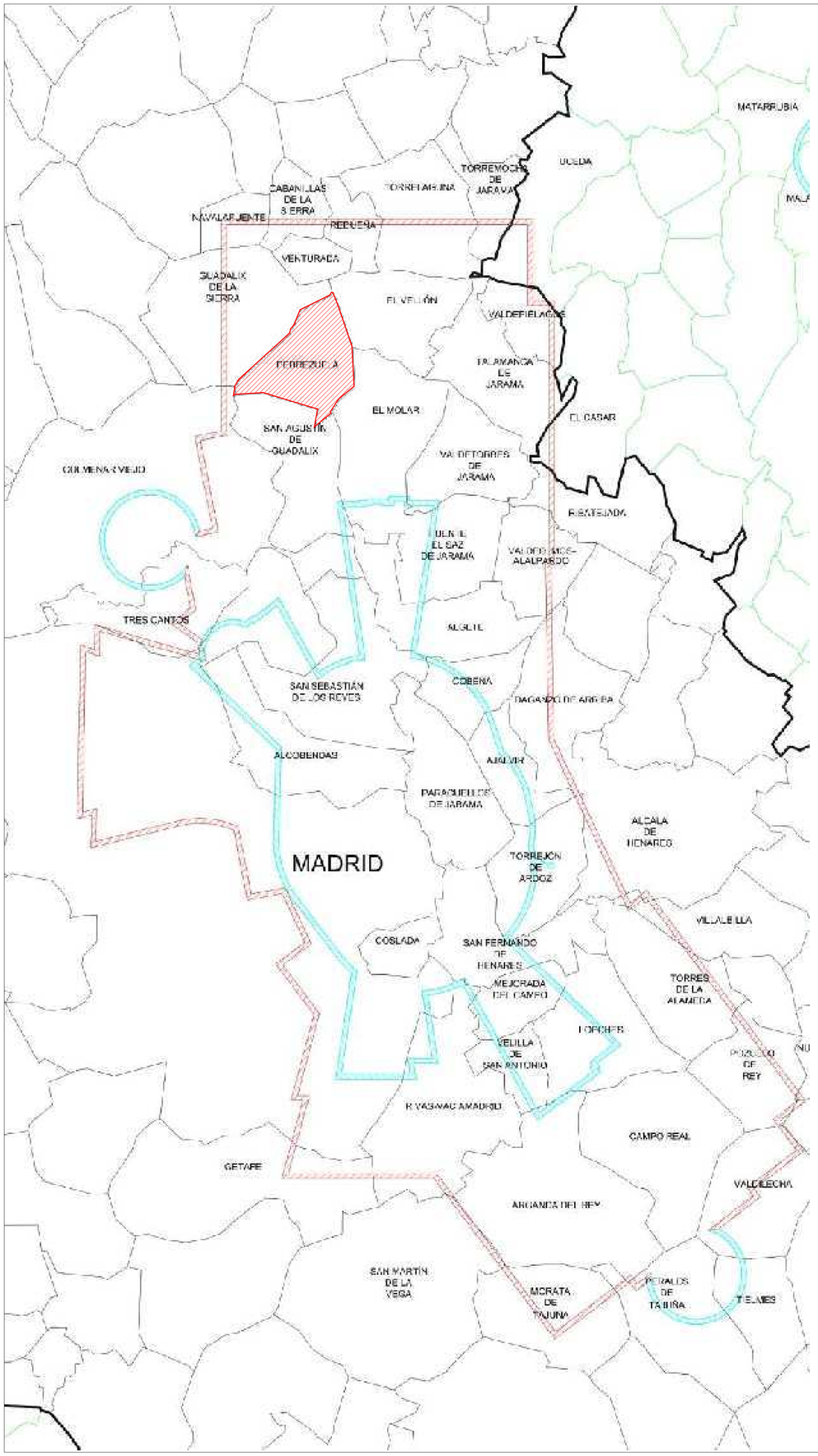
Afecciones Territoriales. Carreteras y Red Eléctrica

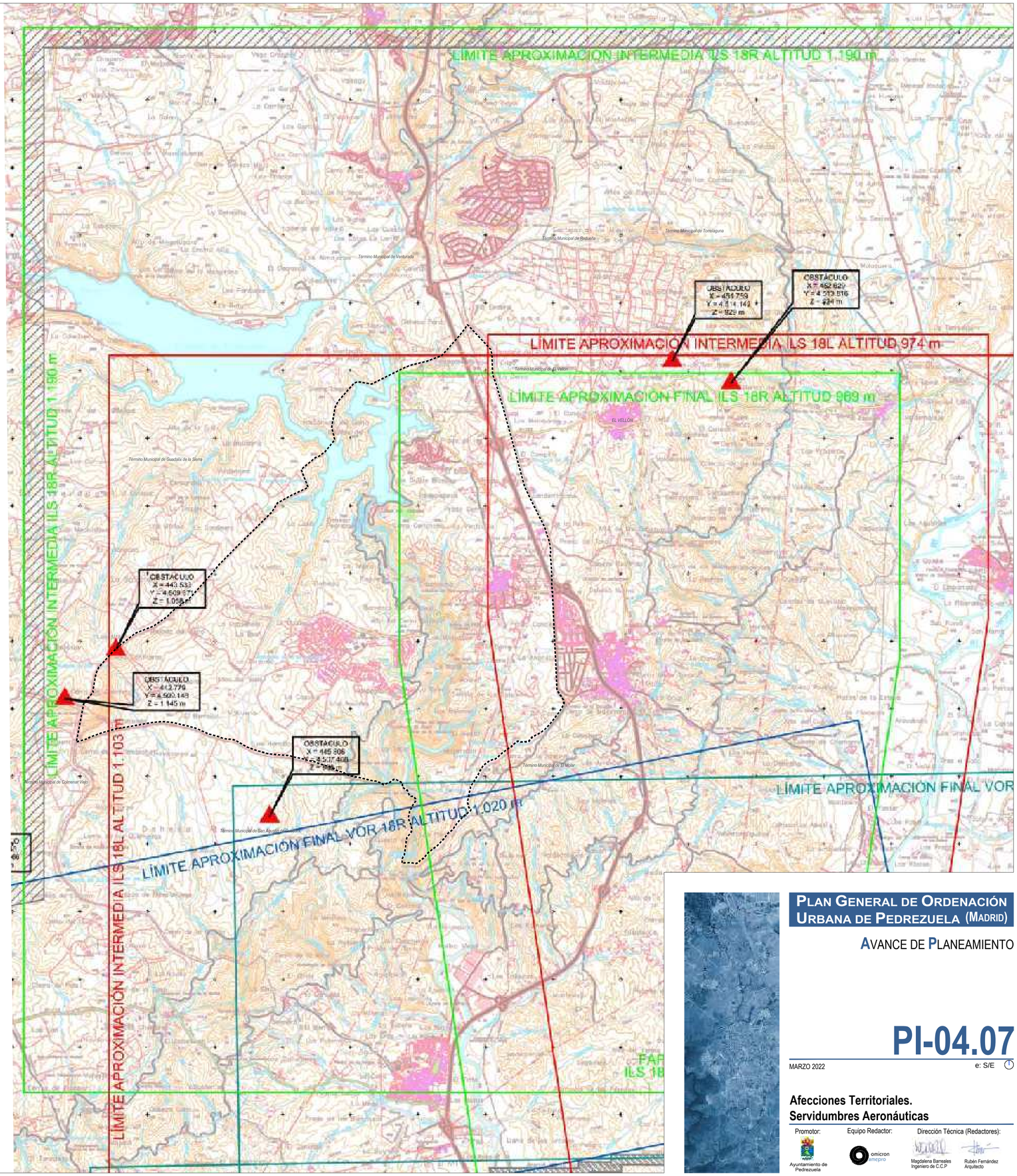
Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández
Arquitecto





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-04.07

MARZO 2022

e: S/E

Afecciones Territoriales. Servidumbres Aeronáuticas

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P. · Rubén Fernández Arquitecto

ATALAYA REAL

PEDREZUELA

A-1

M-627

EL-33

EQ-04

EL-33

SU-01

EL-32

EL-31

EL-30

EL-29

EL-08

EQ-09

EQ-08

EL-07

EQ-06

SU-05

EL-09

EL-22

SU-08

EL-10

EQ-07

SU-02

EL-11

EL-12

EL-13

EL-15

EL-16

EL-17

EQ-01

EQ-02

EQ-03

EL-02

EQ-11

SU-04

EL-14

EQ-13

EL-19

EL-21

EL-05

EL-04

EQ-14

EQ-10

EQ-20

EL-20

EQ-18

EQ-19

EQ-16

EL-23

EQ-17

EQ-12

SU-07

REDES PÚBLICAS EXISTENTES

RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- Espacios Libres Red General EL
- Espacios Libres Red Local EL

RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES

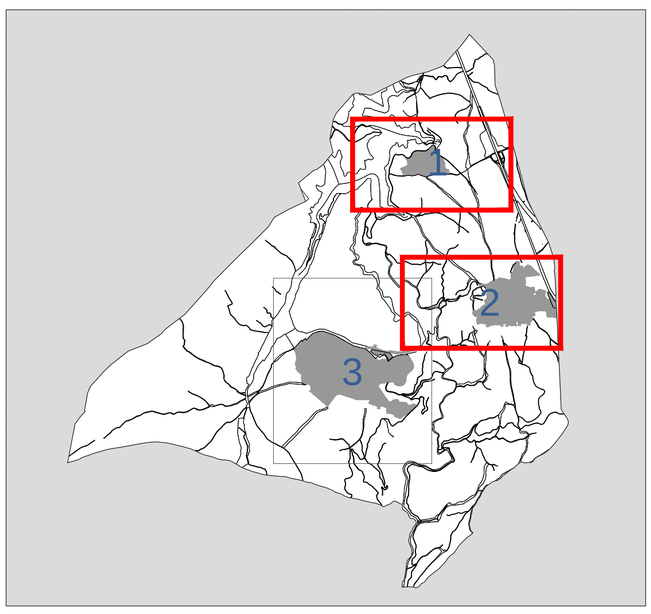
- Equipamientos Sociales Red General EQ
- Equipamientos Sociales Red Local EQ
- Equipamientos Privados EQ

RED DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

- Servicios de Infraestructura Red Local

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Límite del Suelo Urbano



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-05.01.01

MARZO 2022

e: 1/4.000

Redes Públicas existentes.
Equipamientos,zonas verdes y espacios libres

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández
Arquitecto

SU-08
SU-09
SU-10
SU-11
SU-12
SU-13
SU-14
SU-15
EQ-18
EQ-19
EQ-20
EQ-21
EQ-22
EQ-25
EL-24
EL-25
EL-26
EL-27
EL-28

REDES PÚBLICAS EXISTENTES

RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- Espacios Libres Red General EL
- Espacios Libres Red Local EL

RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES

- Equipamientos Sociales Red General EQ
- Equipamientos Sociales Red Local EQ
- Equipamientos Privados EQ

RED DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

- Servicios de Infraestructura Red Local

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Límite del Suelo Urbano



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-05.01.02

MARZO 2022

e: 1/4.000

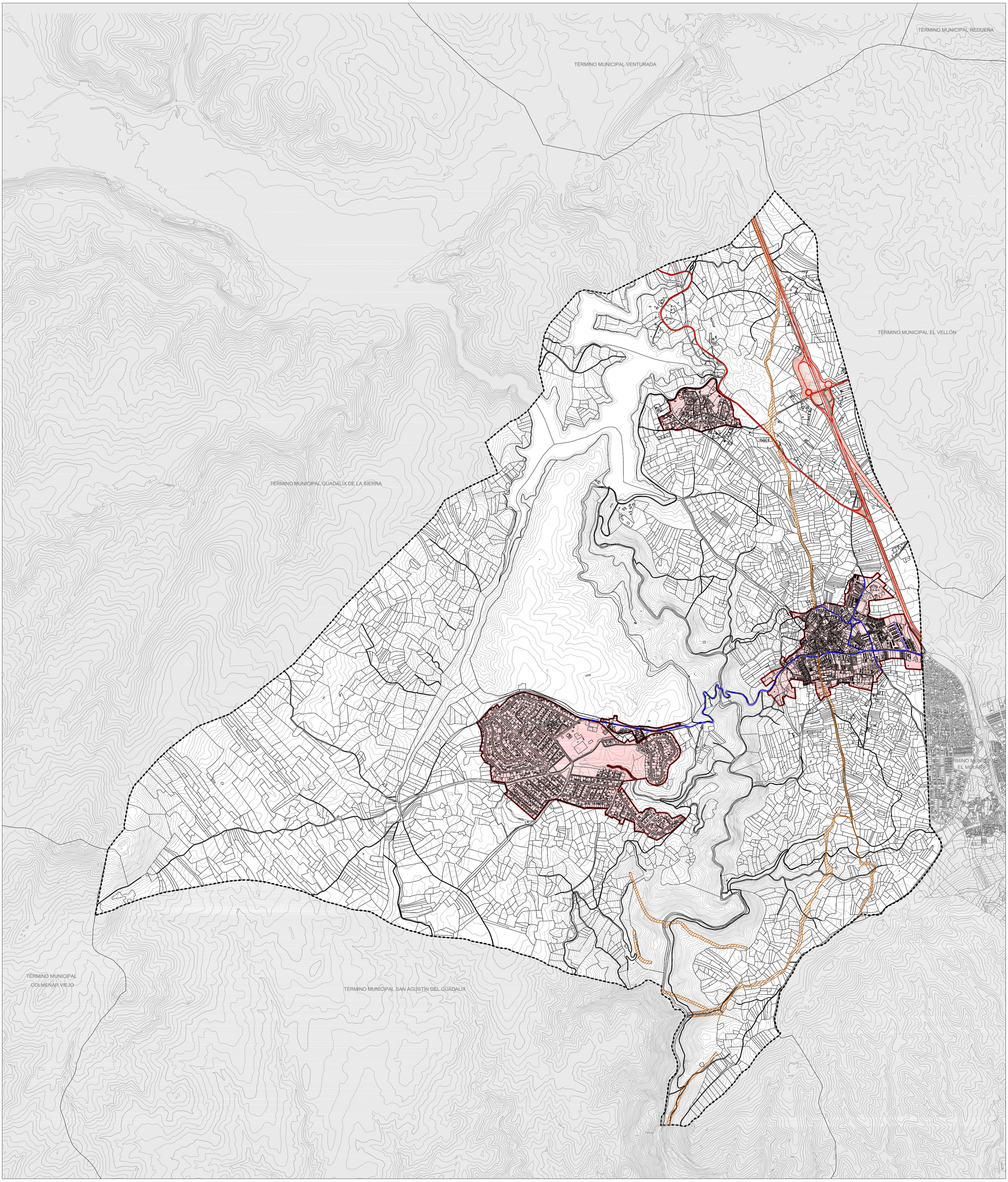
Redes Públicas existentes.
Equipamientos,zonas verdes y espacios libres

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández
Arquitecto



REDES PÚBLICAS

REDES SUPRAMUNICIPALES

- Red de Infraestructuras de Comunicación de Vías Pecuarias
- Red de Infraestructuras de Comunicación de Transporte

REDES GENERALES

- Red General Viaria Existente

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-05.02

MARZO 2022

e: 1/15.000

Redes públicas existentes.
Infraestructuras viarias.

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández
Arquitecto

TÉRMINO MUNICIPAL REDUEÑA

TÉRMINO MUNICIPAL VENTURADA

TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

TÉRMINO MUNICIPAL GUADALIX DE LA SIERRA

TÉRMINO MUNICIPAL EL MOLAR

TÉRMINO MUNICIPAL COLMENAR VIEJO

TÉRMINO MUNICIPAL SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

REDES PÚBLICAS

RED ELÉCTRICA

- Pasillo eléctrico línea de AT Aérea
- Línea de AT Aérea Existente
- Línea de AT Aérea Existente - Tramo a Soterrar
- Línea de MT Aérea Existente
- C — Conexión con Líneas MT Existentes

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-05.03

MARZO 2022

e: 1/15.000

Redes públicas existentes. Infraestructuras de energía eléctrica

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto

Hacia
El Vellón

TÉRMINO MUNICIPAL EL VELLÓN

A depósito de la
Urbanización Atalaya Real

A depósito de la
Urbanización Montenebro

A B

C

Hacia
El Molar

TÉRMINO MUNICIPAL
EL MOLAR

REDES PÚBLICAS

RED DE ABASTECIMIENTO

- Sistema de abastecimiento: Torrelaguna-Ramal Oeste
- Tubería de abastecimiento existente general a urbanizaciones
- Tubería de abastecimiento existente
- Reductora de presión

RED DE SANEAMIENTO

- Red de saneamiento unitario existente
- Tubería de impulsión existente
- Red de saneamiento en proyecto
- Colector de saneamiento de aguas residuales existentes
- A — Aliviadero a cauce
- B — EBAR-Estación de Bombeo a ampliar
- C — Cámara de descarga existente a ampliar
- E — EDAR existente a ampliar

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-05.04

MARZO 2022

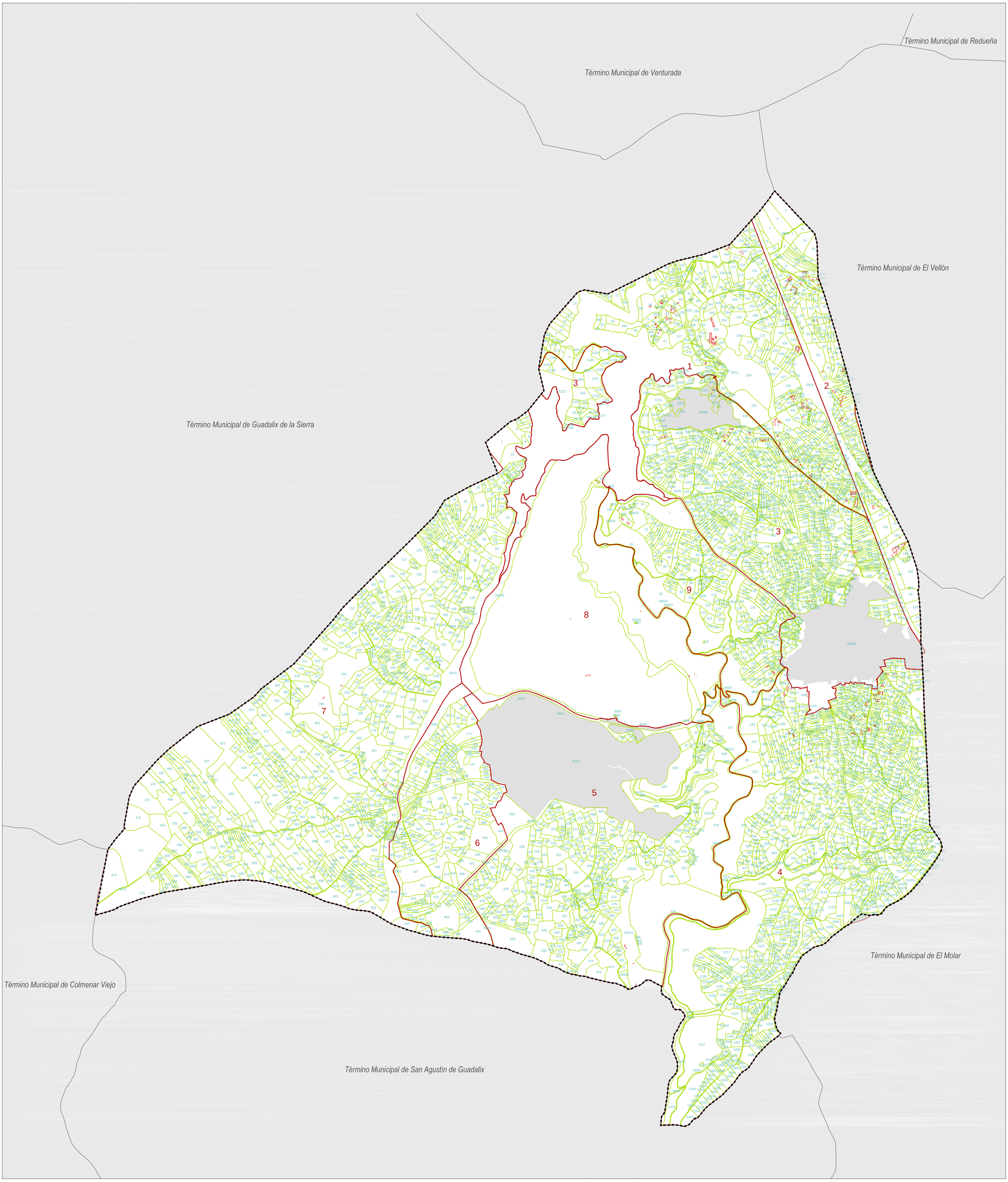
e: 1/8.000

Redes públicas existentes.
Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández
Arquitecto



ESTRUCTURA CATASTRAL

CARTOGRAFÍA CATASTRAL RÚSTICA

123 Polígono

123 Parcela

OTRAS DELIMITACIONES

Límite de Término Municipal

Suelo Urbano según Catastro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-06.01

MARZO 2022

e: 1/15.000

Estructura catastral. Conjunto del término municipal

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P; Rubén Fernández Arquitecto

ATALAYA REAL

PEDREZUELA

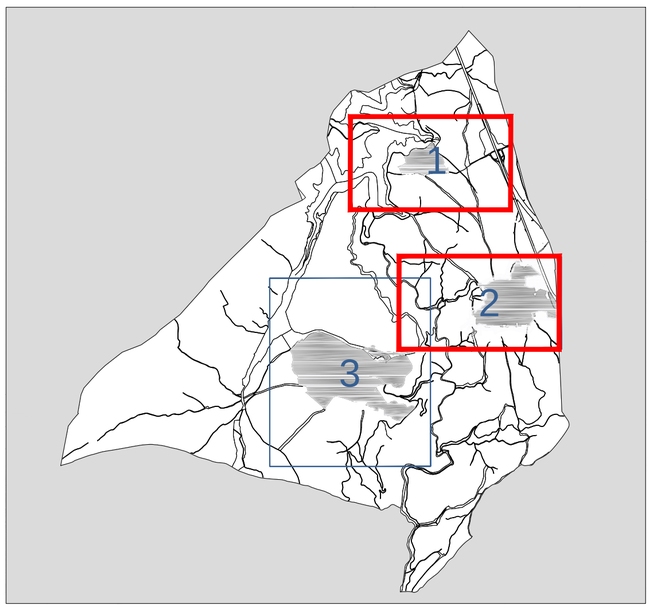
ESTRUCTURA CATASTRAL

CARTOGRAFÍA CATASTRAL URBANA

- 12345 — Manzana
- Parcela
- Delimitación de Suelo Urbano según Catastro
- Edificaciones

OTRAS INDICACIONES

- Límite de Término Municipal
- 1 — Polígono Catastral
- Parcela Catastral Rústica



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-06.02.01

MARZO 2022

e: 1/4.000

Estructura catastral.
Suelo Urbano Atalaya Real y Pedrezuela

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto

ESTRUCTURA CATASTRAL

CARTOGRAFÍA CATASTRAL URBANA

- 12345 — Manzana
- Parcela
- Delimitación de Suelo Urbano según Catastro
- Edificaciones

OTRAS INDICACIONES

- Límite de Término Municipal
- 1 — Polígono Catastral
- Parcela Catastral Rústica



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-06.02.02

MARZO 2022

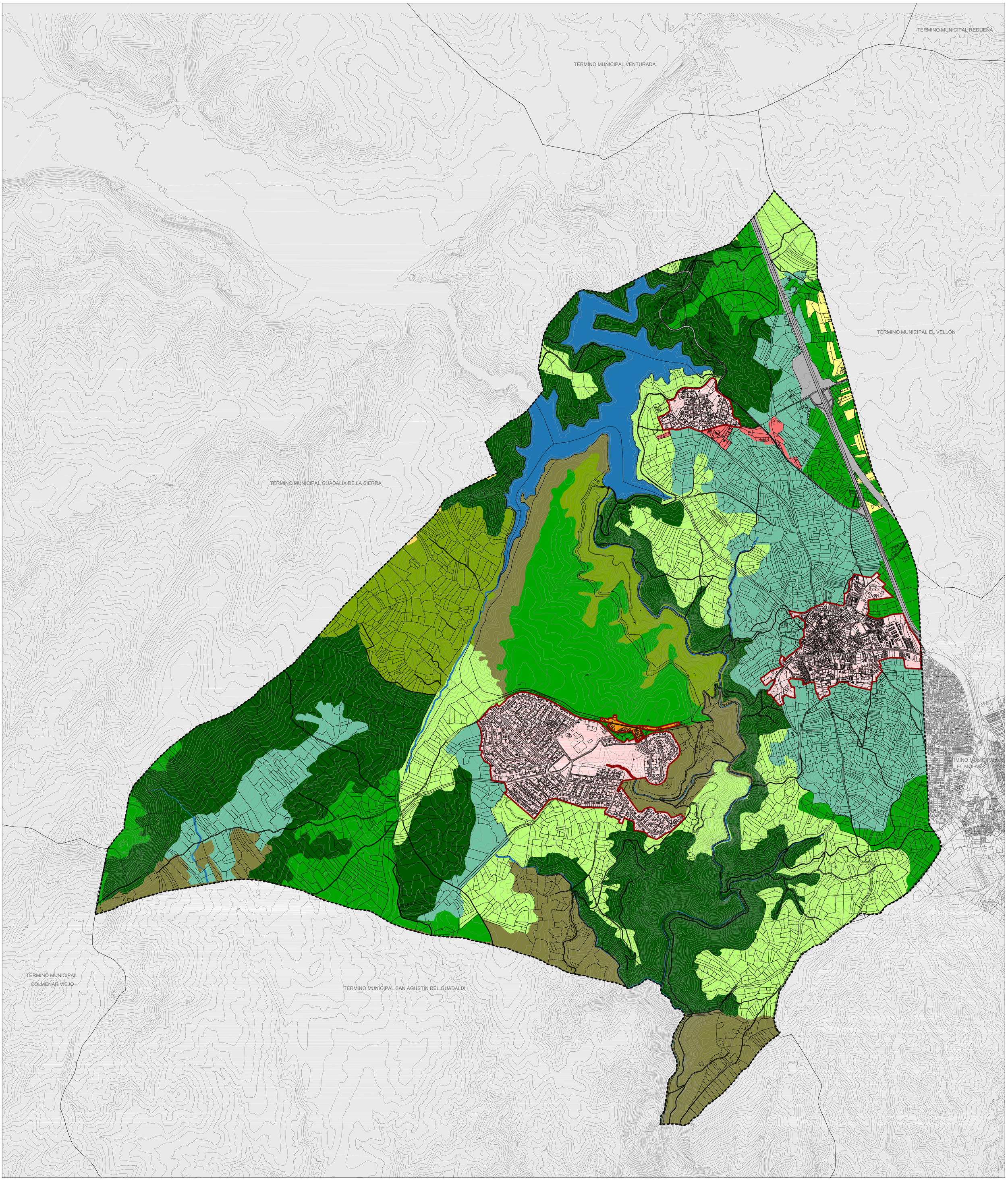
e: 1/4.000

Estructura catastral.
Suelo Urbano Montenebro

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto



USOS DEL SUELO EN EL TERMINO MUNICIPAL

USOS EN SUELO RURAL

- Bosque Mixto
- Bosques de Frondosas
- Carreteras
- Láminas de agua
- Matorral boscoso de transición
- Pastizales naturales
- Praderas
- Sistemas agroforestales
- Tejido Urbano discontínuo
- Tierras de labor en secano
- Vegetación esclerófila

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZADO

- Residencial (AH-01, AH-02, AH-03)
- Agropecuario (AH-04)

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-07.01

MARZO 2022

e: 1/15.000

Usos del Suelo.
Conjunto del Término Municipal.

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández
Arquitecto

ATALAYA REAL

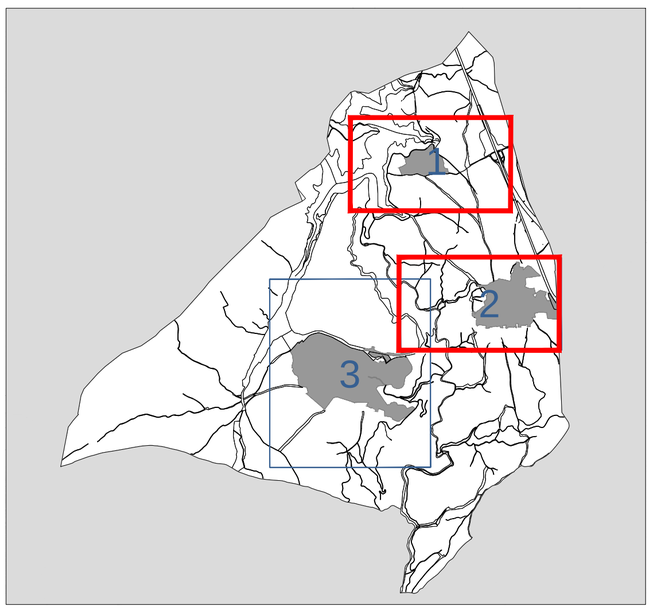
PEDREZUELA

USOS EDIFICADOS (CATASTRO)

- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Mixto (Residencial-Terciario)
- Mixto (Residencial-Industrial)
- Equipamiento-Dotacional
- Aparcamiento/Almacenaje
- Solar Vacante
- Otros usos/Sin Datos

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-07.02.01

MARZO 2022

e: 1/4.000

Usos del Suelo.
Suelo Urbano Atalaya Real y Pedrezuela

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

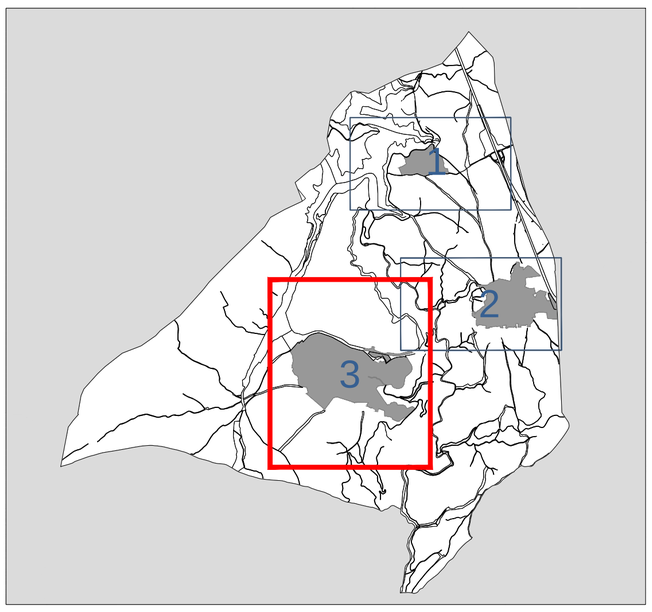
Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P; Rubén Fernández Arquitecto

USOS EDIFICADOS (CATASTRO)

- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Mixto (Residencial-Terciario)
- Mixto (Residencial-Industrial)
- Equipamiento-Dotacional
- Aparcamiento/Almacenaje
- Solar Vacante
- Otros usos/Sin Datos

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-07.02.02

MARZO 2022

e: 1/4.000

Usos del Suelo.
Suelo Urbano Montenebro

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto

ATALAYA REAL

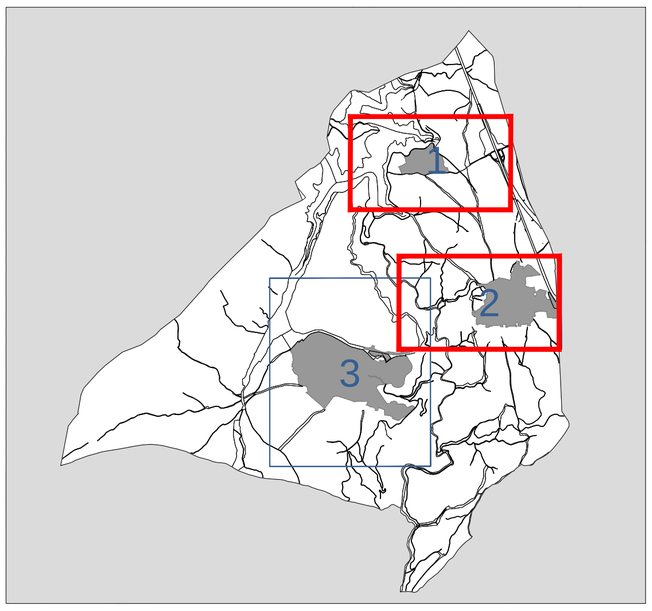
PEDREZUELA

USOS EDIFICADOS (CATASTRO)

- Sin edificar/Sin datos
- Planta Baja
- Planta Baja+1
- Planta Baja+2
- Planta Baja+3

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-08.01

MARZO 2022

e: 1/4.000

Alturas de la Edificación

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

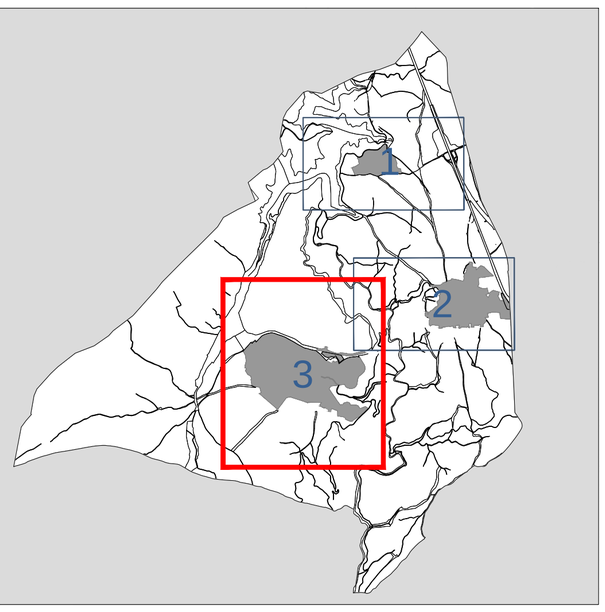
Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto

USOS EDIFICADOS (CATASTRO)

- Sin edificar/Sin datos
- Planta Baja
- Planta Baja+1
- Planta Baja+2
- Planta Baja+3

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal
- Suelo Urbano delimitado en el Plan





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PI-08.02

MARZO 2022

e: 1/4.000

Alturas de la Edificación

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron
amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández
Arquitecto

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

Avance de Planeamiento

MARZO 2022

BLOQUE II
DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Ayuntamiento de Pedrezuela

omicron amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA (MADRID)



TRÁMITE AMBIENTAL

BLOQUE II. -DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

DIE **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales



Equipo Redactor:

Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto
Eva García Pérez	Arquitecto
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

Ayuntamiento de Pedrezuela
Plaza de la Constitución, 1
28723 Pedrezuela (Madrid)

Empresa Redactora:

omicron amepro

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN 5
Capítulo 1. Antecedentes 5
Capítulo 2. Justificación y Objeto 6
Capítulo 3. Equipo redactor 6
Capítulo 4. Marco Normativo 7
4.1. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo 8
4.2. Legislaciones sectoriales 9
TÍTULO II. ANÁLISIS DEL TERRITORIO 16
Capítulo 1. Análisis del Medio Físico 16
1.1. Fuentes de información 16
1.2. Encuadre territorial 17
1.3. Topografía 21
1.4. Climatología 22
1.5. Geología y Geomorfología 26
1.6. Edafología 29
1.7. Capacidad agrológica 30
1.8. Hidrología 32
Capítulo 2. Análisis del Medio Biótico 44
2.1. Vegetación 44
2.2. Fauna 56
Capítulo 3. Análisis del Paisaje 64
3.1. Condicionantes del paisaje 65
3.2. Definición de las unidades de paisaje 66
3.3. Valoración de las unidades de paisaje 73
Capítulo 4. Análisis de Elementos y Espacios Naturales Singulares 84
4.1. Red Natura 2000 84
4.2. Embalses 86
4.3. Hábitats 87
4.4. Montes 92
4.5. Espacios destinados a caza y pesca 94
4.6. Vías pecuarias 95
Capítulo 5. Riesgos naturales 97
5.2. Riesgos tecnológicos 109
Capítulo 6. Calidad ambiental 112
6.1. Calidad del aire 112
6.2. Calidad del agua 119
6.3. Gestión de residuos 122
Capítulo 7. Análisis del Patrimonio Histórico 128

7.1. Bienes de Interés Cultural 130
7.2. Yacimientos arqueológicos 130
7.3. Bienes con Protección General 133

Capítulo 8. Análisis Socioeconómico Municipal 138
8.1. Demografía. Encuadre comarcal 138
8.2. Análisis demográfico 140
8.3. Análisis económico 147
8.4. Proyección de población futura. Previsiones demográficas 156

Capítulo 9. Análisis de la estructura urbana 159
9.1. Introducción 159
9.2. Proceso histórico de formación y crecimiento de Pedrezuela 159
9.3. Estructura urbana. Análisis morfológico. 160

Capítulo 10. Análisis de las Redes Públicas 174
10.1. Redes de Infraestructuras 174
10.2. Redes de Equipamientos 175
10.3. Redes de Servicios 190

Capítulo 11. Movilidad y Transporte 195
11.1. Conexiones viarias 195
11.2. Transporte público 196

TÍTULO III. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 197

Capítulo 1. Objetivos generales 197

Capítulo 2. Objetivos específicos 198
2.1. Objetivos de desarrollo sostenible 199
2.2. Objetivos de protección ambiental 203

TÍTULO IV. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL Y ALTERNATIVAS 205

Capítulo 1. Alcance 205

Capítulo 2. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General 206

Capítulo 3. Contenido del Documento de Avance del Plan General 208

Capítulo 4. Alternativas de Ordenación 209
4.1. Alternativa cero 210
4.2. Ordenaciones alternativas 212
4.3. Alternativa seleccionada 216

TÍTULO V. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN GENERAL 220

Capítulo 1. Desarrollo previsible 220
1.1. Sobre el modelo territorial 221
1.2. Medio natural 222
1.3. Estructura urbana 222
1.4. Nuevos equipamientos y zonas verdes 223
1.5. Patrimonio Histórico 223

1.6. Fomento de las actividades económicas 223

TÍTULO VI. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 226

Capítulo 1. Elementos del medio sobre los que se generarán impactos 227
1.1. Impactos sobre la atmósfera 227
1.2. Impactos debidos al Cambio Climático 229
1.3. Impactos sobre la geomorfología 231
1.4. Impactos sobre el suelo 231
1.5. Impactos sobre la hidrología 234
1.6. Impactos sobre la vegetación 238
1.7. Impactos sobre la fauna 239
1.8. Impactos sobre los Espacios Naturales Protegidos 240
1.9. Impactos sobre las Vías Pecuarias 241
1.10. Impactos sobre los hábitats 242
1.11. Impactos sobre el paisaje 244
1.12. Impactos sobre el Patrimonio Cultural 245
1.13. Impactos sobre el medio socioeconómico 246
1.14. Impactos sobre los usos del suelo 248
1.15. Impactos sobre el consumo de energía y materiales 249
1.16. Impactos sobre la generación y gestión de residuos 250

TÍTULO VII. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 251

Capítulo 1. Instrumentos de Ordenación territorial 251
1.1. ZEC Cuenca del Río Guadalix (ES 3110003) 251
1.2. Hábitats 251

Capítulo 2. Instrumentos de ordenación del territorio de carácter sectorial 252
2.1. Vías Pecuarias 252
2.2. Montes 252
2.3. Cauces y riberas 253
2.4. Zonas inundables 254
2.5. Embalse de Pedrezuela 254
2.6. Residuos 254
2.7. Cambio Climático 255
2.8. Carreteras 255
2.9. Líneas eléctricas 255
2.10. Energía y desarrollo 255
2.11. Servidumbres aeronáuticas 256
2.12. Protecciones arqueológicas 256

TÍTULO VIII. CONCLUSIONES 257

TÍTULO IX. PLANOS 259

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. ANTECEDENTES

En la actualidad, el instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el día 19 de junio de 1986.

Tras estas normas, fue redactada una revisión del planeamiento general, culminando con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela el 26 de marzo de 2015. Este planeamiento general fue sin embargo anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con fecha de 3 de febrero de 2017. La sentencia del TSJM fue ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo de pleno derecho el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela de 2015.

Visto lo anterior, el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 290, el miércoles 5 de diciembre de 2018, publicó el fallo de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, devenida en firme tras la sentencia del Tribunal Supremo, por lo que en ejecución de las mismas se recogió la nulidad del citado plan, recuperando la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

Las Normas Subsidiarias vigentes se redactaron y aprobaron por tanto bajo una legislación de urbanismo y suelo previa a la vigente, y con unas condiciones físicas, de desarrollo y socioeconómicas muy diferentes a las actuales. El principal motivo que provocó su desarrollo fue el desajuste que existía en ese momento entre la realidad del proceso de desarrollo urbano y la planificación prevista por el planeamiento vigente en ese momento, con el objetivo de establecer una normativa urbanística asumida por todos los agentes y que recogiera y planificara las necesidades de desarrollo urbanístico previstas.

El proceso de tramitación del Plan General de Ordenación de Pedrezuela hasta la fecha ha sido el siguiente:

- Normas Subsidiarias (NNSS. 86), vigentes en el término municipal desde el año 1986.
- El 26 de marzo de 2015 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, que permaneció vigente hasta 2018, anulado por sentencia (STS 3413/2018) del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2018 (ratificación de la sentencia (STSJ M 62/2017) del tribunal superior de justicia de Madrid de fecha de 3 de febrero de 2017).
- El 27 de noviembre de 2020 la Junta de Gobierno Local aprueba el expediente de contratación.
- El 30 de diciembre de 2020 se adjudica el contrato a la empresa Omicron Amepro, S.A., firmándose el contrato el 23 de febrero de 2021.
- El 30 de abril de 2021 se realiza la entrega al Ayto. de Pedrezuela el Documento Urbanístico Preliminar, que servirá de base para la redacción del documento de Avance.

El presente documento constituye el **Documento Inicial Estratégico** del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pedrezuela (Madrid), cuya redacción fue adjudicada a la empresa OMICRON AMEPRO, S.A. El contrato para la realización del servicio fue firmado con fecha de 23 de febrero de 2021 entre la empresa redactora y el Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela (Madrid).

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO

La justificación de la necesidad de la redacción de un nuevo Plan General responde fundamentalmente a motivaciones de carácter jurídico y urbanístico.

Desde un enfoque jurídico, la conveniencia y oportunidad de la redacción del nuevo Plan General se deriva de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que incluye la obligación de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación en un plazo de dos años a partir de la publicación de la aprobación de dicha Ley, mediante la redacción de un Plan General. Es evidente la necesidad de dotar al municipio de Pedrezuela (Madrid) de un instrumento de planeamiento general adaptado al marco legal vigente en la actualidad, tras la anulación del ya aprobado en 2015.

Por otra parte, desde el punto de vista urbanístico, la necesidad de la redacción del nuevo Plan General viene originada por el agotamiento del modelo recogido en las NNSS 86, posibilitando no solo el desarrollo de suelos vacantes, sino la consolidación de la propia ciudad existente, dotándola de una herramienta urbanística que permita su desarrollo.

El enfoque y el modelo urbanístico planteados hace más de treinta años necesitan ser revisados, de tal manera que se propicie el marco que permita un crecimiento sostenible, y garantice el equilibrio interno, afrontando conflictos y carencias urbanas que han surgido con el desarrollo del municipio en las últimas décadas. El modelo urbanístico del nuevo Plan General deberá orientarse hacia la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino que también ofrezca una mejora de la actividad económica.

En conclusión, puede afirmarse que la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela (Madrid) queda suficientemente justificada, como figura urbanística mínima para la ordenación del suelo del término municipal, según la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Capítulo 3. EQUIPO REDACTOR

El equipo multidisciplinar dispuesto por Omicron-Amepro, S.A. para llevar a cabo la redacción del presente documento es el que se describe en la siguiente tabla:

EQUIPO REDACTOR	
NOMBRE	**TITULACIÓN**
Magdalena Barreales Caballero	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto

EQUIPO REDACTOR	
NOMBRE	**TITULACIÓN**
Eva García Pérez	Arquitecto
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Capítulo 4. MARCO NORMATIVO

El presente Plan General ha sido redactado conforme a la legislación vigente en materia urbanística, teniendo especialmente en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La adaptación del instrumento de planeamiento municipal a la legislación urbanística autonómica es uno de los objetivos fundamentales del Plan General Ordenación Urbana de Pedrezuela.

Asimismo, la elaboración del Plan General se ha realizado de modo que se garantice el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable. En este sentido, es destacable, entre otras, la normativa vigente sobre evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico, como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En los siguientes epígrafes se relaciona la legislación vigente en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, así como toda la normativa sectorial de aplicación referente a medio ambiente, espacios protegidos, patrimonio histórico y cultural, aguas, gestión de residuos, contaminación aérea y calidad del aire, edificación, infraestructuras, accesibilidad y supresión de barreras, deporte, telecomunicaciones, vías pecuarias, hostelería y turismo, hidrocarburos, etc.

4.1. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo

Normativa estatal

- **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.
- **Real Decreto 1346/1976**, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
- **Real Decreto 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
- **Real Decreto 3288/1978**, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
- **Real Decreto 2187/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.

Normativa autonómica

- **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 1/2020,** de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.
- **Ley 9/1995**, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo (vigentes los artículos no derogados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- **Decreto 69/1983**, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- **Decreto 1/2016**, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- **Ley 9/2010**, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.
- **Decreto 71/1997**, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
- **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.
- **Decreto 92/2008**, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.
- **Decreto 96/2009**, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

4.2. Legislaciones sectoriales

4.2.1. Medio ambiente

Normativa europea

- **Directiva 2011/92/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, actualizada por la Directiva 2014/52/UE del 16 de abril.
- **Directiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Normativa estatal

- **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- **Ley 27/2006**, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
- **Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014**, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

4.2.2. Espacios protegidos

Normativa europea e internacional

- **Directiva Europea 2009/147/CE** de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de Las Aves Silvestres.
- **Directiva 92/43/CEE**, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
- **Convenio de Washington**, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
- **Convenio de Berna**, de 19 de septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
- **Convenio de Bonn**, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de Fauna Silvestre.

Normativa estatal

- **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- **Real Decreto 139/2011**, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- **Real Decreto 1095/1989**, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
- **Real Decreto 1997/1995**, de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.
- **Ley 43/2003**, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril y por la Ley 21/2015 de 20 de Julio.
- **Decreto 105/2014,** de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadarrama” y se aprueba su Plan de Gestión

- **Decreto 102/2014, de 3 de septiembre,** del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Manzanares" y se aprueba su Plan de Gestión
- **Ley 1/1985 de 23 de enero** del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
- **Real Decreto 3159/1978, de 4 de diciembre**, sobre declaración del "Parque Natural de la Cuenca Alta del Manzanares (Madrid)".
- **Orden 28 de mayo de 1987**. Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Plan Rector aprobado en mayo de 1987 (Orden de 28 de mayo de 1987, BOCM de 5 de junio de 1987 y BOE núm. 182 de 31 de julio de 1987) y revisado en diciembre de 1993.
- **Decreto 124/2002, de 5 de julio**, por el que se aprueba la ampliación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno
- **Ley 20/1999, de 3 de mayo,** del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno
- **Decreto 26/1999,** de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (PORN).

Normativa autonómica

- **Ley 7/1990**, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid
- **Ley 2/1991**, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
- **Ley 16/1995**, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
- **Decreto 50/1999**, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 18/1992**, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
- **Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992**, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 96/2009**, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

4.2.3. Patrimonio histórico y cultural

Normativa estatal

- **Ley 16/1985**, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- **Ley 23/1982**, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
- **Real Decreto 111/1986**, de 10 de enero, que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, modificado por el RD 162/2002 de 8 de febrero.

Normativa autonómica

- **Ley 3/2013**, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 7/2000**, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
- **Ley 3/2001**, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

4.2.4. Aguas

Normativa europea

- **Directiva 91/271/CEE**, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.

- **Directiva 98/83/CE**, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
- **Directiva 2006/7/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la gestión de la calidad de las aguas de baño.
- **Directiva 2000/60/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas, actualizado por Directiva 2014/101/UE de 30 de octubre.

Normativa estatal

- **Real Decreto Legislativo 1/2001**, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- **Real Decreto 817/2015**, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y normas de calidad ambiental.
- **Real Decreto 927/1988**, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
- **Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995**, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- **Real Decreto-Ley 11/1995**, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
- **Real Decreto 509/1996**, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las aguas residuales urbanas, modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, Real Decreto 1290/2012 de 7 de septiembre y el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
- **Real Decreto 140/2003**, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- **Real Decreto 907/2007**, de 6 de julio, aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica, modificado por RD 1161/2010 de 17 de septiembre y Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.

Normativa autonómica

- **Ley 17/1984**, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2008 de 19 de diciembre.
- **Decreto 170/1998**, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 10/1993**, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
- **Decreto 40/1994**, de 21 de abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.
- **Decreto 62/1994**, de 16 de junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

4.2.5. Gestión de Residuos

Normativa europea

- **Directiva 1999/31/CE** del Consejo de 26 de abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos.
- **Decisión 94/3/CE** del 20 de diciembre sobre el Catálogo Europeo de Residuos (CER).

Normativa estatal

- **Resolución de la Secretaría de Cambio Climático** de 20 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015.
- **Ley 22/2011**, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- **Real Decreto 105/2008**, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- **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.

Normativa autonómica

- **Ley 5/2003**, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 9/1995**, de 9 de febrero, por el que se aprueban las Líneas Básicas del Sistema de Gestión e infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid.
- **Estrategia de residuos de la Comunidad de Madrid** aprobada por acuerdo el 18 de octubre de 2007.
- **Decreto 83/1999**, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 93/1999**, de 10 de junio, sobre Gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 326/1999**, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

4.2.6. Contaminación aérea y calidad del aire

Normativa europea

- **Directiva 2010/75/CE** sobre las emisiones industriales (prevención y el control integrados de la contaminación**).**
- **Directiva 2008/50/CE**, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.

Normativa estatal

- **RDL 1/2016**, de 16 de diciembre, Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Real Decreto 2512/1978**, de 14 de octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre.

- **Decreto 833/1975**, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.

Normativa autonómica

- **Decreto 55/2012** de 15 de marzo sobre el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid

4.2.7. Edificación

Normativa estatal

- **Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

4.2.8. Infraestructuras

Normativa estatal

- **Ley 37/2015** de 29 de septiembre, de carreteras.
- **Real Decreto 1812/1994**, de 2 septiembre, aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- **Ley 38/2015**, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
- **Real Decreto 2387/2004**, de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- **Ley 24/2013**, de 26 de diciembre, del Sector eléctrico.
- **Real Decreto 842/2002**, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento Electrónico de Baja Tensión.
- **Ley 32/1979**, de 8 de noviembre, sobre el ferrocarril metropolitano de Madrid.

Normativa autonómica

- **Ley 3/1991**, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 29/1993**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- **Orden de 3 de abril de 2002**, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 49/1987**, de 8 mayo, Reglamento de Viajeros.
- **Decreto 57/2006**, de 29 junio, extiende la aplicación del Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano al metro ligero en la Comunidad de Madrid.

4.2.9. Usos del Suelo

Normativa estatal

- **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- **Ley 19/1995**, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
- **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.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4.2.10. Vías Pecuarias

Normativa estatal

- **Ley 3/1995**, de 23 de marzo, establece el régimen jurídico de las Vías Pecuarias.

Normativa autonómica

- **Ley 8/1998**, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

4.2.11. Accesibilidad y supresión de barreras

Normativa estatal

- **Orden TMA/851/2021, de** 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- **Ley 26/2011**, de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El Documento Básico DB-SU Seguridad de utilización y accesibilidad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.
- **Ley 8/2013**, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- **Ley 15/1995**, de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Normativa autonómica

- **Ley 8/1993**, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 13/2007**, de 15 marzo, Aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

4.2.12. Policía Sanitaria Mortuoria

Normativa estatal

- **Decreto 2263/1974**, de 20 de julio, aprueba el Reglamento de la Policía Sanitaria Mortuoria.

Normativa autonómica

- **Decreto 124/1997**, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

4.2.13. Comercio

Normativa autonómica

- **Ley 16/1999**, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 2/2012**, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 1/2008**, de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid
- **Ley 21/1998**, de 30 de noviembre, de Ordenación y Promoción de la Artesanía en la Comunidad de Madrid.

4.2.14. Deporte

Normativa autonómica

- **Ley 15/1994**, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid.

4.2.15. Telecomunicaciones

Normativa estatal

- **Ley 9/2014**, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.
- **Real Decreto-Ley 1/1998** de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- **Real Decreto 346/2011**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- **Orden ITC/1644/2011**, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

4.2.16. Hostelería y Turismo

Normativa autonómica

- **Ley 1/1999**, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid

4.2.17. Hidrocarburos

Normativa estatal

- **Ley 34/1998**, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Título II. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

Capítulo 1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

A continuación, se presentan los rasgos principales de los componentes del medio identificados en el área de estudio.

1.1. Fuentes de información

Para la redacción del presente documento se han utilizado de forma prioritaria fuentes de información oficiales. A continuación, se relacionan las principales consultadas:

- Ayuntamiento de Pedrezuela
- Comunidad de Madrid.
- Visores geográficos de organismos y administraciones competentes.
- Portal de Mapas de la Comunidad de Madrid.
- Comunidad de Madrid. Urbanismo y Medio Ambiente.
- Instituto Nacional de Estadística.
- Dirección General del Catastro.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- Instituto Geográfico Nacional.
- Instituto Geológico y Minero de España.
- Geoportal IDEE (Infraestructura de Datos Espaciales de España).
- Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios (SIGA).
- Protección Civil.
- D. G. de Agricultura, Ganadería y Alimentación.
- Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.
- Ministerio de Economía y Empresa.
- Dirección General de Tráfico.
- Bibliografía especializada y webs temáticas.
- Centro de Descargas del Centro Nacional de Información Geográfica (modelos digitales de elevaciones, nubes de puntos LIDAR, ortofotografías áreas PNOA, mapas vectoriales y bases cartográficas BTN, etc.)
- Agencia Estatal de Meteorología.

El resto de documentación recabada se ha obtenido mediante la realización de trabajo de campo, bibliografía especializada y otras webs temáticas.

A continuación, se presentan los rasgos principales de los componentes del medio identificados en el área de estudio.

1.2. Encuadre territorial

El ámbito geográfico del Plan de Ordenación Municipal de Pedrezuela, es el propio término municipal, situado al norte de la Comunidad de Madrid.

El municipio de Pedrezuela, tiene una extensión de 28,5 Km^2 y limita al norte con Guadalix de la Sierra y El Vellón, al este con El Vellón y El Molar, al sur con San Agustín de Guadalix y al oeste con Guadalix de la Sierra y Colmenar Viejo.

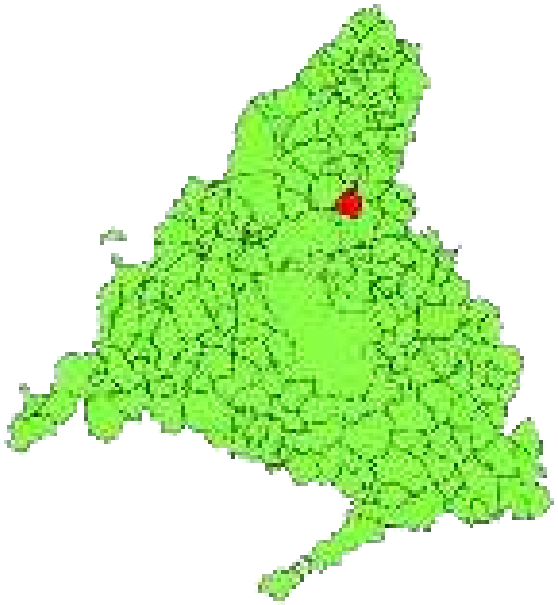


Figura 1. Encuadre geográfico TM Pedrezuela. Fuente: Elaboración propia.

Pedrezuela forma parte de la denominada Sierra Norte de Madrid, junto a otros 43 municipios entre los que destacamos a Guadalix de la Sierra, Somosierra, Buitrago de Lozoya, Rascafría o Bustarviejo entre otros.

Pedrezuela, también se encuentra dentro de la Mancomunidad de municipios del noroeste para la gestión y tratamiento de residuos urbanos, en la que se incluyen 33 municipios. El objetivo de esta Mancomunidad es la prestación conjunta de los servicios de gestión de los residuos y en especial, el tratamiento, valoración energética y eliminación de los residuos urbanos.

El núcleo urbano de Pedrezuela se encuentra a tan sólo 2 Km. de la A-1, que es la infraestructura viaria vertebradora de la zona. Por el término municipal también transcurre la carretera M-627 la cual une la autovía A-1 con la carretera M-608 de rango principal dentro de la Comunidad.



Figura 2. Zonificación territorial de la Comunidad de Madrid. Fuente: Madrid.org



Figura 3. Encuadre Territorial del término municipal de Pedrezuela. Fuente: elaboración propia

A continuación, se incluye un cuadro en el que se reflejan los datos básicos del municipio de Pedrezuela:

DATOS BÁSICOS DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA	
Superficie municipal	28,5 km²
Distancia a Madrid	45 km
Altitud	859 m
Población (2020)	6.150 habitantes
Densidad de población	215,79 hab./km²
Núcleos de población	3 núcleos (Pedrezuela, Montenebro y Atalaya Real)
Otros asentamientos	4 asentamientos (La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares)
Accesos	Autovía A-1 y Nacional 1
Hidrografía	Río Guadalix, Arroyo del Valle, Arroyo de Jacinto, Arroyo de Matahonda, Arroyo de los Labajos, Arroyo del Encinar, Arroyo de la Retuerta, Arroyo de Linarejos y Arroyo de Valdequemada

Tabla 1. Datos básicos del municipio



Figura 4. Delimitación del municipio de Pedrezuela sobre ortofotografía Fuente: elaboración propia.



Figura 5. Núcleos de población en el término municipal de Pedrezuela. Situación geográfica. Fuente: elaboración propia.

El ámbito de estudio lo constituye el término municipal de Pedrezuela, localizado en la hoja 509 del Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000. Encuadrado entre las coordenadas 40° 44' 37" de latitud Norte y 3° 36' 14" de Longitud Oeste.

El municipio de Pedrezuela se ubica al norte de la provincia y Comunidad de Madrid, en el área de transición entre la sierra de Guadarrama y la depresión del Tajo. Su superficie es de 2.835 ha y limita con los términos municipales de Guadalix de la Sierra, El Vellón, El Molar, San Agustín de Guadalix y Colmenar Viejo.

El término municipal consta de tres grandes núcleos urbanos: Pedrezuela enclavado al este del municipio, la urbanización Montenebro, al oeste del municipio y separada de Pedrezuela por el río Guadalix y la urbanización Atalaya Real, al norte del municipio y en las inmediaciones del embalse de Pedrezuela.

Alejados de los núcleos urbanos encontramos las siguientes entidades: La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares.



Figura 6. Situación geográfica del municipio de Pedrezuela. Fuente: elaboración propia.

La morfología urbana actual se ha ido desarrollando con los siguientes condicionantes:

- Los elementos naturales dentro del término son muy significativos, la orografía es relativamente accidentada y el río Guadalix atraviesa de Norte a Sur la zona, con el embalse de Pedrezuela situado en el extremo Norte.
- El núcleo se sitúa en una media ladera con diferentes pendientes, más pronunciadas en el lado Oeste en el que se sitúa el río y los arroyos dependientes, lo que ha condicionado el crecimiento en las otras direcciones. El trazado urbano es el resultado de la topografía y de una trama de calles a partir del espacio central principal, donde se sitúan los edificios más significativos del municipio.
- La red viaria también ha sido determinante en la formación y crecimiento del núcleo. De hecho, el origen del municipio se debió a la confluencia de caminos, el camino que unía Guadalajara con Segovia atravesando por el puente sobre el río Guadalix y en especial a la actual A-1, vía principal de comunicación de Madrid con el Norte de España. Así mismo hay una importante vía pecuaria en dirección norte-sur que recorre el municipio y atraviesa el casco, bifurcándose al sur.

1.3. Topografía

La topografía se encuentra perfectamente diferenciada entre los glacis y la garganta que forma el río Guadalix. El núcleo urbano se encuentra a una cota de 859 metros de altitud sobre el nivel del mar, estando la cota mínima en la depresión que atraviesa el río Guadalix, en la zona meridional, alcanzando los 670 metros de altitud. La cota máxima se alcanza en el extremo suroeste del municipio a 1.121 metros.

Pedrezuela se sitúa en la cuenca del río Guadalix, formando el embalse de Pedrezuela en la zona norte del término municipal. El principal curso de agua en el término municipal lo define, por tanto, el río Guadalix.

La orografía es relativamente accidentada y el río Guadalix atraviesa de Norte a Sur la zona, con el embalse de Pedrezuela situado en el extremo Norte.

El núcleo se sitúa en una media ladera con diferentes pendientes, más pronunciadas en el lado oeste en el que se sitúa el río y los arroyos dependientes, lo que ha condicionado el crecimiento en las otras direcciones.

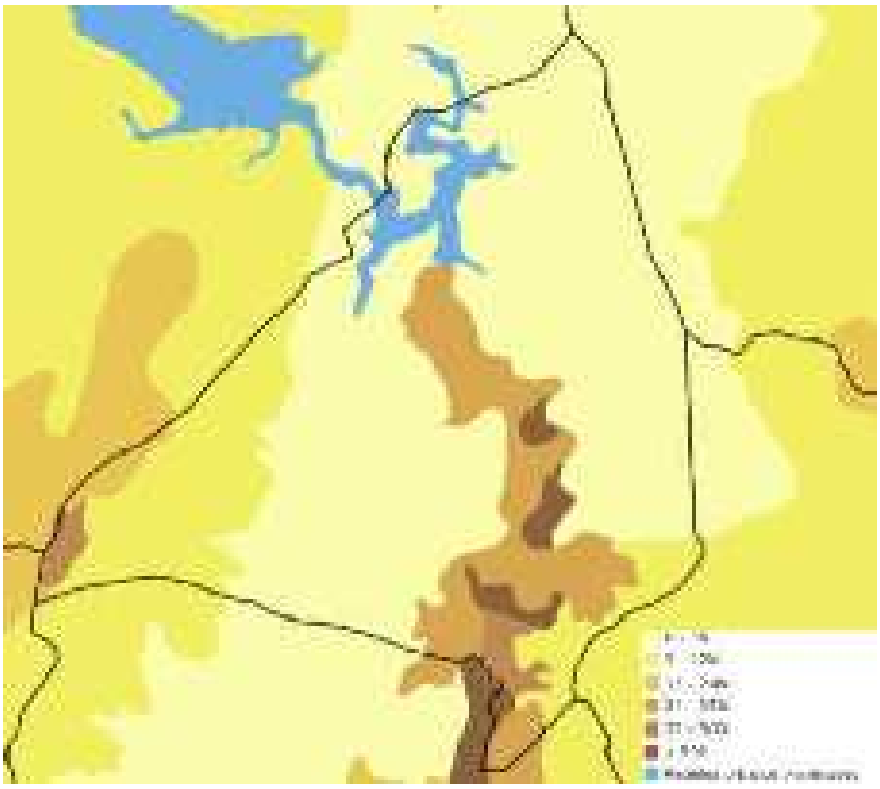


Figura 7. Relieve del municipio de Pedrezuela. Fuente: Visor CartoMadrid

1.4. Climatología

La descripción de los factores condicionantes del clima resulta fundamental en cualquier estudio del medio físico de una zona, ya que todos los elementos representativos y funcionales, tanto naturales (sobre flora y vegetación principalmente), como sociales de la misma (en cuanto a usos del suelo y otras actividades económicas), están directamente influenciados por ellos.

El clima es un factor de primer orden a la hora de explicar la estructura, estrategias adaptativas, distribución y funcionamiento de las comunidades vegetales. Igualmente determina directa e indirectamente las características y actividad de la fauna y el suelo, así como las relaciones entre ellos y la vegetación. Así mismo, las variables climáticas propias de una zona condicionan otros factores como la dinámica de los contaminantes atmosféricos, la vegetación, la hidrología, etc.

El estudio climatológico de la zona de actuación incluido en este apartado tiene por finalidad el conocimiento de las condiciones climáticas del Término Municipal de Pedrezuela donde se va a desarrollar el Plan de Ordenación Municipal.

A la hora de analizar el clima del municipio de Pedrezuela, van a ser varios los parámetros a tener en cuenta, pero se pueden considerar como principales la temperatura, las precipitaciones, la humedad y los vientos.

A su vez, estas variables climáticas se ven condicionadas por una serie de factores que también van a ser analizados, como la latitud geográfica, la altitud del lugar, la orientación del relieve con respecto a la incidencia de los rayos solares o a la de los vientos predominantes, y la continentalidad, que es la distancia a una gran masa de agua (océano o mar). La latitud unida a la inclinación del eje terrestre determina el grado de inclinación de los rayos del sol que inciden sobre la superficie y, por tanto, propician la diferencia de la duración del día y la noche, así como el cambio de las estaciones. Esto último es debido a que cuanto más directamente incide la radiación solar, más calor recibe la Tierra. Una mayor inclinación en los rayos solares provoca que éstos tengan que atravesar mayor espesor de atmósfera atenuándose más que si incidieran perpendicularmente.

La caracterización climática del municipio se realiza a partir de los datos disponibles en el servicio de estaciones meteorológicas del Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios (SIGA). Se manejan los valores disponibles de estaciones meteorológicas representativas y próximas al ámbito de estudio, considerándose siempre datos referidos a una serie de años lo suficientemente representativa.

En concreto, para la caracterización del ámbito de estudio se han empleado datos de la siguiente estación meteorológica:

CÓDIGO	NOMBRE	LATITUD	LONGITUD	ALTITUD	TIPO
3117	Talamanca del Jarama	40º 44' 45'' N	03º 30 '57'' W	654	Termo pluviométrica

Las condiciones climatológicas en las que se encuentra Pedrezuela se caracterizan por la tenencia de un clima que se puede catalogar como "mediterráneo continentalizado", teniendo como características inviernos largos y fríos, veranos cortos y cálidos y además un fuerte contraste entre la temperatura durante el día y la noche.

La estación estival es la más seca y se superan con gran frecuencia los 30 °C, alcanzándose esporádicamente más de 35 °C. En cambio, en invierno es frecuente que las temperaturas bajen de los 0 °C.

1.4.1. Características climatológicas

En la siguiente tabla se muestra la caracterización climática existente en la zona de estudio:

CARACTERIZACIÓN CLIMÁTICA	
Código	3117
Situación	40º 44 03º 30' W
Altitud	654
Pluviometría anual (mm)	474,70

CARACTERIZACIÓN CLIMÁTICA	
ETP Anual	762,90
Temperatura media anual (ºC)	13,80
Periodo cálido	2
Periodo frio o de heladas	6
Periodo seco o árido	4
Temperatura media de las máximas del mes más cálido (ºC)	33,20
Temperatura media de las mínimas del mes más frío (ºC)	-0,30

Tabla 2. Caracterización climática en Pedrezuela. Fuente: SIGA.

Se aprecian fluctuaciones típicas del clima mediterráneo, con escasez de lluvias durante el periodo cálido, que dan lugar a periodos de sequía de algo más de tres meses. La pluviometría media durante el invierno es de 143,6 mm, 128,7 mm en primavera, 40,2 mm en verano y 153,6 mm en otoño.

Con una temperatura media anual de 13,8 ºC, se aprecia una importante oscilación térmica a lo largo del año, propia de la influencia continental reinante en la zona de estudio. Existe un periodo frío o de heladas amplio, entre los meses de noviembre y abril, y un periodo cálido más bien corto, entre julio y agosto.

1.4.2. Diagrama ombrotérmico de Gaussen

A partir de los datos disponibles se elabora el correspondiente diagrama ombrotérmico, donde se muestra la distribución anual de las temperaturas y las precipitaciones. El diagrama ombrotérmico de Gaussen permite identificar el período seco en el cual el valor de precipitación, expresada en mm, es inferior al doble del valor de la temperatura media, expresada en ºC.

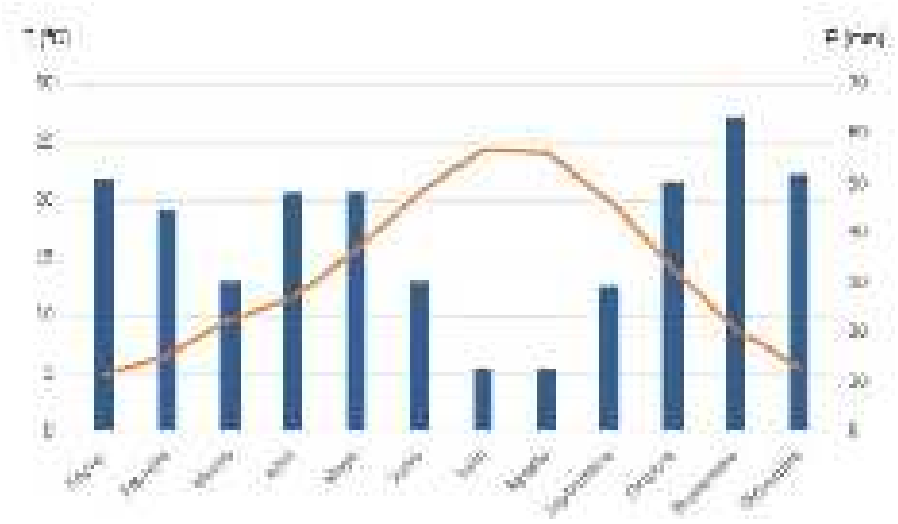


Figura 8. Diagrama ombrotérmico de Pedrezuela

Como se observa en el gráfico existe un periodo seco, entre junio y septiembre, en el que se produce un déficit hídrico ocasionado por la coincidencia en el tiempo de las mínimas precipitaciones con las temperaturas más elevadas. La mayoría de las precipitaciones se registran en los meses de otoño e invierno, aunque son también notables las lluvias de primavera.

1.4.3. Clasificación climática

De acuerdo con los datos meteorológicos registrados el clima del ámbito de estudio es mediterráneo templado seco, con inviernos frescos y marcada continentalidad. Según la clasificación agroclimática de J. Papadakis, el área de estudio presenta un clima de tipo "mediterráneo templado fresco", definido por unos inviernos de tipo Avena y unos veranos tipo Arroz o Maíz.

1.4.4. Régimen de vientos

La disposición del valle del Río Guadalix sugiere que los vientos dominantes en la zona se canalicen por el valle, circulando en dirección NNE-S, tal y como se refleja en la rosa de los vientos, donde se muestra el número de horas al año que el viento sopla en la dirección indicada.

Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid (ITGE, 1988), la capacidad de dispersión de contaminantes es mala ya que se trata de una zona con escaso relieve.



Figura 9. Rosa de los Vientos para Pedrezuela. Fuente: meteoblue.com

1.5. Geología y Geomorfología

La Comunidad Autónoma de Madrid se extiende sobre poco más de 8.000 kilómetros cuadrados, entre el Sistema Central y el valle del Tajo. El municipio de Pedrezuela se encuentra dominado en su mayor parte por la zona GEODE denominada Centroibérica Dominio del Ollo del Sapo. Al sur del municipio encontramos una pequeña franja correspondiente a la zona GEODE Cuenca del Tajo-Mancha.

Los materiales que componen el municipio están constituidos por rocas ígneas y metamórficas, pertenecientes al Macizo Hercínico, de edades precámbrico-paleozoicas.

En el término municipal de Pedrezuela encontramos en una mayor proporción los siguientes materiales geológicos:

Ortoneises glandulares y leuconeises: Corresponde a rocas ígneas prehercinicas. Se localizan en la zona Suroeste del municipio, y una franja que discurre por todo el municipio en dirección Noreste-Sureste. Se trata de rocas metamórficas de grado alto. Las ortoneises glandulares, presentan glándulas gruesas de feldespato potásico, plagioclasa y cuarzo con matriz cuarzo-feldespática con abundante biotita. Los leuconeises presentan facies glandulares y porfídicas con megacristales de feldespato.

Son materiales muy deformados dependiendo de las zonas. La excavabilidad de esta litología es baja con una permeabilidad nula, con la posible existencia de acuíferos localmente y siempre asociada a zonas de alteración de la litología.

Esquistos y paraneises con intercalaciones cuarcíticos. Corresponde a rocas metamórficas paraderivadas. Es el material principal en la mayoría del término municipal. Está constituido por micaesquistos, metaareniscas feldespáticas y paraneises con intercalaciones de neises bandeados posiblemente ortoderivados, de frecuentes nivelillos de rocas de silicatos cálcicos y algún nivel de rocas grafitosas. Se trata de materiales muy deformados en toda la zona de Pedrezuela. La excavabilidad de esta litología es media, mientras que su compacidad es alta.

En una pequeña franje al sur del término municipal aparecen los siguientes materiales:

Arenas, arcillas y gravas: Son depósitos que se apoyan directamente sobre las formaciones metamórficas. Las arenas se componen por cuarzo, y en menor proporción por feldespatos y micas, parcialmente transformados a caolín. Poseen también cementaciones de sílice. Las gravas y cantos aparecen unas veces en la base de los cuerpos arenosos y otras constituyendo la totalidad del cuerpo. Las arcillas son caolinicas y se presentan en forma de lentejones o en forma de cantos blandos. Presentan una coherencia media con una alta porosidad.

Dolomias tableadas, margas y arcillas: Esta banda está formada por dos formaciones: dolomías rojas, arcillas y areniscas en menor proporción y dolomías tableadas consistente en una superposición de cuerpos tabulares detríticos-dolomíticos, entre los cuales hay intercalados niveles arcillo-margosos de color verde y gris-negro. Suelen presentar restos de bivalvos, bioturbación y estratificación cruzada. Las dolomías se encuentran bastante alteradas. Presentan una consistencia alta con porosidad secundaria (por fracturación) alta.

Areniscas con cemento dolomitico: Formadas principalmente por arenas medias y finas de cuarzo, cementadas por dolomita, encontrándose en menor proporción feldespatos y restos de moluscos. Intercalados entre los depósitos siliclásticos se encuentran estromatolitos algales y construcciones arrecifales. La coherencia es media y la porosidad alta.

En el municipio también aparecen tres diques de rocas filonianas con un espesor que no superan los 4-5 metros con presencia de cuarzo como mineral predominante. Los diques de cuarzo suelen dar resaltes topográficos y en la zona de estudio aparecen asociados a las formaciones de esquistos debido a los procesos de fracturación que se producen en la zona.

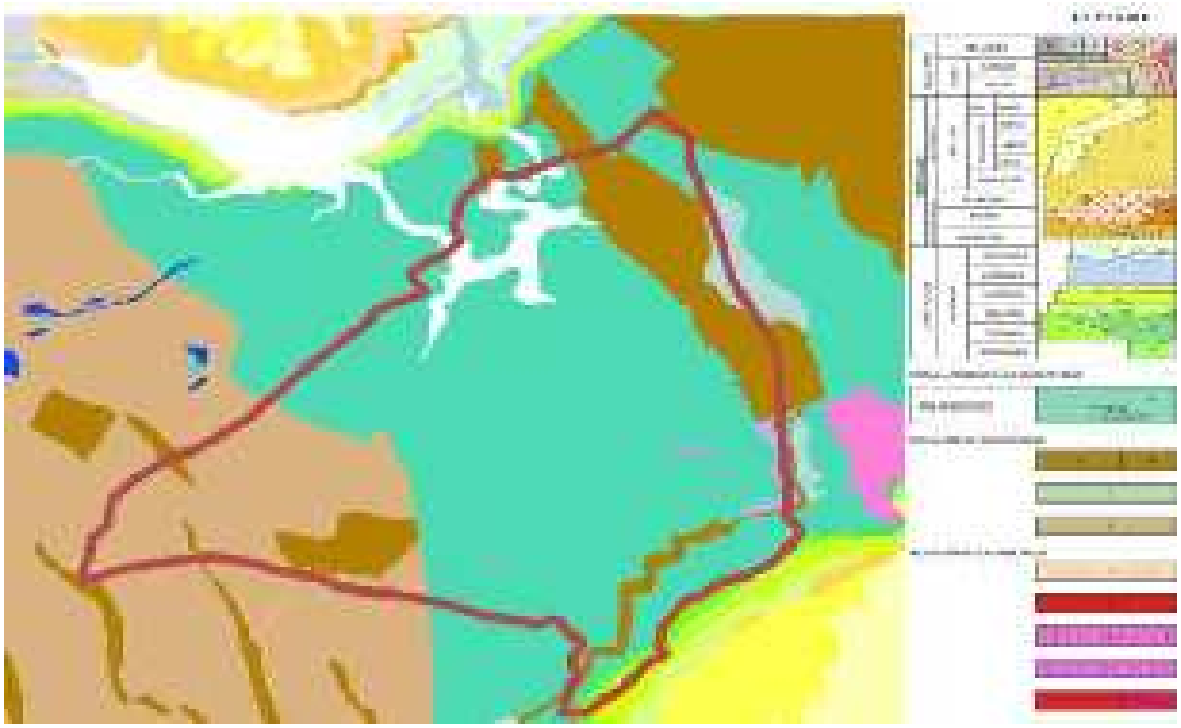


Figura 10. Mapa geológico. TM Pedrezuela (Fuente: IGME)

1.5.1. Lugares de Interés Geológico (LIG)

Los Lugares de Interés Geológico (LIG) se definen como zonas de interés científico, didáctico o turístico que, por su carácter único y/o representativo, son necesarias para el estudio e interpretación del origen y evolución de los grandes dominios geológicos españoles, incluyendo los procesos que los han modelado, los climas del pasado y su evolución paleobiológica.

Son, por tanto, los elementos inmuebles integrantes del patrimonio geológico, que ha sido definido por la propia Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, como el conjunto de recursos naturales geológicos de valor científico, cultural y/o educativo, ya sean formaciones y estructuras geológicas, formas del terreno, minerales, rocas, meteoritos, fósiles, suelos y otras manifestaciones geológicas, que permiten conocer, estudiar e interpretar:

a) El origen y evolución de la Tierra.

b) Los procesos que la han modelado.

c) Los climas y paisajes del pasado y presente.

d) El origen y evolución de la vida.

Según la información recogida por el Instituto Geológico y Minero de España, en el municipio de Pedrezuela se encuentra identificado un Lugar de Interés Geológico:

Pliegue Zalesky (Cls167)

Coordenadas:

X (UTM ETRS89): 448662.

Y (UTM ETRS89): 4514293.

Descripción: Destaca como lugar singular un pliegue tumbado (pliegue Zalesky) de migmatitas, atravesadas por abundantes filones de pegmatitas.

Interés Geológico principal: Tectónico. El pliegue Zalesky está situado en el km. 48,300 de la carretera N-I. Debe su nombre a un anuncio de ropa deportiva: "Zalesky moda" que en su momento alguien pintó en la charnela del pliegue.

Geológico secundario: Geomorfológico. Petrológico-geoquímico.

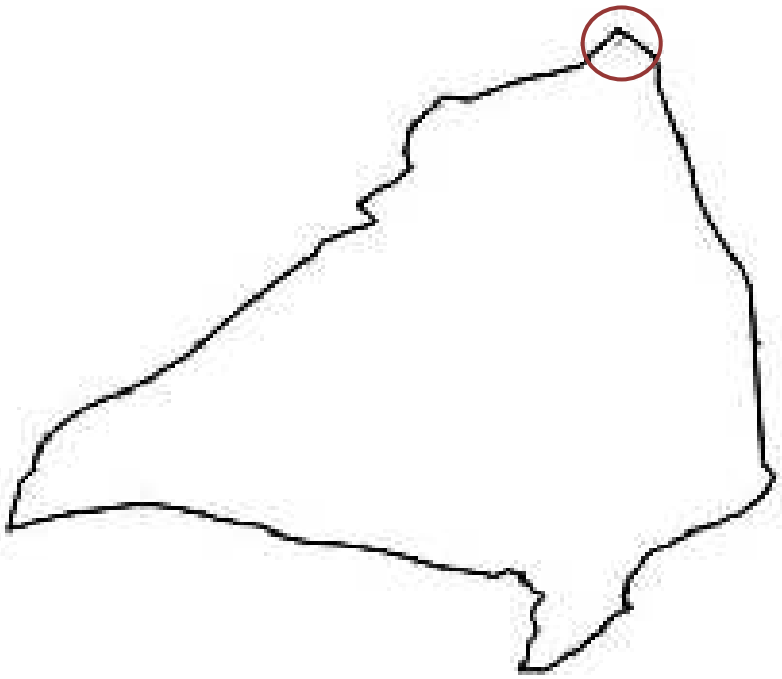


Figura 11. Mapa de Lugares de Interés Geológico (Fuente: IGME)

1.6. Edafología

El conocimiento del suelo se justifica por el importante papel que juega en cuanto a soporte de las actividades que el hombre desarrolla sobre la superficie terrestre y, en consecuencia, de los impactos que estas actividades pueden provocar sobre este componente ambiental.

El suelo es fuente de materiales para un sinfín de actividades humanas (materiales de construcción, por ejemplo), es soporte de actividades industriales y constructivas de muy diversa índole y, sobre todo, de las actividades del hombre dirigidas al aprovechamiento de su potencial productivo, especialmente, cultivos agrícolas, pastoreo y aprovechamientos forestales.

Para la identificación de las Unidades Edafológicas de Pedrezuela se ha utilizado el sistema de clasificación de la F.A.O. (Food and Agriculture Organization of the United Nations).

Leptosoles: Es uno de los grupos principales de suelos. La definición que da la F.A.O para los Leptosoles es la de "suelos limitados en profundidad por una roca dura contínua o por material muy calcáreo o por una capa continua cementada dentro de una profundidad de 30 centímetros a partir de la superficie, o que tienen menos del 20% de tierra fina hasta una profundidad de 75 cm, sin otros horizontes de diagnóstico más que un horizonte A móllico, úmbrico u ócrico, con o sin un horizonte B cámbico".

De los siete distintos tipos de Leptosoles, en el término municipal de Pedrezuela, encontramos los Leptosoles úmbricos (LPu).

Presentan en superficie un horizonte A úmbrico, es decir, un horizonte también rico en materia orgánica y de color oscuro, pero con baja saturación en bases que no llega al 50%. La roca o capa cementada aparece en estos suelos también a más de 10 cm de profundidad. Se desarrollan sobre litologías ácidas, fundamentalmente granitos y neises, pero también sobre esquistos, pizarras y cuarcitas.

Cambisoles: Es uno de los grupos de mayor representación y extensión dentro de la Comunidad de Madrid al desarrollarse sobre todo tipo de material geológico, pero sobre todo a partir de litologías ácidas como granitos, neises, esquistos, pizarras, micacitas y cuarcitas, por lo que se localizan más frecuentemente en la zona norte de la comunidad.

La principal característica de estos suelos es la presencia en su morfología de un horizonte o capa de alteración, que se corresponde con un antiguo horizonte (B) y que en la nomenclatura F.A.O se designa como horizonte B Cámbico.

Los Cambisoles presentan nueve subtipos diferentes, en el término municipal de Pedrezuela, encontramos los Cambisoles húmicos (CMu).

Son los cambisoles que poseen un horizonte A de tipo úmbrico. Carecen de propiedades gleicas dentro de los 100 primeros centímetros. Son suelos ricos en materia orgánica, pero en general mal humificada. Suelos ácidos, sin carbonato cálcico y con saturación en bases baja, comprendida entre el 30 y el 40%. Suelen ser algo pedregosos dentro del perfil y siempre con muy buena permeabilidad.

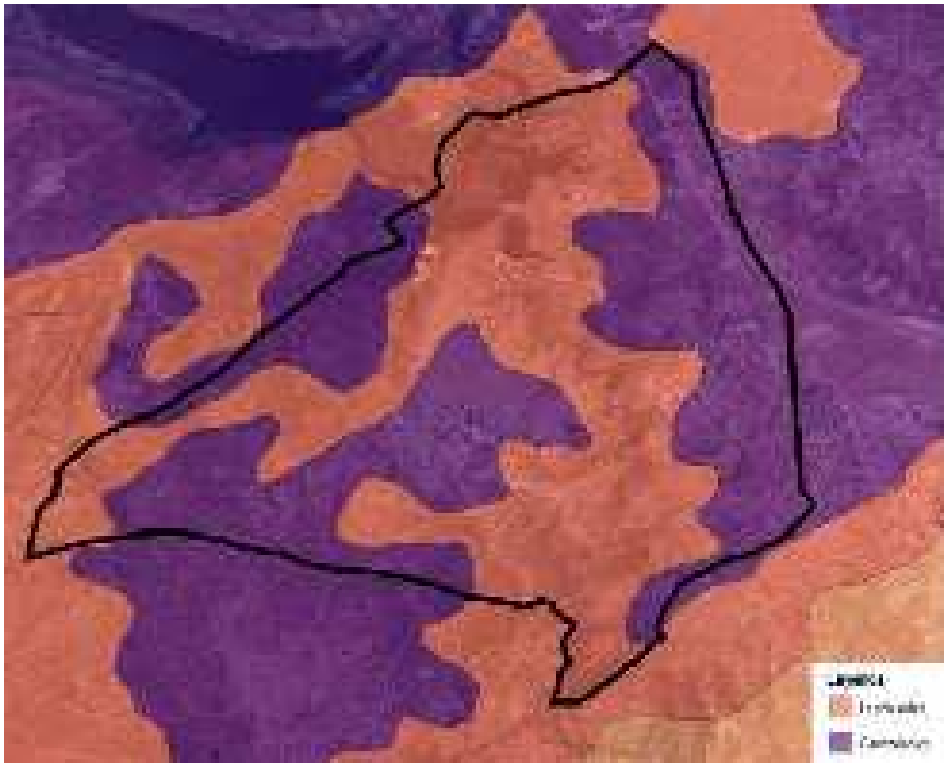


Figura 12. Mapa edafológico. TM Pedrezuela. (Fuente: IDEM Comunidad de Madrid)

1.7. Capacidad agrológica

El estudio del potencial agrícola del suelo es una herramienta para completar las unidades edafológicas anteriormente descritas. Su estudio sirve para conocer el uso más adecuado, por su potencial agrícola, de cada suelo.

La clasificación de la capacidad agrológica que utiliza el Mapa Agrológico de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2005) se basa en 8 clases agrológicas según sus limitaciones para el uso como cultivos, ganaderos, forestales y áreas naturales, siendo la clase 1 la más adecuada para su uso agrícola con la mayoría de los cultivos posibles, y la clase 8 la de capacidad agrológica más baja. Dentro de cada clase agrológica se identifican seis subclases que indican las limitaciones más importantes en cuanto al clima, la erosión, el exceso de agua en el suelo, las condiciones en la zona radicular, las condiciones de laboreo y, en el caso de tierra regadas, a la calidad del agua de riego. Este mapa también determina los posibles usos alternativos de acuerdo con la clase agrológica correspondiente.

El término municipal de Pedrezuela presenta cuatro clases agrológicas que se indican a continuación y se muestran en el plano correspondiente:

Clase agrológica 3, pertenecen a esta clase las tierras con severas limitaciones que reducen la gama de cultivos y/o requieren especiales técnicas de manejo. El uso alternativo de esta zona es tanto agrícola, como ganadero, forestal y de zonas de áreas naturales. Se localiza la subclase 3sl con limitaciones principalmente por la baja capacidad de almacenamiento, baja capacidad de intercambio catiónico y afloramiento rocoso en superficie.

Clase agrológica 6, pertenece a estas clase las tierras con severas limitaciones que las hacen normalmente inadecuadas para el cultivo y que restringen sus uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales. Se localizan dos subclases: 6l, con limitaciones por la alta pedregosidad o por pendientes pronunciadas; y la 6el, con limitaciones debidas por la erosión potencial y la pendiente.

Clase agrológica 7, se trata de tierras con limitaciones muy severas que las hacen inadecuadas para el cultivo y que se restringe su uso a pastizales, bosques o áreas naturales. Se localiza la subclase 7sl, con limitaciones debidas a las pendientes pronunciadas y el reducido espesor efectivo de los suelos. En algunos casos también la abundante pedregosidad superficial.

A continuación se detallan las clases y subclases agrológicas, así como su relación con las unidades edáficas y geomorfológicas definidas en el término municipal de Pedrezuela.

CLASE AGROLÓGICA	FORMACIÓN EDÁFICA	UNIDAD GEOMORFOLÓGICA
3 sl	Cambisol húmico	Depresiones interiores
6l	Cambisol húmico	Superficies tipo piedemonte
7sl	Leptosol úmbrico Leptosol móllico	Laderas de alta pendiente
6el	Leptosol úmbrico Leptosol móllico	Laderas de media pendiente

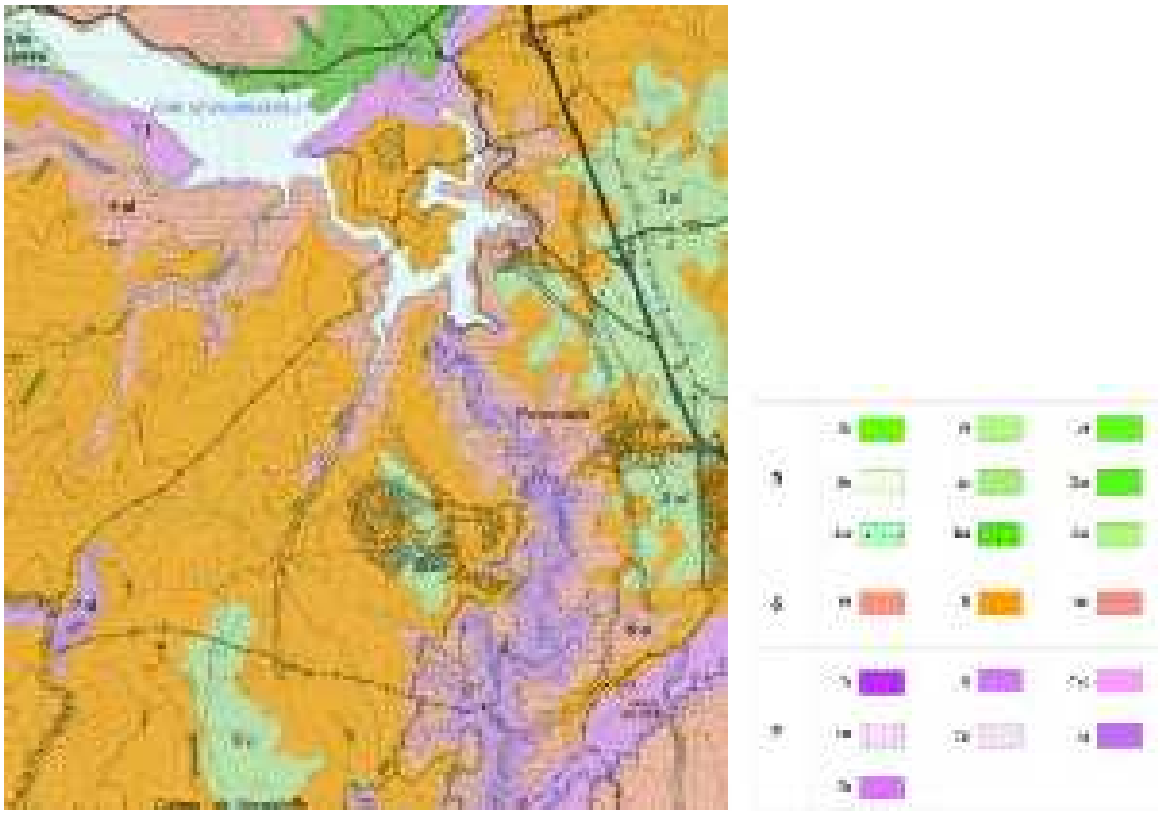


Figura 13. Clases agrológicas en el TM Pedrezuela. (Fuente: Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad)

1.8. Hidrología

1.8.1. Hidrología superficial

La morfología del terreno condiciona las características generales de la red hidrográfica existente. Los cauces que circulan por el municipio de Pedrezuela pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, y más concretamente a la subcuenca del río Jarama. Este río recorre la Comunidad de Madrid de norte a sur por su mitad este, recogiendo las aguas de la mayoría de los cursos de agua que nacen en la vertiente sur de la sierra de Guadarrama.

Uno de los principales tributarios del Jarama es el río Guadalix, el cual es a su vez el cauce más importante que circula por el municipio. Se caracteriza por su corto recorrido y caudal. La red hidrográfica del río Guadalix responde al modelo de los ríos de media montaña. Da lugar a numerosas gargantas e importantes cañones que se forman en los bordes del anticlinal de Pedrezuela-el Vellón, todos ellos de gran valor paisajístico. Estos cañones se encuentran bajo el embalse de Pedrezuela y en las llanuras de terraza de la Fosa del Tajo. El río Guadalix se clasifica como un río de cuarto orden según la categoría Pfafstetter.

El río Guadalix atraviesa el municipio de norte a sur, captando las aguas de una serie de arroyos. Como todos los afluentes y subafluentes del río Tajo, el río Guadalix presenta fuerte estiaje, fruto de su régimen pluvio-nival. Los principales caudales se registran en mayo y junio, cuando se produce el deshielo.



Figura 14. Hidrología superficial. Municipio de Pedrezuela. (Fuente: MITECO)

La mayoría de los arroyos tienen un funcionamiento estacional y su alimentación se debe a las precipitaciones. El arroyo del Valle es el único curso fluvial del municipio que desemboca directamente en el propio Embalse de Pedrezuela.

Aunque no se trate de cauces naturales, es reseñable la presencia de una serie de canales de agua que discurren por el municipio. De la presa surge el Canal de El Vellón y bajo su coronación discurre el trazado del Canal Alto. Estas dos conducciones recorren el municipio de Pedrezuela de Norte a Sur. El Canal de El Vellón se une al Canal del Atazar ya en el término municipal de Guadalix de la Sierra, mientras que el Canal Alto continúa hasta el Norte de la ciudad de Madrid. Son conducciones subterráneas de abastecimiento al municipio de Madrid y municipios colindantes.

Cerca del arroyo de Jacinto, el río Guadalix se encuentra represado por medio del Azud del Mesto, de donde surge el Canal del Mesto actualmente sin funcionamiento. Los principales datos geográficos de los cursos fluviales que atraviesan el término municipal de Pedrezuela se exponen en el siguiente cuadro:

CURSO FLUVIAL	LONG DENTRO DEL TÉRMINO DE PEDREZUELA	DESNIVEL	RÉGIMEN
Río Guadalix	8,3 km	125 m	Permanente
Arroyo del Valle	1,7 km	60 m	Esporádico
Arroyo de Jacinto	1,1 km	105 m	Esporádico
Arroyo de Matahonda	1,1 km	85 m	Esporádico
Arroyo de los Labajos	2,2 km	165 m	Esporádico
Arroyo del Encinar	1,2 km	85 m	Esporádico
Arroyo de la Retuerta	0,8 km	15 m	Esporádico
Arroyo de Linarejos	0,8 km	45 m	Esporádico
Arroyo de Valdequemada	1,4 km	110 m	Esporádico

Figura 15. Mapa Topográfico Nacional. IGN

Por otra parte, la Directiva Marco del Agua (Directiva 60/2000/CE) definen las **masas de agua superficial** continentales como una parte diferenciada y significativa de agua superficial, como un lago, un embalse, una corriente, río o canal, parte de una corriente, río o canal, unas aguas de transición o un tramo de aguas costeras. Las masas de agua superficiales se clasifican en función de su categoría (ríos, lagos, aguas de transición y costeras), de su naturaleza (naturales, artificiales y muy modificadas) y del tipo (definido por la Instrucción de Planificación Hidrológica).

De acuerdo con el sistema de información geográfica de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el municipio de Pedrezuela se ha identificado y delimitado dos masas de agua superficial, conforme a los criterios de la Directiva Marco del Agua:

CÓDIGO MASA	NOMBRE MASA	CATEGORÍA	ECOTIPO
ES030MSPF0441021	Río Guadalix: desde embalse El Vellón hasta río Jarama	Río	Ríos de montaña mediterránea silícea (11)
ES030MSPF0442020	Vellón, El/Pedrezuela	Río embalsado	Presas y azudes (1)

Tabla 3. Masas de agua superficial en el municipio de Pedrezuela.

Como se ha mencionado anteriormente, en el municipio encontramos el embalse de Pedrezuela.

Su cuenca de captación es de unos 216 km², y recibe una media de 67 hm³ al año. Regula el agua que embalsa mediante compuertas, y también dispone de un desagüe y de un aliviadero. Su presa es de bóveda, tiene capacidad para 41,23 hm³ y su lámina de agua como máximo ocupa 393,09 ha. Su uso principal es el abastecimiento, entre los usos recreativos destaca la pesca.

Este embalse fue construido por el Canal de Isabel II, para el aprovechamiento de las aguas reguladas del río Guadalix en el abastecimiento de aguas a Madrid.

El embalse de El Vellón-Pedrezuela forma parte del Registro de Zonas Protegidas elaborado por la Demarcación Hidrográfica del Tajo dentro de las categorías: Zona de captación para abastecimiento (Directiva 75/440/CEE modificada por art 7 DMA) y Zona sensible (Directiva 91/271/CEE).

Este embalse se encuentra catalogado como de interés regional por su valor faunístico y recreativo, al amparo de la Ley 7/1990, 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas.

El embalse también pertenece a una Zona de protección de hábitats o especies (Directivas 92/43/CEE y 2009/147/CEE). Es un Espacio Protegido Red Natura 2000 constituido por la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadalix” (ES3110003). Mediante el DECRETO 106/2014, de 3 de septiembre, se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su Plan de Gestión. Mediante el Decreto 116/2002, de 5 de julio, se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.



En el municipio encontramos otro embalse, llamado Azud de El Mesto. Está fuera de servicio desde 1968, año en el que las aguas del río Guadalix fueron reguladas con la construcción de la presa de Pedrezuela, pero sigue operativo por si fuese preciso el trasvase de las aguas de dicho río al Canal Bajo.

1.8.2. Hidrología subterránea

Las litologías predominantes en el término municipal de Pedrezuela son metamórficas, a excepción de una pequeña franja de rocas calcáreas situada en el límite sureste del término municipal. Esto implica que las condiciones hidrogeológicas de gran parte de esta cuenca hidrográfica sean de una baja porosidad y, en consecuencia, no formen acuíferos.

1.8.2.1. Unidades hidrogeológicas

Por unidad hidrogeológica se entiende uno o varios acuíferos agrupados a efectos de conseguir una administración del agua racional y eficaz. Desde la entrada en vigor de la Ley de Aguas y derivado de los distintos Planes Hidrológicos, el territorio peninsular se divide en Unidades Hidrogeológicas (UH). El Plan Hidrológico del Tajo establece una división de los acuíferos en 13 unidades. En nuestra zona de estudio, solamente localizamos una unidad hidrogeológica, y únicamente en los extremos del municipio. La unidad hidrogeológica detectada es la UH 03.03 Torrelaguna-Jadraque.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (KM²)	TIPO	ACUÍFERO
UH 03.03	Torrelaguna – Jadraque	672,54	Carbonatado	Calizas mesozoicas cretácicas del borde del Guadarrama

Tabla 4. Unidades hidrogeológicas en el municipio de Pedrezuela.



Figura 16. Unidades hidrogeológicas en el área de estudio. Fuente: elaboración propia.

UH 03.03 TORRELAGUNA - JADRAQUE

Está constituido por rocas carbonatadas del cretácico, de permeabilidad alta-media, infrayacentes a niveles de arcillas, conglomerados y yesos de edad terciaria. Las rocas calizas consolidadas presentan poros y fisuras formadas por la acción disolvente de las aguas que dan lugar a conductos de mayor o menor tamaño, cuevas o estructuras karstificadas. Se comporta como un acuífero libre en zonas de afloramiento y confinado en el resto. La masa constituye una estrecha franja que se extiende en dirección SW-NE, limitando al norte con materiales paleozoicos y graníticos de baja permeabilidad, y con los embalses de Alcorlo y Pálmaces. Al sur limita con el embalse de Beleña (al suroeste), y los depósitos terciarios de la Unidad Guadalajara, que rodean la unidad también por su límite este. Dentro de la Comunidad de Madrid ocupan una extensión muy reducida. El afloramiento más extenso está en la zona de Torrelaguna (75 km^2). Su espesor puede llegar a varios centenares de metros. A continuación, se exponen las principales características de la unidad hidrogeológica descrita.

UNIDAD		UH 03.03 TORRELAGUNA - JADRAQUE
PROVINCIAS		Guadalajara, Madrid
SUPERFICIE		140 km^2
LITOLOGÍA		Detrítico y calcáreo
TIPO DE ACUÍFERO		Confinado o semiconfinado (detrítico basal), semiconfinado (calco-margoso). Libre (calizo-dolomítico)
ESPESOR		Medio 100 m, máximo 200 m.
PARÁMETROS HIDRÁULICOS	T	25 – 1.000 m^2 /día
	S	$3 \cdot 10^{-4}$ – 10^{-3}
	Q	Medio 60 l/s, máximo 100 l/s
RECURSOS		8 – 25 Hm^3/año
USOS		Prácticamente sin explotar
CALIDAD	FACIES	Bicarbonatada cálcica y/o magnésica
	CLASIFICACIÓN	Aptas para abastecimiento y riego salvo en zonas con influencia de yesos
	PARÁMETROS QUÍMICOS	R.S. 430 mg/l, Cl 12 mg/l, SO_4 64 mg/l, NO_3 15 mg/l
PIEZOMETRÍA		En el límite de los terrenos detríticos el nivel se encuentra entre 0-5 m. En materiales calcáreos es progresivamente más profundo. Elevados gradientes en zonas de recarga y más suaves lejos de afloramientos cretácicos
CONTAMINACIÓN		Puntual, urbana por vertidos y natural por yesos suprayacentes
EXPLOTACIÓN		Casi nulo

Siendo:

T Transmisividad

S Coeficiente de almacenamiento

Q Caudal

Tabla 5. Unidades hidrogeológicas del área de estudio. Fuente: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Se estima una recarga de 25 hm3/año que provienen de lluvia directa y de arroyos que proceden de la sierra y cruzan estas calizas. El otro afloramiento, en la Fosa de Lozoya (25 km2), se encuentra presumiblemente bien alimentado y puede tener interés para resolver problemas locales y en épocas de estiaje.

Debido a sus características, los caudales probables por pozo son muy variables, desde algún litro por segundo a 1.000 m3 /día o incluso más, si la captación atraviesa algún conducto kárstico.

La calidad de estas aguas para usos domésticos es aceptable (bicarbonatadas cálcicas), si bien en la zona de Torrelaguna puede aparecer problemas como consecuencia de la presencia de materiales yesíferos.

Presentan una elevada vulnerabilidad a la contaminación. El peligro de contaminación bacteriológica es elevado dada su nula capacidad filtrante. Los organismos patógenos pueden viajar grandes distancias y son especialmente problemáticas las fuentes próximas a núcleos urbanos.

1.8.2.2. Masas de agua subterránea

La Directiva Marco del Agua define las **masas de agua subterránea** como un volumen claramente diferenciado de aguas subterráneas en un acuífero o acuíferos. En el ámbito de la Cuenca Hidrográfica del Tajo se han identificado y delimitado 24 masas de agua subterránea.



Figura 17. Masas de agua subterránea en el ámbito de estudio. Fuente: elaboración propia.

En nuestra zona de estudio debido a que las condiciones litológicas de la zona presentan una permeabilidad muy baja o nula, no encontramos ninguna Masa de Agua Subterránea de relevancia.

Tan solo encontramos una pequeña franja del municipio que pertenece a la MASb denominada Torrelaguna, al suroeste del municipio.

CÓDIGO MASA	NOMBRE MASA	SUPERFICIE (KM^2)	ACUÍFERO
030.004	Torrelaguna	146,18	Carbonatado Mesozoico

Tabla 6. Masas de agua subterránea en el municipio de Pedrezuela.

TORRELAGUNA (030.004)

Compuesta por formaciones carbonatadas de edad cretácica, limitadas por un zócalo metamórfico, y materiales calco-margosos y evaporíticos. Hacia el sur, el conjunto se encuentra cubierto por los sedimentos detríticos de las unidades de Guadalajara y Madrid: Manzanares-Jarama.

Las formaciones más importantes desde el punto de vista hidrogeológico son las calizas y dolomías del Cretácico, que se encuentran karstificadas y con un espesor medio de 130 m. Presentan una estructura sencilla de cuestas y pliegues suaves, adosados sobre los materiales ígneos y metamórficos de la sierra.

La masa forma una estrecha franja de dirección SO-NE ocupando parte de las provincias de Madrid y Guadalajara. Al oeste se bifurca en dos ramas separadas por materiales graníticos.

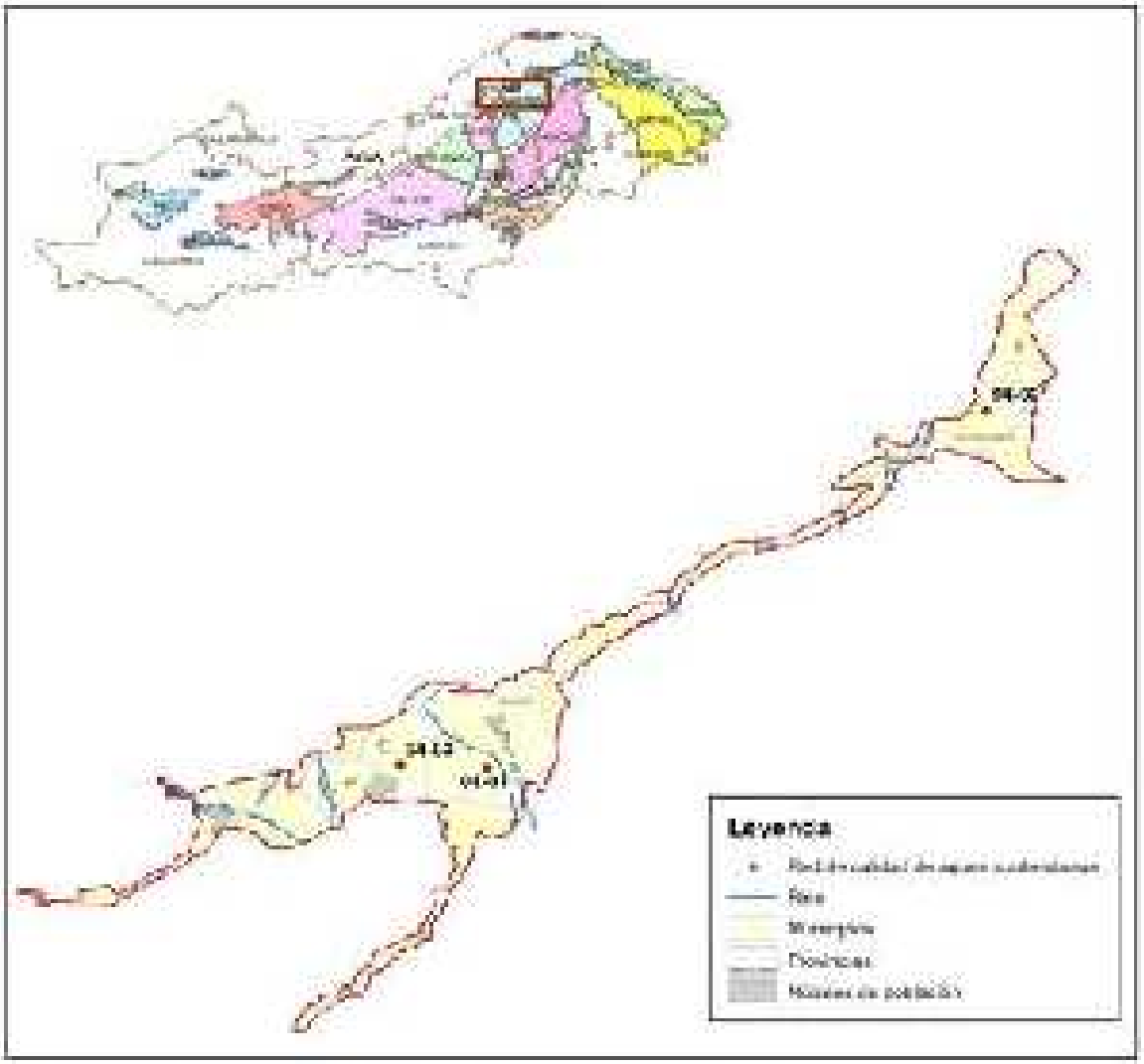
Ambas ramas, aproximadamente paralelas, se extienden desde el embalse de Santillana, continuando hacia el este, al norte del embalse de El Vellón (rama norte); y entre San Agustín del Guadalix y El Molar (rama sur), para unirse al noreste de la población de El Vellón. Hacia el noreste dicha franja se estrecha, llegando en su extremo este a las poblaciones de Tamajón y La Mierla, en Guadalajara.

El acuífero se recarga por infiltración del agua de lluvia y de las aguas superficiales que atraviesan los afloramientos. La descarga natural tiene lugar a través de manantiales o directamente a los ríos principales.

Masa de agua

Código:	030.004
Toponimia:	Torrelaguna

Localización de la masa



SITUACIÓN DE LA MASA DE AGUA

Forma una estrecha franja de dirección SO-NE, ocupando parte de las provincias de Madrid y Guadalajara. Al Oeste se bifurca en dos ramas separadas por materiales graníticos. Estas dos ramas, aproximadamente paralelas, se extienden desde el embalse de Santillana, continuando hacia el Este, al Norte del embalse de El Vellón (rama Norte), y entre San Agustín de Guadalix y El Molar (rama sur), para unirse al Noreste de la población de El Vellón. Hacia el Noreste dicha franja se estrecha, llegando en su extremo Este a las poblaciones de Tamajón y La Hierla, en Guadalajara.

Masa de agua

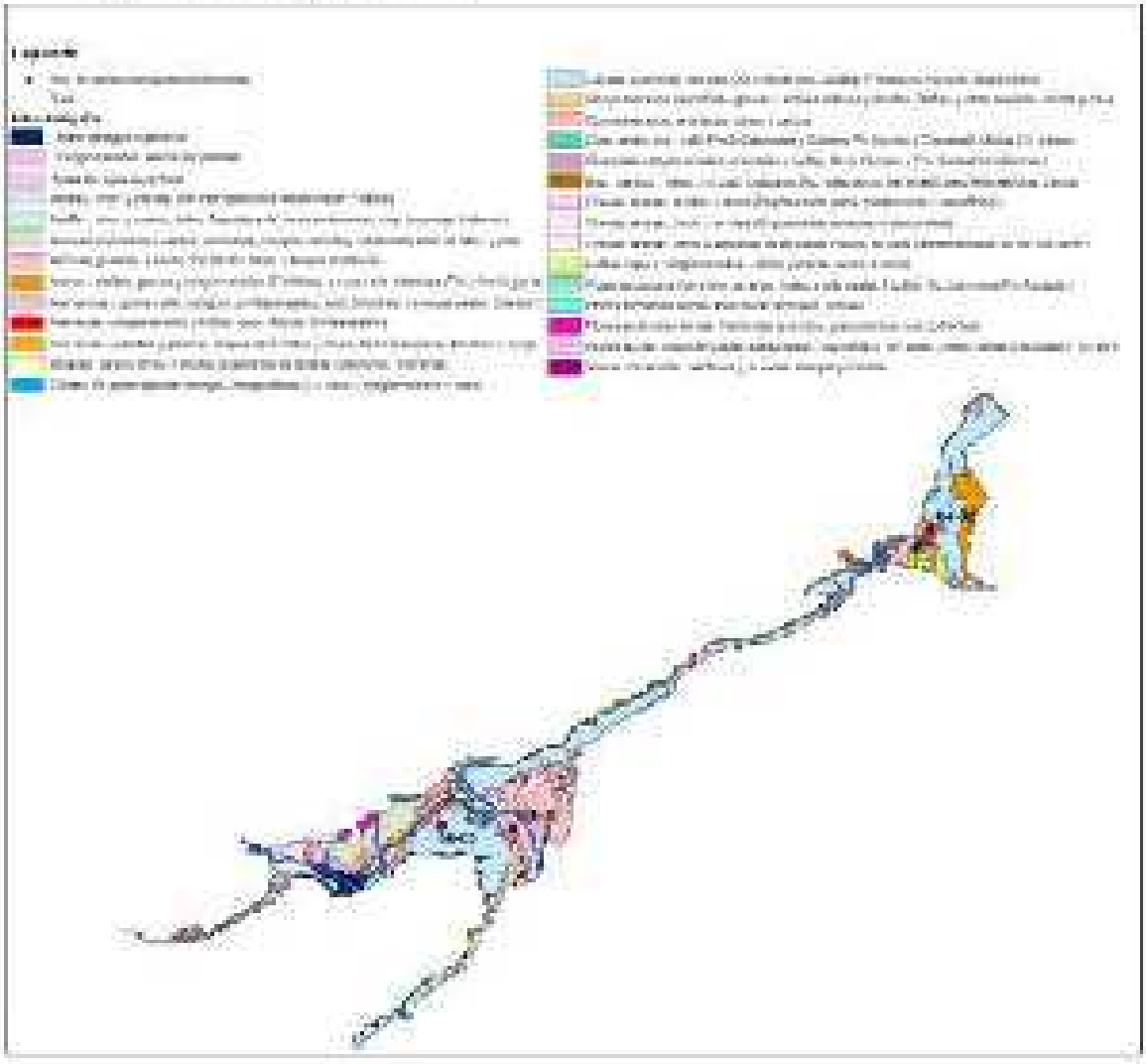
Código: 030.004

Sopordmia: Torrelaguna

Características

NOMBRE MASA	CODIGO DE MASA	UNIDADES GEOLÓGICAS	SUP. PLANTA (km²)	Nº DE PUNTOS DE CONTROL	SUP USO URBANO (m²)	SUP USO INDUSTRIAL (m²)	SUP USO REGADÍO (m²)	SUP USO FORESTAL (m²)
[illegible]	[illegible]	[illegible]	145	3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Mapa fisiográfico

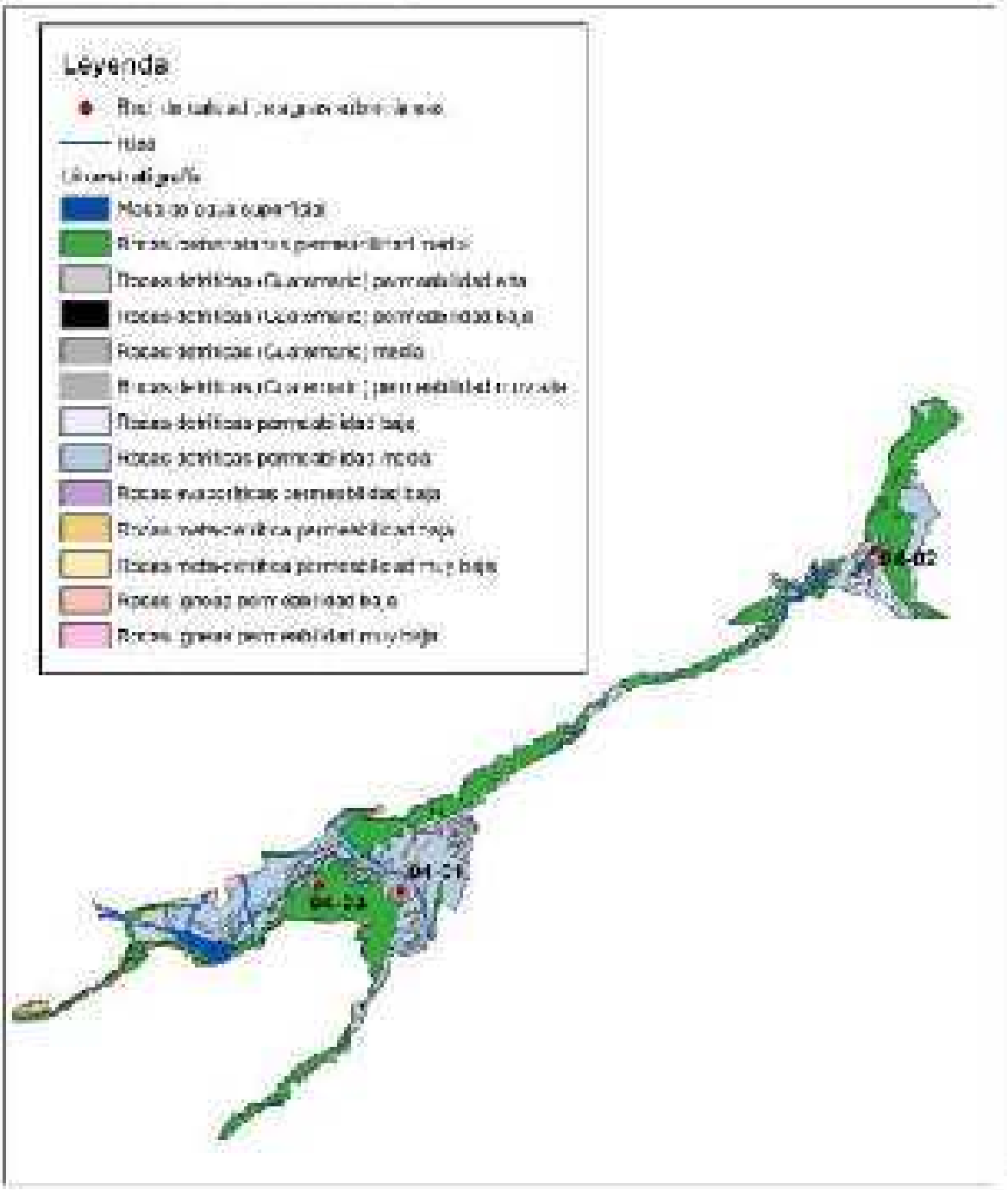


Masa de agua

Código: 030.004

Toponimia: Torrelaguna

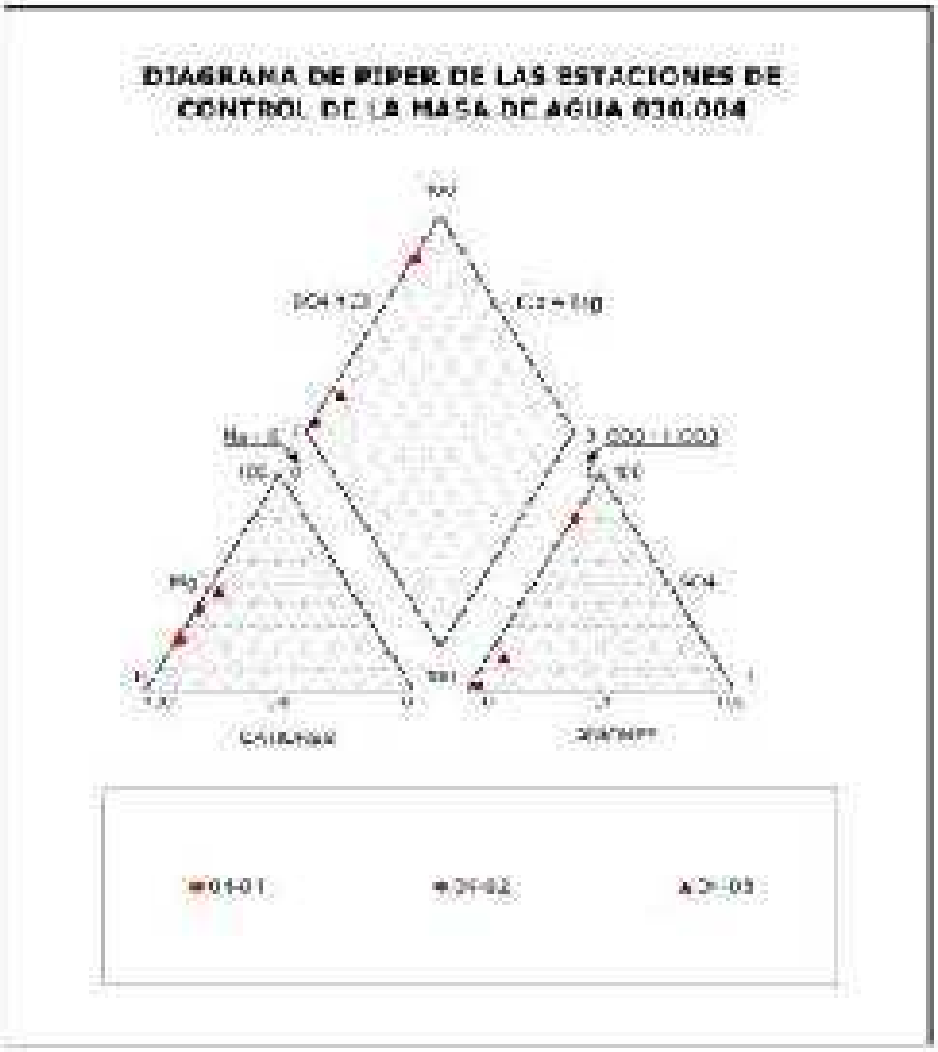
Mapa de permeabilidad



Masa de agua

Código:	030.004
Toponimia:	Torrelaguna

Composición química



DESCRIPCIÓN DE LAS FACIES HIDROQUÍMICAS

Las estaciones de control de la Masa de Agua 030.004 presentan aguas [illegible] Bicarbonatadas Cálcicas-Magnésicas a excepción de la muestra 01-01 que es Sulfatada Cálcica. Esto puede ser debido a que las masas de Hugo atraviesan depósitos evaporíticos del Triásico.

1.8.3. Identificación de zonas protegidas en relación con el medio acuático

Las zonas protegidas son enclaves objeto de protección especial en virtud de una norma específica sobre protección de aguas superficiales o subterráneas, o sobre conservación de hábitats y especies directamente dependientes del agua.

Los convenios internacionales suscritos por España, las Directivas Europeas y la legislación nacional y autonómica establecen diferentes categorías de zonas protegidas, cada una con sus objetivos específicos de protección, su base normativa y las exigencias correspondientes a la hora de designación, delimitación, seguimiento y suministro de información. El Registro de Zonas Protegidas de la Confederación Hidrográfica del Tajo recoge un total de 938 enclaves, de alguna de las siguientes categorías:

- Zonas de captación de agua para abastecimiento: superficiales y subterráneas
- Zonas de especies acuáticas económicamente significativas
- Masas de agua de uso recreativo
- Zonas vulnerables
- Zonas sensibles
- Zonas de protección de hábitat o especies (Red Natura 2000)
- Perímetros de protección de aguas minerales y termales
- Reservas naturales fluviales
- Zonas húmedas
- Espacios naturales protegidos por las Comunidades autónomas correspondientes

Según la información disponible en el sistema de información geográfica de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el ámbito de actuación se localiza el siguiente espacio incluido en el Registro de Zonas Protegidas de la Demarcación:

CÓDIGO	TIPO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (HA)	INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN
ES030_ZSENESLK580	Zonas sensibles	Embalse de El Vellón o Pedrezuela	454	Cumplimiento RD-LEY 11/1995 Normas aplicables al tratamiento de aguas residuales
ES3110003	ZEC	Cuenca del río Guadalix	1.418,53	Plan de Gestión (Decreto 106/2014, 3 sep)
ES030ZCCM0000000012	Zona protegida por abastecimiento	E. El Vellón - Guadalix	454	Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre

Tabla 7. Espacios incluidos en el Registro de Zonas Protegidas de la CHT en el municipio de estudio.

Capítulo 2. ANÁLISIS DEL MEDIO BIÓTICO

2.1. Vegetación

2.1.1. Vegetación potencial

La vegetación potencial o climácica es la correspondiente a las condiciones climáticas actuales. Se refiere a la vegetación que ocuparía toda la superficie del territorio si no hubiera habido ningún tipo de intervención humana. Es decir, sería la comunidad vegetal estable que existiría en un área tras una sucesión geobotánica natural, si el hombre dejase de influir y alterar los ecosistemas. En la práctica se considera la vegetación potencial como sinónimo de clímax e igual a la vegetación primitiva (aun no alterada) de una zona concreta.

Se describe la vegetación potencial de la zona de estudio a partir de las series de vegetación de Rivas Martínez, es decir, el conjunto de comunidades vegetales que se pueden encontrar en determinada estación como resultado del proceso de sucesión, incluyendo tanto los tipos de vegetación representativos de la etapa madura del ecosistema vegetal como las comunidades iniciales que las reemplazan.

Cada sucesión vegetal tiene al menos una etapa final madura, representada por una comunidad vegetal estable dentro del ecosistema, y que suele constituir un bosque, aunque no siempre, y es lo que se denomina vegetación potencial de un territorio.

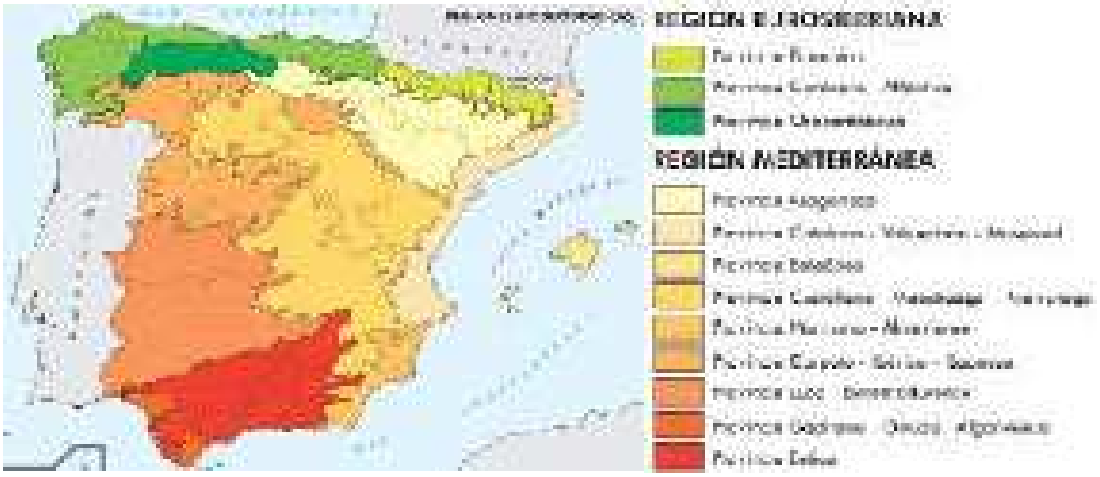


Figura 18. Regiones biogeográficas de España. Fuente: IGN

La Península Ibérica se encuentra incluida en el reino floral Holártico, que abarca la totalidad de las regiones templadas y frías del Hemisferio Norte, participando en dos de sus regiones fitogeográficas: la región Eurosiberiana y la región Mediterránea, que corresponden en nuestro país a la España húmeda y a la España seca.

La diferencia fundamental entre ambas regiones es el clima, el de la región Eurosiberiana se caracteriza por la ausencia de una estación seca y las precipitaciones más o menos homogéneamente repartidas a lo largo de todo el año; en la región Mediterránea, el clima presenta un período árido estival, definido por una disminución de las precipitaciones que coincide con las temperaturas más altas del año, lo cual hace que sea una fuerte estación seca para las plantas.

La bioclimatología relaciona a los seres vivos con el clima, considerando como principales variables la temperatura y las precipitaciones. En particular resultan indispensables las comunidades vegetales que gracias a su estabilidad y estatismo constituyen el eje fundamental para el establecimiento de las bases de esta ciencia. A partir del estudio de la vegetación y sus relaciones de correspondencia con determinados rangos termopluviométricos, se delimitan los pisos bioclimáticos.

El estudio de la vegetación potencial ofrece una imagen hipotética de cómo sería la vegetación si solo dependiera del clima y el suelo existente y sin la intervención del hombre modificándola a lo largo de su historia. Para ello, tenemos en cuenta las características edafológicas, climáticas y geomorfológicas.

Desde una perspectiva biogeográfica la zona de estudio se encuentra dominada por:

Reino Holartico

Región Mediterránea

Provincia Mediterránea-Ibérica-Occidental/Carpeto Ibérico Leonesa

Subprovincia Carpetano-Leonesa

Sector Guadarrámico

A nivel fitoclimático, es decir, a partir del estudio del clima y las precipitaciones, obtenemos relaciones entre las características climáticas y la distribución de las formaciones vegetales, y ayuda también a comprender los límites de las regiones y subprovincias biogeográficas.

En nuestra zona de estudio contemplamos el tipo fitoclimático denominado “Nemoral” cuya asociación potencial de vegetación son los quejigares, melojares o rebollares, encinares alsinares, robledales pubescentes y pedunculados y hayedos.

De acuerdo con sus características biogeográficas y bioclimáticas, y según el Mapa de series de vegetación de España a escala 1:400.000, de Rivas-Martínez, en el término municipal de Pedrezuela la vegetación potencial se corresponde en su mayoría con la serie supra-mesomediterránea silicícola de la encina (*Quercus rotundifolia*), *Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae* sigmetum, con *Retama sphaerocarpa* en la zona mesomediterránea. Sobre los sustratos calcáreos se desarrollarían los encinares basófilos mesomediterráneos de *Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae* sigmetum y del quejigo *(Quercus jaginea) Cephalantero longijoliae-Querceto jagineae sigmetum.*

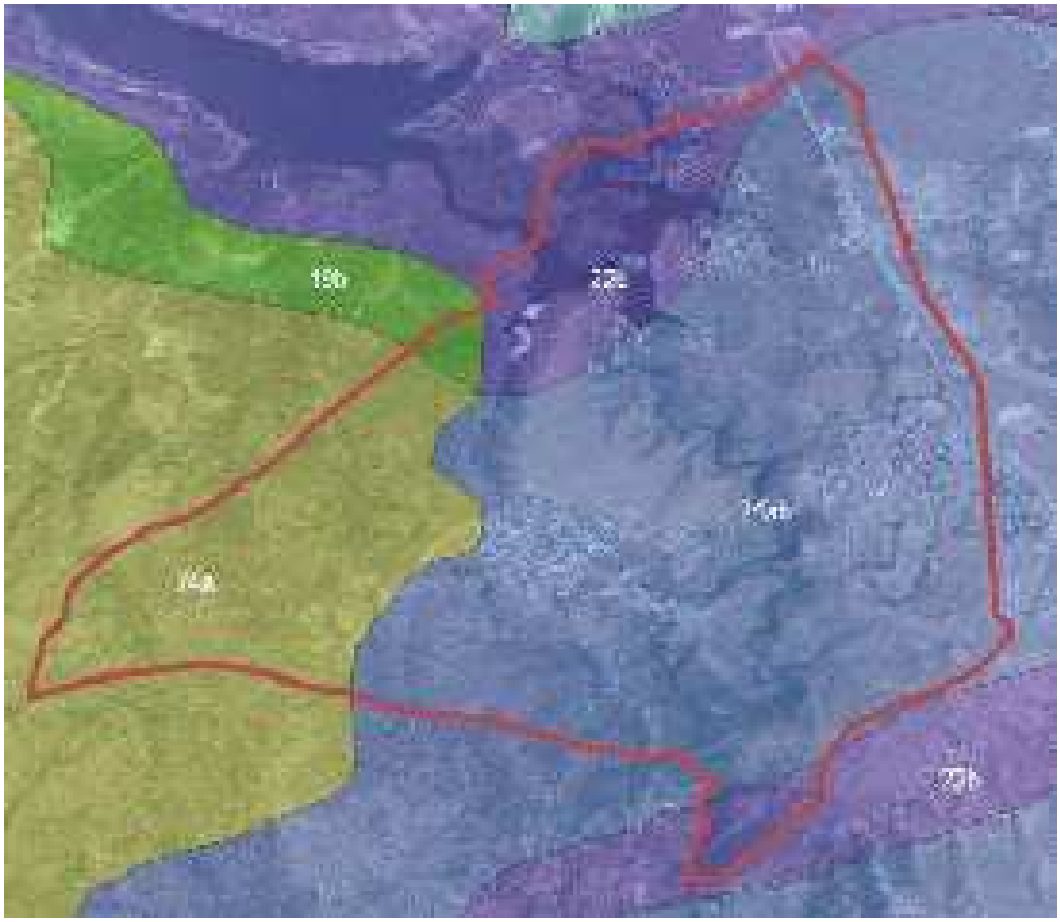


Figura 19. Series de vegetación potencial en el municipio de Pedrezuela.

24ab Serie supra-mesomediterránea guadarrámica silicícola de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae* s. Faciación mesomediterránea con *Retama sphaerocarpa*

24a Serie supra-mesomediterránea guadarrámica, silicícola de la encina (*Q. rotundifolia*): *Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae* s.

22b Serie mesomediterránea basófila de la encina (*Q. rotundifolia*): *Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae* s).

19b Serie supra-mesomediterránea castellanoalcarreño-manchega basófila del quejigo *(Quercus faginea). Cephalantero longijoliae-Querceto fagineae sigmetum*

Las series supra-mesomediterráneas silicícolas de la carrasca o encina *(Quercus rotundifolia),* corresponden en su estado óptimo a bosques densos de encinas, en los que pueden hallarse enebros *(Juniperus oxycedrus)* o quejigos *(Quercus faginea)* y, en algunas ocasiones, alcornoques *(Quercus suber)* o robles melojos *(Quercus pyrenaica)*. En la serie continental ibérica (24a), los piornales con *Genista cinerascens, Genista florida, Cytisus scoparius subsp. scoparius* y, en ocasiones, *Adenocarpus hispanicus (Genistion floridae)* representan la primera etapa de regresión de las faciaciones más ombrófilas y frías, en tanto que los retamares *(Retamion sphaerocarpae)*, tanto, mesomediterráneos como supramediterráneos inferiores en la cuenca hispana del Duero, llevan *Retama sphaerocarpa, Cytisus scoparius, Genista cinerascens* y *Adenocarpus aureus.* Tras la etapa de los berceales de *Stipa gigantea* y *S. lagascae*, los jarales pringosos con *Cistus ladanifer* y más rara vez *C. laurifolius* o su híbrido *C. x*

cyprius, llevan sobre todo *Lavandula pedunculata*, que pone de relieve los estadios más degradados de esta serie continental.

La serie mesomediterránea basófila de la encina (*Q. rotundifolia*) corresponde en su etapa madura o clímax a un carrascal o encinar de *Bupleuro rigidi - Querceto rotundifoliae* (22b), acompañado por cierto número de arbustos esclerófilos en el sotobosque (*Quercus coccifera, Rhamnus alaternus var. Parvifolia, Rhamnus lycioides subsp. Lycioides, etc*) que, tras la total o parcial desaparición o destrucción de la encina, aumentan su biomasa y restan como etapa de garriga en muchas de estaciones fragosas de estos territorios.

NOMBRE DE LA SERIE	GUADARRÁMICO-IBÉRICA (SUPRA-MESO) SILICÍCOLA DE LA ENCINA (24A)	CASTELLANO-ARAGONESA DE LA ENCINA (22B)
Árbol dominante	*Quercus rotundifolia*	*Quercus rotundifolia*
Nombre fitosociológico	*Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae* s.	*Bupleuro rigidi - Querceto rotundifoliae* s.
I. Bosque	*Quercus rotundifolia* *Juníperus oxycedrus* *Lonicera etrusca* *Paeonia broteroi*	*Quercus rotundifolia* *Bupleurum rigidum* *Teucrium pinnatifidum* *Thalictrum tuberosum*
II. Matorral denso	*Cytisus scoparius* *Retama sphaerocarpa* *Genista cinerascens* *Adenocarpus aureus*	*Quercus coccifera* *Rhamnus lycioides* *Jasminum fruticans* *Retama sphaerocarpa*
III. Matorral degradado	*Cistus ladanifer* *Lavandula pedunculata* *Rosmarinus officinalis* *Helichrysum serotinum*	*Genista scorpius* *Teucrium capitatum* *Lavandula latifolia* *Helianthemum rubellum*
IV. Pastizales	*Stipa gigantea* *Agrostis castellana* *Poa bulbosa*	*Stipa tenacissima* *Brachypodium ramosum* *Brachypodium distachyon*

Tabla 8. Etapas de regresión y bioindicadores de las series acidófilas y basófila, respectivamente, de la encina. Fuente: Memoria del mapa de series de vegetación de España. S. Rivas – Martínez

Serie supra-mesomediterránea basófila del quejigo (Quercus jaginea), corresponden en su etapa madura o clímax a un bosque denso en el que predominan los árboles caducifolios o marcescentes (Aceri-Quercion fagineae). Estos bosques eútrofos suelen estar sustituidos por espinares (Prunetalia) y pastizales vivaces en los que pueden abundar los caméfitos (Brometalia, Rosmarinetalia, etcétera). Se hallan ampliamente distribuidos en las provincias corológicas Aragonesa, Castellano-Maestrazgo-Manchega y Bética, pudiendo sobre ciertos suelos profundos descender al piso mesomediterráneo, lo que confiere una gran diversidad florística.

2.1.2. Vegetación actual

Existen extensas manchas de arbolado autóctono con diferente grado de conservación, aunque el municipio se ha visto sometido a una transformación importante allí donde el relieve lo ha permitido.

Se observa una clara diferencia en la vegetación entre las diferentes zonas del municipio. La zona oeste está poblada por vegetación con porte arbóreo o arbustivo, sin embargo, la mitad este existe una amplia faja paralela al

límite del municipio que presenta de forma predominante vegetación arbustiva o herbácea, coincidente con antiguas áreas de cultivo, en la actualidad prácticamente abandonado.

En los márgenes de los ríos se encuentra una vegetación más densa de ribera.

Las zonas de con mayor pendiente donde el acceso está más limitado, la conservación de la vegetación natural es mayor. Por el contrario, las zonas de mayor accesibilidad como los fondos de valle y zonas de escasa pendiente son las zonas que presentan una cubierta vegetal más alterada, debido principalmente al uso ganadero tradicional que se lleva desarrollando desde antaño y el uso agrícola, que en la actualidad es una práctica cada vez más residual en la zona.

2.1.2.1. Comunidades florísticas

Según datos obtenidos por el proyecto Anthos, las especies de flora inventariadas en el municipio de estudio son las siguientes:

1	*Allium paniculatum*	74	*Mercurialis huetii*
2	*Alnus glutinosa*	75	*Merendera montana*
3	*Antirrhinum graniticum*	76	*Micropus supinus*
4	*Arenaria aggregata*	77	*Minuartia hybrida*
5	*Armeria arenaria subsp. arenaria*	78	*Muscari comosum*
6	*Armeria arenaria subsp. segoviensis*	79	*Narcissus bulbocodium*
7	*Arrhenatherum elatius subsp. bulbosum*	80	*Narcissus cantabricus*
8	*Asphodelus serotinus*	81	*Narcissus rupicola*
9	*Asplenium ruta-muraria*	82	*Narcissus triandrus subsp. pallidulus*
10	*Bituminaria bituminosa*	83	*Nepeta tuberosa*
11	*Brachypodium retusum*	84	*Oenanthe crocata*
12	*Campanula erinus*	85	*Onobrychis humilis*
13	*Campanula matritensis*	86	*Ononis natrix*
14	*Carduus tenuiflorus*	87	*Ononis pusilla subsp. pusilla*
15	*Carlina corymbosa subsp. hispanica*	88	*Ophrys lutea*
16	*Carum verticillatum*	89	*Pallenis spinosa*
17	*Centaurea alba*	90	*Periballia involucrata*
18	*Centaurea aristata*	91	*Phagnalon rupestre*
19	*Centaurea calcitrapa*	92	*Plantago holosteum*
20	*Centaurea graminifolia*	93	*Poa annua*
21	*Centaurea langei subsp. langei*	94	*Potentilla reptans*
22	*Centaurea toletana*	95	*Potentilla verna*
23	*Centranthus calcitrapae*	96	*Prunella laciniata*

24	*Ceterach officinarum subsp. officinarum*	97	*Prunella vulgaris*
25	*Chaenorhinum origanifolium*	98	*Prunus spinosa*
26	*Chaenorhinum segoviense subsp. segoviense*	99	*Pulicaria arabica subsp. hispanica*
27	*Chaenorhinum segoviense*	100	*Ranunculus flammula*
28	*Cheilanthes acrostica*	101	*Ranunculus peltatus subsp. saniculifolius*
29	*Chiliadenus glutinosus*	102	*Ranunculus penicillatus*
30	*Cirsium echinatum*	103	*Retama sphaerocarpa*
31	*Corynephorus fasciculatus*	104	*Rhamnus lycioides*
32	*Ctenopsis delicatula*	105	*Romulea bulbocodium*
33	*Cuscuta approximata*	106	*Rosa blondaeana*
34	*Cuscuta planiflora*	107	*Ruta angustifolia*
35	*Cytisus scoparius subsp. scoparius*	108	*Ruta montana*
36	*Cytisus scoparius*	109	*Sagina sabuletorum*
37	*Daucus carota subsp. carota*	110	*Samolus valerandi*
38	*Desmazeria rigida*	111	*Santolina rosmarinifolia*
39	*Echinaria capitata*	112	*Sarcocapnos enneaphylla*
40	*Erinacea anthyllis subsp. anthyllis*	113	*Saxifraga tridactylites*
41	*Euphorbia falcata subsp. falcata*	114	*Scrophularia canina subsp. canina*
42	*Ficus carica*	115	*Sedum amplexicaule*
43	*Genista scorpius*	116	*Sideritis montana*
44	*Glyceria declinata*	117	*Sisymbrella aspera*
45	*Haplophyllum linifolium*	118	*Spergularia rubra*
46	*Helichrysum stoechas*	119	*Staehelina dubia*
47	*Heracleum sphondylium*	120	*Stipa celakovskyi*
48	*Hippocrepis commutata*	121	*Stipa lagascae*
49	*Hippocrepis comosa*	122	*Stipa parviflora*
50	*Holcus lanatus*	123	*Tamus communis*
51	*Hornungia petraea*	124	*Teucrium chamaedrys*
52	*Hyacinthoides hispanica*	125	*Thymelaea passerina*
53	*Hypericum humifusum*	126	*Thymelaea pubescens subsp. pubescens*
54	*Jasione crispa subsp. tomentosa*	127	*Thymus lacaitae*
55	*Jasione laevis*	128	*Thymus mastichina subsp. mastichina*
56	*Jasminum fruticans*	129	*Thymus mastichina*
57	*Juncus squarrosus*	130	*Thymus vulgaris subsp. vulgaris*
58	*Juniperus oxycedrus subsp. oxycedrus*	131	*Thymus zygis subsp. zygis*
59	*Koeleria crassipes*	132	*Thymus zygis*

60	*Lavandula pedunculata*	133	*Trifolium angustifolium*
61	*Linaria simplex*	134	*Trifolium dubium*
62	*Linum strictum*	135	*Trifolium glomeratum*
63	*Linum trigynum*	136	*Trifolium repens*
64	*Lomelosia divaricata*	137	*Trifolium striatum*
65	*Lomelosia simplex subsp. simplex*	138	*Trifolium strictum*
66	*Lupinus angustifolius*	139	*Trifolium sylvaticum*
67	*Lupinus hispanicus*	140	*Umbilicus rupestris*
68	*Luzula campestris*	141	*Valerianella coronata*
69	*Macrochloa tenacissima*	142	*Verbascum barnadesii*
70	*Macrosyringion longiflorum*	143	*Verbascum erosum*
71	*Magydaris panacifolia*	144	*Verbascum virgatum*
72	*Margotia gummifera*	145	*Viola odorata*
73	*Melica minuta*	146	*Viola suavis*

2.1.2.2. Unidades de vegetación

El paisaje de Pedrezuela se ve dividido por los usos del suelo que se han ido desarrollando en el municipio, ya sea para el aprovechamiento agrícola o para el establecimiento de núcleos urbanos, manteniendo en las zonas menos accesibles un bosque típico mediterráneo, aunque en algunas zonas se encuentra degradado.

El estudio de la vegetación actual se realiza mediante el análisis de las formaciones vegetales presentes en el área de estudio y su composición florística.

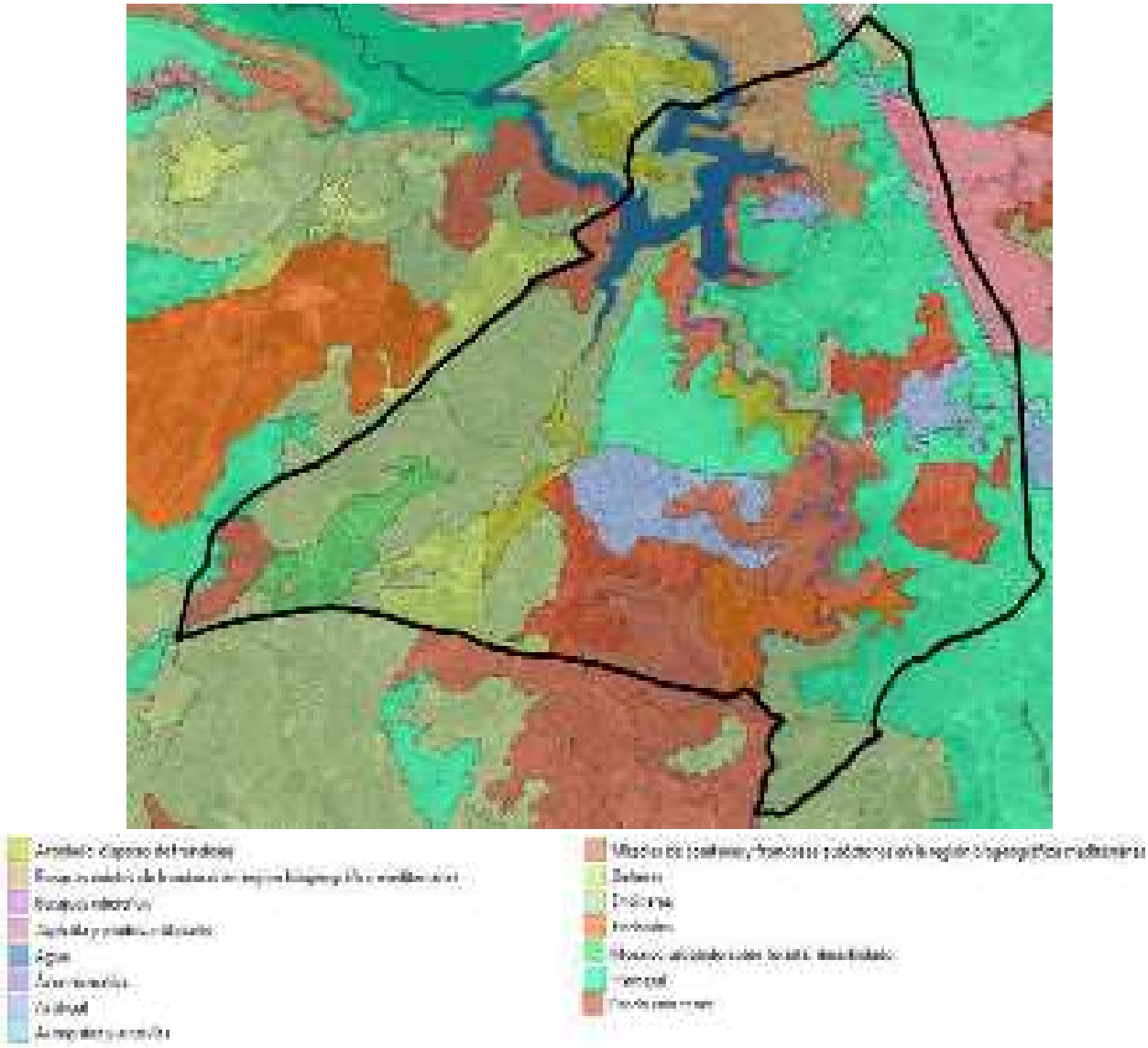


Figura 20. Usos del suelo en el municipio de Pedrezuela

2.1.2.3. Enebrales

Se encuentra principalmente en el valle del Río Guadalix en zonas de elevada pendiente, donde se forman las masas arbóreas de enebro de la miera *(Juniperus oxycedrus)*. Le acompaña un sotobosque constituido por jara pringosa *(Cistus ladanifer),* tomillo *(Thymus mastichina),* torvisco (*Daphne gnidium*), romero (*Rosmarinus officinalis*) entre otros.

Constituyen áreas de alto valor ecológico y paisajístico, debido al porte de algunos de los ejemplares de enebro y a la singularidad de estas formaciones en la región. Se representan en el mapa de vegetación actual con la categoría de “enebral”.




2.1.2.4. Encinares y dehesas

La encina (*Quercus rotundifolia*) es la especie arbórea más abundante Se encuentra principalmente en la parte oeste del municipio. En la zona sur presenta una estructura adehesada y con menor cubierta arbórea, alternando el sustrato arbóreo con áreas de pasto, al contrario de lo que ocurre en el norte del municipio donde las masas arbóreas se van espesando.

Entre las especies arbustivas encontramos especies como la retama negra (*Cytisus scorpius*), cantueso (Lavandula *stoechas*), tomillos (*Thymus zygis, T. mastichina*), jaras (*Cistus ladanifer*), que en algunas zonas ocupa amplias áreas, retama de olor (*Retama sphaerocarpa*), cornicabra (*Pistacea terebintus*).

Los claros del encinar sustentan pastizales terofíticos típicamente mediterráneos, con especies como *Corynephorus fasciculatus, Trifolium cherlei, Plantago holosteum, Alyssum granatense, Sedum acre, …*

Se representan en el mapa de vegetación actual con la categoría de “encinar” y “dehesas”.




2.1.2.5. Bosque de ribera

Se desarrolla en zonas donde existe agua la mayor parte del año, ya sea por su proximidad a un cauce o por presencia del nivel freático cerca de la superficie. Es especialmente reseñable la vegetación de ribera asociada al río Guadalix, de gran valor ecológico y singularidad, protegida por la Comunidad de Madrid mediante su inclusión en la Red Natura 2000.

Algunas de las especies más características del bosque ribereño son aliso (*Alnus glutinosa*), chopo (*Populus nigra*), álamo (*Populus alba*), fresno (*Fraxinus angustifolia*), arce (*Acer monspessulanum*), olmo (*Ulmus minor*), sauces (*Salix alba* y *S. atrocinerea*) y mimbrera (*S. fragilis*). Son también frecuentes majuelos (*Crataegus monogyna*), rosales (*Rosa canina, R. pozinii*), hiedras (*Hedera helix*), madreselvas (*Lonicera* sp), boneteros (*Euonymus europaeus*) e incluso encinas (*Quercus ilex*)

Esta unidad ocupa una extensión aproximada del 1% del municipio. Viene representada en el mapa de vegetación actual como “Bosque ribereño”.





2.1.2.6. Herbazales

Esta unidad de vegetación está muy presente en el municipio, principalmente en la parte más oriental. Se corresponde con las zonas más degradadas y modificadas, con zonas de cultivo que han sido abandonadas, todavía se pueden apreciar las divisiones parcelarias, o cercanas a los núcleos urbanos.

Dominado por lastonares y vallicares, con mezcla de gramíneas y leguminosas. De forma dispersa y en los límites de la unidad, encontramos encinas y otros arbustos como el enebro *(Juniperus oxycedrus)*, la escoba negra *(Cytisus scoparius),* etc. En zonas con mayor redileo encontramos un pasto más evolucionado, típico de majadales silíceos con mezcla de gramíneas y leguminosas anuales que forman un tapiz denso. Encontramos especies como *Poa bulbosa, Briza máxima, Trifolium sp, etc.*

En las zonas de cultivo abandonadas, aparece vegetación herbácea como la *Papaver roheas, Anacyclus clavatus, etc.* Así como otras especies de sucesión como retamas *(Retama sphaerocarpa) o* cantueso *(Lavandula stoechas)*, etc.

Esta unidad está representada en el mapa de vegetación actual como “Herbazales”.





2.1.2.7. Cultivos agrícolas de secano

Se incluyen en la unidad tanto los terrenos destinados a la producción de herbáceas de secano, trigo, cebada y avena, fundamentalmente, como las parcelas que se encuentran en barbecho.

Se localizan alrededor del núcleo de Pedrezuela y Montenebro. Es frecuente la presencia de arbolado disperso en los campos de cultivo, principalmente encinas, dando lugar a formaciones adehesadas de gran valor paisajístico.

Se representan en el mapa de vegetación actual con las categorías de “cultivos”.





2.1.2.8. Zonas improductivas

Se incluyen en esta unidad las superficies carentes de cualquier tipo de vegetación por alteración del sustrato original, correspondiente a los núcleos de población, áreas industrializadas, principales vías de comunicación u otras construcciones humanas de cierta envergadura. Se representan en la figura de vegetación actual con la categoría de "artificial".





2.1.3. Flora amenazada y arbolado singular

La Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, crea el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, que incluye especies, subespecies y poblaciones merecedoras de una atención y protección particular. En el seno del Listado se establece el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, donde se recogen taxones o poblaciones de la biodiversidad amenazada, dentro de las categorías de "En peligro de extinción" o "Vulnerable".

Por su parte, la Comunidad de Madrid, a través de la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid, crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, en el que se incluirán tanto las especies protegidas por el Catálogo Nacional como las especies, subespecies y poblaciones de fauna y flora silvestres de la Comunidad, cuya protección efectiva exija medidas específicas por parte de la Administración.

El Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 18/1992, de 26 de marzo, recoge las siguientes categorías para la protección de las especies amenazadas: "En peligro de extinción", "Sensibles a la alteración de su hábitat", "Vulnerables" o "De interés especial", y crea la categoría de "Árboles singulares" para la protección de la flora.

De acuerdo con la información disponible en la web de la Comunidad de Madrid, en el municipio de Pedrezuela no encontramos flora amenazada.

En la actualidad no hay ningún árbol declarado "Árbol Singular" catalogado como singular según la normativa vigente (Decreto 18/92, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies amenazadas de Flora y Fauna silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y la Orden de 10 de diciembre de 1993, por el que se actualiza el Catálogo de Ejemplares de Flora incluidos en la categoría de Árboles Singulares) en el municipio de Pedrezuela.

2.1.4. Usos del suelo

En líneas generales, el municipio de Pedrezuela presenta una estructura catastral rústica muy heterogénea, al hallarse fuertemente condicionada por condicionantes orográficos y naturales. Por un lado, existen grandes parcelas catastrales, en la zona central y más próxima al embalse.

Por otro, tanto al sur como en las proximidades de los núcleos urbanos, la parcelación es más pequeña. No se trata sin embargo de una parcelación orientada a la agricultura ni a la actividad económica, ya que, como podemos ver en la siguiente imagen, la inmensa mayoría del término municipal está ocupado por monte bajo, matorral y zonas de pastos.

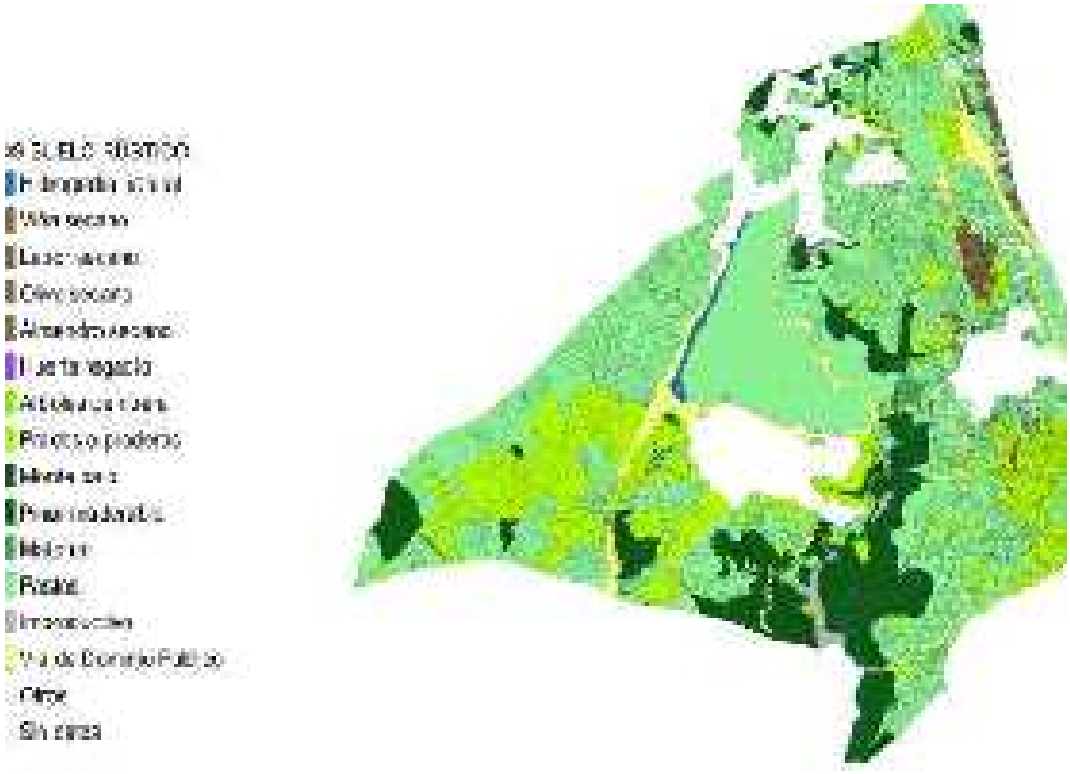


Figura 21. Estructura de usos catastrales en suelo rústico. Elaboración propia a partir de datos de Catastro

2.2. Fauna

La importancia de la fauna en los ecosistemas radica, por una parte, en la conservación de la biodiversidad, y por otra, la fauna presente es un indicador ecológico del estado del mismo, sin olvidar la importancia económica de los cotos de caza y pesca.

Dada la biodiversidad de biotopos en nuestra zona de estudio, encontramos una amplia diversidad de especies faunísticas. La mayoría de las especies presentes son ubicuistas, es decir, capaces de adaptarse a una amplia variedad de ambientes. No obstante, también se localizan especies menos cosmopolitas, relegadas a ambientes con condiciones especiales, como las ligadas a ambientes acuáticos.

2.2.1. Inventario de especies

Se describe a continuación la fauna potencial presente en la zona que el Inventario Español de Especies Terrestres recoge en sus bases de datos. Este inventario tiene como objetivo satisfacer las necesidades y requerimientos del Real Decreto 556/2011, de 20 de abril, para el desarrollo del Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad y en él se recoge la distribución, abundancia y estado de conservación de la fauna y flora terrestre española.

En base a la información cartográfica correspondiente a la malla 10x10 km, las cuadrículas en las que se localiza el municipio son las 30TVL41 y 30TVL40. En ellas están cartografiadas las siguientes especies animales, distribuidas por grupos de vertebrados:

Para clasificar la fauna del municipio según las distintas categorías de estatus y protección existentes, se ha analizado el estado de conservación de cada una de las especies localizadas en el territorio según la información recogida en el **Libro Rojo de los Vertebrados de España** (Blanco y González 1992). Las categorías contempladas son:

- **No evaluado (NE):** Cuando no se ha efectuado ningún estudio sobre la viabilidad de una especie, temporariamente se asigna a la categoría de no evaluados.
- **Datos insuficientes (DD):** Si se cuenta con información acerca de una especie, pero esta se encuentra desactualizada o es insuficiente en cantidad o calidad para evaluar su viabilidad, se indica como insuficientemente datada. Esto no quiere decir que la especie esté fuera de riesgo; en muchos casos, la imposibilidad de obtener datos proviene justamente de la escasez de ejemplares.

- **Bajo riesgo (LR):** La especie ha sido evaluada, y los resultados no indican que haya razones para considerarla en alguna de las categorías más preocupantes; con excepción de los animales domésticos y el ser humano, no comprendidos en la clasificación, todas las especies no amenazadas se encuentran en esta categoría, que a su vez se divide en tres subcategorías:
  - Mínima preocupación (LC): La especie no requiere de medidas de protección especial, ni se aproxima a ninguno de los parámetros para ser incluida en una categoría de mayor riesgo.
  - Próxima a la vulnerabilidad (NT): La especie no es objeto de medidas de protección especial, pero su población es escasa, está concentrada en un hábitat muy restringido o amenazado de restricción, o se espera que se presente reducción en la población en los próximos años.
  - Dependiente de medidas de conservación (CD): La especie sería pasible de clasificación en alguna categoría de mayor riesgo si no fuera por programas específicos de mantenimiento de población o hábitat.

- **Vulnerable (VU):** La especie está amenazada de extinción, sea a causa de un descenso de la población, de la degradación de su hábitat, de la introducción de parásitos o competidores, de la fragmentación de sus núcleos poblacionales o de cualquier otra causa que haga posible que eventos ulteriores o catástrofes la exterminen en el medio plazo.
- **En peligro (EN):** La especie está amenazada de extinción en el corto plazo, sea por un descenso observado o estimado de la mitad de su población en la última década, por la existencia de menos de 2500 ejemplares adultos, por la restricción de su hábitat a menos de 5000 km2 u otra causa.

- **En peligro crítico (CR):** La especie está amenazada de extinción en el futuro inmediato, sea por la desaparición de un 80% de su población, por la existencia de menos de 250 ejemplares adultos, por la restricción a un área de 100 km2 o menos, o por cualquier otra causa.
- **Extinto en estado salvaje (EW):** La especie no ha sido hallada por estudios exhaustivos de su hábitat natural, y parece haber desaparecido de él, conservándose sólo en cultivo o cautividad.
- **Extinto (EX):** Tras estudios exhaustivos de su hábitat anterior, no queda ninguna duda razonable de que el último ejemplar de la especie haya muerto.

Con el fin de obtener un grado de singularidad lo más real posible, se han consultado además las categorías de amenaza de las siguientes fuentes:

Catálogo Español de Especies Amenazadas y listado de especies silvestres en Régimen de Protección Especial: A nivel estatal, la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, crea el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, que incluye especies, subespecies y poblaciones merecedoras de una atención y protección particular. En el seno de este Listado se establece el Catálogo Español de Especies Amenazadas, regulado por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, donde se incluyen, cuando existe información técnica o científica que así lo aconseje, taxones o poblaciones de la biodiversidad amenazada según las siguientes categorías:

- **En peligro de extinción:** Especie, subespecie o población de una especie cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
- **Vulnerable**: Especie, subespecie o población de una especie que corre el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ella no son corregidos.

Categorías Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.

- **A*nexo I***.- Especies *objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.*
- ***Anexo II***.- *Las especies podrán ser objeto de caza en el marco de la legislación nacional. Los estados miembros velarán porque la caza de estas especies no comprometa los esfuerzos de conservación realizados en su área de distribución. Las contempladas en la parte A podrán cazarse dentro de la zona geográfica marítima y terrestre de aplicación de la presente Directiva. Por su parte las incluidas en la parte B podrán cazarse solamente en los Estados miembros respecto a los que se les menciona.*
- **Anexo *III***.- *Las especies contempladas en la parte A, las actividades contempladas en el apartado 1 no estarán prohibidas, siempre que se hubiere matado o capturado a las aves de forma lícita o se las hubiere adquirido lícitamente de otro modo.*
- **Anexo *IV.***- *Las especies enumeradas en la letra a del presente anexo no podrán capturase o dar muerte dando uso a cualquier medio, instalación o método de captura o muerte masiva o no selectiva o que pudiera causar la desaparición local de una especie. Las incluidas en la letra b, no podrán ser perseguidas con medios de transporte.*
- **Anexo *V***.- *Se prestará especial atención a las investigaciones y a los trabajos sobre los temas enumerados en este anexo.*

Catálogo Regional de Especies Amenazadas (CREA), aprobado por Decreto 18/1992, de 26 de marzo, que contempla las siguientes categorías:

- En peligro de extinción (E): Reservada para aquellas cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
- Sensibles a la alteración de su hábitat (S): referida a aquellas cuyo hábitat característico está particularmente amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado.
- Vulnerables (V): destinada a aquellas que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidos.
- De Interés Especial (IE): especies que, sin estar contempladas en ninguna de las categorías precedentes, sean merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, o por su singularidad.

2.2.1.1. Anfibios

Nombre Científico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Discoglossus jeanneae	Sapillo pintojo	NT	-	-	-
Alytes cisternasii	Sapo partero ibérico	NT	-	-	-
Bufo calamita	Sapo corredor	LC	-	-	-
Triturus boscai	Tritón ibérico	LC	-	-	-
Pelobates cultripes	Sapo de espuelas	NT	-	-	-
Pelophylax perezi	Rana común	LC	-	-	-
Pleurodeles waltl	Gallipato	NT	-	-	-

2.2.1.2. Peces

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Barbus bocagei	Barbo común	-	-	-	-
Barbus comizo	Barbo comizo	VD A2ce	-	-	-
Chondrostoma arcasii	Bermejuela	VD A2ce	-	-	-
Chondrostoma polylepis	Boga de rio	-	-	-	-
Cobitis paludica	Colmilleja	VD A2ce	-	-	-
Gambusia holbrooki	Gambusia	-	-	-	-
Gobio lozanoi	Gobio ibérico	-	-	-	-
Lepomis gibbosus	Pez sol	-	-	-	-
Salmo trutta	Trucha común	VD Icde	-	-	-
Squalius alburnoides	Calandino	VD A2ce	Peligro de extinción	-	-
Squalius pyrenaicus	Cacho	VU A2ce	-	-	-

2.2.1.3. Reptiles

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Acanthodactylus	Lagartija colirroja	LC	-	-	-
Blanus cinereus	Culebrilla ciega	LC	-	-	-

Coronella girondica	Culebra lisa meridional	LC	-	-	-
Lacerta lepida	Lagarto ocelado	LC	-	-	-
Lacerta schreiberi	Lagarto verdinegro	NT	Interés especial	-	-
Malpolon	Culebra bastarda	LC	-	-	-
Mauremys leprosa	Galápago leproso	VU A2ac + A3c	-	-	-
Natrix maura	Culebra viperina	LC	-	-	-
Natrix natrix	Culebra de collar	LC	-	-	-
Podarcis hispanica	Lagartija andaluza	LC	-	-	-
Psammodromus algirus	Lagartija colilarga	LC	-	-	-
Psammodromus	Lagartija cenicienta	LC	-	-	-
Zamenis scalaris	Culebra de escalera	LC	-	-	-
Tarentola mauritanica	Salamanquesa común	LC	-	-	-

2.2.1.4. Aves

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Accipiter gentilis	Azor común	-	-	-	Anexo I
Accipiter nisus	Gavilán común	-	-	-	Anexo I
Actitis hypoleucos	Andarríos chico	-	De Interés Especial	-	-
Aegithalos caudatus	Mito	-	-	-	-
Aegypius monachus	Buitre negro	VU	En Peligro de Extinción	Vulnerable	Anexo I
Alauda arvensis	Alondra común	-	-	-	Anexo II
Alcedo atthis	Martín pescador	NT	-	-	Anexo I
Alectoris rufa	Perdíz rojo	DD	-	-	Anexo
Anas clypeata	Cuchara común	NT	-	-	Anexo III
Anas platyrhynchos	Ánade azulón	-	-	-	Anexo II
Anas strepera	Ánade friso	LC	Interés Especial	-	Anexo II
Apus apus	Vencejo común	-	-	-	-
Ardea cinérea	Garza real	-	-	-	-
Asio otus	Búho chico	-	-	-	-
Athene noctua	Mochuelo común	-	-	-	-
Aythya ferina	Porrón europeo	-	-	-	Anexo II
Bubo bubo	Búho real	-	Vulnerable	-	Anexo I
Burhinus oedicnemus	Alcaraván común	NT	Interés Especial	-	Anexo I
Buteo buteo	Busardo ratonero	-	-	-	-
Calandrella	Terrera común	VU	-	-	Anexo I
Caprimulgus ruficollis	Chotacabras cuellirojo	-	-	-	-
Carduelis cannabina	Pardillo común	-	-	-	-
Carduelis carduelis	Jilguero	-	-	-	-
Carduelis chloris	Verderón común	-	-	-	-
Cecropis daurica	Golondrina dáurica	-	-	-	-
Certhia brachydactyla	Agateador europeo	-	-	-	Anexo I
Cettia cetti	Cetia ruiseñor	-	-	-	-

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Charadrius dubius	Chorlitejo chico	-	-	-	-
Ciconia ciconia	Cigüeña blanca	-	-	-	Anexo I
Circaetus gallicus	Aguila culebrera	LC	Interés Especial	-	Anexo I
Circus cyaneus	Aguilucho pálido	-	Interés Especial	-	Anexo I
Circus pygargus	Aguilucho cenizo	VU	Vulnerable	Vulnerable	Anexo I
Cisticola juncidis	Cisticola buitrón	-	-	-	-
Clamator glandarius	Críalo europeo	-	-	-	-
Coccothraustes	Picogordo	-	-	-	-
Columba domestica	Paloma bravía	-	-	-	Anexo II
Columba oenas	Paloma zurita	DD	-	-	Anexo II
Columba palumbus	Paloma torcaz	-	-	-	Anexo III
Corvus corax	Cuervo grande	-	-	-	-
Corvus corone	Corneja común	-	-	-	Anexo II
Corvus monedula	Grajilla occidental	-	-	-	Anexo II
Coturnix coturnix	Codorniz común	DD	-	-	Anexo II
Cuculus canorus	Cuco común	-	-	-	-
Cyanopica cyana	Rabilargo	-	-	-	-
Delichon urbicum	Avión común	-	-	-	-
Dendrocopos major	Pico picapinos	-	-	-	Anexo I
Emberiza calandra	Escribano triguero	-	-	-	-
Emberiza cia	Escribano montesino	-	-	-	-
Emberiza cirlus	Escribano soteño	-	-	-	-
Emberiza hortulana	Escribano hortelano	-	-	-	Anexo I
Erithacus rubecula	Petirrojo europeo	-	-	-	-
Falco subbuteo	Alcotán europeo	NT	Interés Especial	-	-
Falco tinnunculus	Cernícalo vulgar	-	-	-	-
Ficedula hypoleuca	Papamoscas cerrojillo	-	-	-	-
Fringilla coelebs	Pinzón vulgar	-	-	-	Anexo I
Fulica atra	Focha común	-	-	-	Anexo II
Galerida cristata	Cogujada común	-	-	-	-
Galerida theklae	Cogujada montesina	-	-	-	Anexo I
Gallinula chloropus	Gallineta común	-	-	-	Anexo II
Garrulus glandarius	Arrandejo euroasiático	-	-	-	Anexo II
Gyps fulvus	Buitre leonado	-	-	-	Anexo I
Hieraaetus pennatus	Águila calzada	-	-	-	Anexo I
Hippolais polyglotta	Zarcero políglota	-	-	-	-
Hirundo rustica	Golondrina común	-	-	-	-
Jynx torquilla	Torcecuello	DD	Interés especial	-	-
Lanius excubitor	Alcaudón norteño	-	Interés especial	-	-
Lanius senator	Alcaudón común	-	-	-	-
Lullula arbórea	Alondra totovía	-	-	-	Anexo I
Luscinia megarhynchos	Ruiseñor común	-	-	-	-
Melanocorypha	Calandria común	-	Interés especial	-	Anexo I
Merops apiaster	Avejaruco europeo	-	-	-	-

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Milvus migrans	Milano negro	NT	-	-	Anexo I
Milvus milvus	Milano real	EN	Vulnerable	En peligro de extinción	Anexo I
Monticola saxatilis	Roquero rojo	-	-	-	-
Monticola solitarius	Roquero solitario	-	-	-	-
Motacilla alba	Lavandera blanca	-	-	-	-
Motacilla cinérea	Lavandera cascadeña	-	-	-	-
Motacilla flava	Lavandera boyera	-	-	-	-
Muscicapa striata	Papamoscas gris	-	-	-	-
Neophron percnopterus	Alimoche común	EN	En peligro de Extinción	Vulnerable	Anexo I
Oenanthe hispánica	Collalba rubia	NT	-	-	-
Oenanthe leucura	Collalba negra	-	Interés especial	-	Anexo I
Oenanthe oenanthe	Collalba gris	-	-	-	-
Oriolus oriolus	Oropéndola europea	-	-	-	-
Otus scops	Autillo europeo	-	-	-	-
Parus ater	Carbonero garrapino	-	-	-	Anexo I
Parus caeruleus	Herrerillo común	-	-	-	-
Parus cristatus	Herrerillo capuchino	-	-	-	-
Parus major	Carbonero común	-	-	-	-
Passer domesticus	Gorrión común	-	-	-	-
Passer hispaniolensis	Gorrión moruno	-	-	-	-
Passer montanus	Gorrión molinero	-	-	-	-
Petronia petronia	Gorrión chillón	-	-	-	-
Phoenicurus ochruros	Colirrojo tizón	-	-	-	-
Phylloscopus Bonelli	Mosquitero papialbo	-	-	-	-
Phylloscopus trochilus	Mosquitero musical	NT	-	-	-
Pica pica	Urraca	-	-	-	Anexo II
Picus viridis	Pito real	-	-	-	-
Podiceps cristatus	Somormujo lavanco	-	-	-	-
Podiceps nigricollis	Zampullín cuellinegro	NT	Interés especial	-	-
Ptyonoprogne rupestris	Avión roquero	-	-	-	-
Pyrrhocorax pyrrhocorax	Chova piquirroja	NT	Interés especial	-	Anexo I
Regulus ignicapilla	Reyezuela listado	-	-	-	-
Saxicola torquatus	Tarabilla europea	-	-	-	-
Serinus serinus	Serín verdecillo	-	-	-	-
Streptopelia decaocto	Tórtola turca	-	-	-	Anexo II
Streptopelia turtur	Tórtola europea	VU	-	-	Anexo II
Strix aluco	Cárabo común	-	-	-	-
Sturnus unicolor	Estornino negro	-	-	-	-
Sylvia atricapilla	Curruca capirotada	-	-	-	-
Sylvia borin	Curruca mosquitera	-	-	-	-
Sylvia cantillans	Curruca carrasqueña	-	-	-	-
Sylvia communis	Curruca zarcera	-	-	-	-

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Sylvia conspicillata	Curruca tomillera	DD	-	-	-
Sylvia hortensis	Curruca mirlona	-	Interés especial	-	-
Sylvia melanocephala	Curruca cabecinegra	-	-	-	-
Sylvia undata	Curruca rabilarga	-	-	-	Anexo I
Tachybaptus ruficollis	Zampullín común	-	-	-	-
Tetrax tetrax	Sisón común	VU	Sensible a la alteración de su hábitat	Vulnerables	Anexo I
Troglodytes troglodytes	Chochín común	-	-	-	Anexo I
Turdus merula	Mirlo común	-	-	-	Anexo II
Turdus philomelos	Zorzal común	-	-	-	Anexo II
Turdus viscivorus	Zorzal charlo	-	-	-	Anexo II
Tyto alba	Lechuza común	-	Interés especial	-	-
Upupa epops	Abubilla				

2.2.1.5. Mamiferos

Nombre Cientifico	Nombre Común	Categoría de Conservación	CREA	CEEA	DIR.AVES
Arvicola sapidus	Rata de agua	VU A2ace+3ce	-	-	-
Capreolus capreolus	Corzo	LC	-	-	-
Crocidura russula	Musaraña gris	LC	-	-	-
Erinaceus europaeus	Erizo común	LC	-	-	-
Felis silvestris	Gato montés	NT	Interés especial	-	-
Genetta genetta	Gineta	LC	-	-	-
Lepus granatensis	Liebre ibérica	LC	-	-	-
Lutra lutra	Nútria europea	LC	Peligro de extinción	-	-
Martes foina	Garduña	LC	-	-	-
Meles meles	Tejón común	LC	-	-	-
Microtus arvalis	Topillo campesino	LC	Interés especial	-	-
Mustela putorius	Turón	NT	-	-	-
Neovison vison	Visón americano	-	-	-	-
Oryctolagus cuniculus	Conejo común	VU A2abde	-	-	-
Sus scrofa	Jabalí	LC	-	-	-
Talpa occidentalis	Topo ibérico	LC	-	-	-
Vulpes vulpes	Zorro común	LC	-	-	-

2.2.2. Especies amenzadas

Como se ha indicado en el apartado anterior, la Comunidad de Madrid, a través del Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid, se recogen las especies de fauna amenazadas, sin embargo, la Comunidad de Madrid, no posee actualmente ningún plan de conservación o recuperación de especies amenazadas.

A pesar de no contar con dichos planes, la Comunidad de Madrid, con el fin de preservar las poblaciones de determinadas especies está desarrollando varios programas específicos de conservación de especies y realizando diferentes actuaciones encaminadas a la protección de diversas especies amenazadas, entre ellas destacamos las **Actuaciones para la conservación del Buitre Negro *(Aegypius monachus)*,** que se localiza en el municipio de Pedrezuela.

Buitre Negro *(Aegypius monachus)*.

Clasificada en el Catálogo Regional con la categoría de "en peligro de extinción".

Supone alrededor del 5% de la población de España con 105 parejas reproductoras en 2011, 98 de las cuales pertenecen a la colonia de Peñalara. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio está desarrollando una serie de actuaciones de estudio, seguimiento y conservación, algunas de las cuales se exponen a continuación:

- Alimentación suplementaria en las ZEPA.
- Seguimiento de la población mediante el marcaje de adultos con marcas alares y emisores de radio-seguimiento terrestre. Seguimiento de pollos mediante emisores de radioseguimiento vía satélite.
- Vigilancia de cotos de caza, para el control de trampas y otros métodos prohibidos de caza no selectiva.
- Vigilancia de nidos.
- Plan específico en el Parque Natural de Peñalara, teniendo el máximo de parejas reproductoras.
- Control de pollos para tratamiento de antibióticos en las carroñas, tanto en campo como en cautividad y posible repercusión en la seguridad aérea en grupo con el buitre leonado.

Capítulo 3. ANÁLISIS DEL PAISAJE

El paisaje desde su enfoque visual se centra en la percepción y la estética, pero antes de proceder a su descripción y valoración se efectúa el encuadre del municipio de Pedrezuela en el conjunto de la Comunidad de Madrid en relación con las unidades paisajísticas.

La Comunidad de Madrid se sitúa sobre dos grandes unidades fisiográficas: el Sistema Central y la Depresión del Tajo. Salvo un pequeño espacio que vierte sus aguas al Río Duero, todo el territorio de la Comunidad está constituido por una única vertiente, situada entre las divisorias de la Sierra y el cauce del Río Tajo.

Geomorfológicamente, la Comunidad de Madrid se compone de tres grandes unidades de relieve: la Sierra, la depresión o fosa del Tajo y la Rampa. Pedrezuela se localiza al norte de la Comunidad de Madrid, en un espacio de transición entre la sierra de Guadarrama y la campiña detrítica de la fosa del Tajo, presentando un paisaje a caballo entre lo propiamente serrano y lo característico de la campiña madrileña. A este contraste paisajístico entre los terrenos ganaderos del piedemonte serrano, con gran superficie de pastos y arbolado, y los propios de la campiña, dedicados en su mayor parte a cultivos con escaso arbolado, se añade el río Guadalix, el cual en el municipio de Pedrezuela se encaja dentro de una profunda garganta, inundada parcialmente por el citado embalse, cuyas paredes llegan a alcanzar una pendiente del 70 %.

El municipio de Pedrezuela se localiza sobre la formación de relieve denominada “Fosa del Tajo”, que corresponde a las zonas de menor altitud de la Comunidad, en cuyas cotas altas abundan los llanos y cerros. La topografía se encuentra perfectamente diferenciada entre las laderas y glacis de la zona oeste y la llanura de inundación que forma el río Guadalix.

El paisaje agrario se define por el predominio de tierras de labor. Eriales y matorrales cubren las lomas y laderas.

En resumen, el paisaje se erige como uno de los principales valores ambientales del municipio dado su diversidad y la representatividad de algunas de las principales unidades fisiográficas de la región.

3.1. Condicionantes del paisaje

El paisaje puede entenderse desde varios puntos de vista diferentes: el geográfico que es la visión externa y es el que se percibe; el biológico que es la visión interna del paisaje, donde los elementos naturales interaccionan entre sí: sustrato, clima, vegetación, fauna, etc.; Debe ser tenido en cuenta como algo que aporta el territorio y que debe ser valorado y protegido. Puede ser analizado desde diversas perspectivas, más o menos objetivables, en función de cualidades de calidad intrínseca, visibilidad, fragilidad, significado, valores científicos, culturales, etc. y la aptitud para un fin determinado, su utilización, regeneración o protección.

Estas relaciones convierten al paisaje en un aspecto complejo y cambiante, resultado del paso del tiempo sobre un territorio donde han actuado unas dinámicas del hombre y de la acción ambiental. Así, se diferencian unos paisajes naturales donde el grado de humanización es mínimo, frente a otros donde la acción del hombre ha sido mayor, y que puede considerarse que tienen un cierto valor intrínseco.

En una primera aproximación superficial podría señalarse que, en el municipio de Pedrezuela, existen diferencias y elementos que aportan cierta variedad. Las condiciones topográficas y litológicas, los cauces de agua, la vegetación, los núcleos rurales y la actividad humana caracterizan el paisaje de la zona. La mezcla de usos del suelo (cultivos, dehesas, pastos y masas forestales) han conformado un paisaje diverso a lo que contribuyen las variaciones topográficas con alternancia de valles, cumbres, laderas escarpadas o suaves lomas.

El principal condicionante del paisaje es el terreno. La geomorfología se caracteriza por un relieve poco pronunciado en general. Esta morfología sitúa los puntos más elevados, y por tanto los miradores naturales y lugares de mejor percepción del paisaje, en las cimas de estos montículos, observándose desde todos ellos una amplia perspectiva de la llanura que ocupa la mayor parte del terreno municipal.

Un elemento de singular importancia es la vegetación, formada por extensiones de dehesa y pastos, dotando al paisaje de una gran variedad cromática y un elevado contraste en cuanto a texturas La **Dehesa de Pedrezuela**, es un ejemplo de paisaje adehesado típico de los territorios ganaderos. Se caracteriza por una cobertura vegetal de bosque abierto formado por encinas y enebros, moldeado por el ramoneo de los herbívoros.

Las masas boscosas coinciden con las zonas más elevadas y de menor accesibilidad, constituyendo por sí mismas elementos de valor paisajístico y precisando una constante labor de conservación y mejora.

3.2. Definición de las unidades de paisaje

Integrando la información descrita en puntos anteriores, se desarrolla en el presente apartado una descripción del paisaje a través de las unidades ambientales identificadas en el municipio, y que vienen definidas por un conjunto de características comunes a todos los puntos de cada unidad y que la hacen distinta de las contiguas.

Se considera al paisaje como la expresión espacial y polisensorial del medio, justificando su incorporación en la descripción del territorio por:

- Su carácter de síntesis de todos los elementos que son contemplados de forma aislada: topografía, hidrología, vegetación, etc.
- La escasez de paisajes de valor. En este sentido el paisaje pasa a ser un recurso más a proteger y a tener en cuenta en los procesos de planificación y ordenación del territorio, así como en los estudios de impacto ambiental.

La valoración se realiza a partir del análisis de dos variables del mismo: la calidad y la fragilidad visual.

La calidad del paisaje, como el atractivo que deriva de las características propias del territorio, se valora teniendo en cuenta las siguientes variables:

- Variedad y contraste de formas: definido por aspectos naturales (geomorfología) y artificiales (urbanizaciones, carreteras, etc.).
- Variedad y contraste de colores: aportado por la componente vegetal y las edificaciones.
- Rasgos paisajísticos singulares, de tipo natural o cultural.
- Variedad y contraste de texturas: tratándose de una agregación indiferenciada de formas y colores.
- Grado de naturalidad: como medida de ausencia de elementos artificiales lineales o superficiales.

La fragilidad o vulnerabilidad del paisaje, como la susceptibilidad al cambio en sus características paisajísticas, está relacionado con los aspectos de la visibilidad de un punto o unidad. Para su valoración se consideran las siguientes variables:

- Pendiente: a mayor grado de pendiente mayor posibilidad de observación de la unidad desde las áreas accesibles a la población.
- Orientación: son más vulnerables las áreas orientadas hacia el sur y oeste frente a norte y este, por estar mejor iluminadas para un observador medio.
- Tamaño y forma de la cuenca visual: son más frágiles las cuencas visuales grandes y alargadas.
- Compacidad de la cuenca visual: aspecto del relieve de una unidad que tiende a dificultar su visibilidad, siendo más frágiles y compactas las unidades que presenten complejidad morfológica.

La fragilidad de un paisaje se presta mucho mejor que la calidad a la objetivación y cuantificación pues, mientras la calidad visual de un paisaje es una cualidad intrínseca del territorio, no ocurre así con la fragilidad, que depende del tipo de actividad a desarrollar. En su valoración se tienen en cuenta los factores biofísicos de cada unidad, tales como vegetación (densidad, altura, variedad cromática,...), pendiente, orientación, etc., que constituirían la fragilidad visual intrínseca, y factores de visualización (posibilidad de que las futuras actuaciones sean vistas) y de accesibilidad (teniendo en cuenta el número potencial de observadores). Así, la afección paisajística será más

nociva en un área más visitada que en otra más solitaria. Las zonas menos frágiles coinciden con las zonas no visibles desde el exterior.

El estudio del paisaje no estaría completo sino se incluyese un análisis de las cuencas visuales, muy útil no sólo para determinar la fragilidad visual, sino también para cualificar el territorio en función del grado de visibilidad recíproca de todas las unidades entre sí.

Las unidades de paisaje identificadas en el municipio son:

UNIDADES DE PAISAJE EN PEDREZUELA	
UP1	**Dehesas**
UP2	**Masas forestales**
UP3	**Vegetación de ribera**
UP4	**Herbazales, Pastizales y Cultivos**
UP5	**Embalse**
UP6	**Zona Urbana**

UP 1. Dehesas

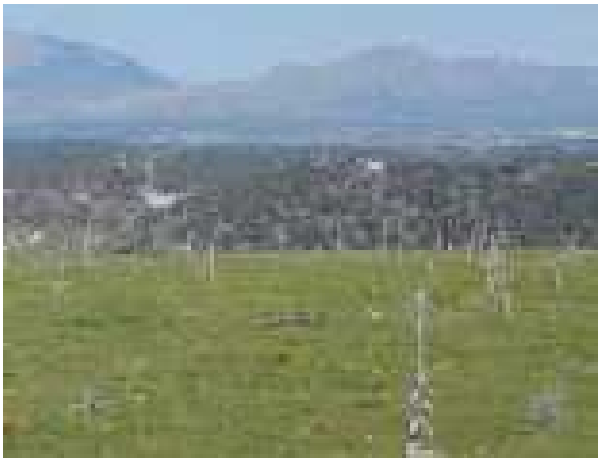
Las dehesas son un componente fundamental del espacio serrano madrileño, ocupando históricamente una superficie considerable y que aún hoy están presentes en el municipio de Pedrezuela.

El valor natural de las dehesas se debe precisamente al uso ganadero y forestal que en ella se ha desarrollado desde la Edad Media. El mantenimiento de la actividad ganadera es además la única garantía de conservación de sus valores ecológicos, paisajísticos, culturales y productivos. Se presentan ejemplares de encina de buen porte, estando el suelo labrado para cultivos herbáceos de secano en distintas parcelas. La parte de la finca con mayor densidad de arbolado es aprovechada como zona de pasto para el ganado ovino.

El aprovechamiento de la dehesa por el ganado ha favorecido el establecimiento de un perfecto equilibrio ecológico, siendo responsable de los elevados índices de diversidad biológica, y, por tanto, del alto valor ecológico del ecosistema.

La Dehesa presenta una serie de formaciones vegetales de gran interés como las alisedas o los enebrales modelados por prácticas tradicionales de poda, además de encinares, fresnedas, quejigos y serbales, todos ellos de gran interés ecológico. En esta zona es posible contemplar dos tipos de encinares en función del suelo en el que se desarrollan. Sobre suelos silíceos crece un sotobosque de jaras, tomillo y retamas, mientras que, en terrenos calizos, más ricos en especies vegetales, florece el romero y el espino negro.

El carácter multifuncional de la Dehesa propicia una amplia diversidad paisajística en su interior, localizándose majadas, pastos, matorrales y monte bajo, monte hueco con árboles de porte medio, etc.





UP 2. Masas forestales

Se presentan en el municipio de Pedrezuela masas extensas de bosques mixtos de frondosas y coníferas.

Además de los encinares adehesados existen en Pedrezuela masas forestales de encinar que, aunque ocupando menor superficie que los anteriores, son igualmente valiosos. Se trata por lo general de encinares de porte arbóreo mediano que tradicionalmente han sido explotados para la obtención de leña y carbón. Parte de los encinares se encuentran adehesados, alternando el sustrato arbóreo con enebros y quejigos. La falta de aprovechamiento en la actualidad favorece el desarrollo de un sotobosque denso, rico en especies arbustivas, que además de aportar biodiversidad al ecosistema sirven de refugio a la fauna.

Una de las especies vegetales representativas y la que confiere al paisaje una gran peculiaridad es el enebro (*Juniperus oxycedrus*), con gran singularidad dentro de la región.

Se integran en la unidad las áreas del territorio dominadas por comunidades arbustivas, distinguiéndose dos tipos principales de formaciones: las procedentes de la degradación del bosque autóctono, que conforman matorrales densos con ejemplares de cierto porte, o las originadas por el abandono de la actividad agraria, componiendo un matorral menos denso, con arbustos de bajo porte. En general predominan los retamares y jarales procedentes de la degradación de los encinares y enebrales, respectivamente, los primeros sobre esquistos y arcosas y los segundos en terrenos más arenosos. Sobre los suelos menos desarrollados y en terrenos calizos crecen arbustos de bajo porte y matas, dominando los cantuesares y tomillares.

La densidad de arbolado, dificulta las vistas hacia el exterior, resultando una unidad muy visible desde el exterior por su ubicación sobre los terrenos más elevados del municipio y por la propia estructura de la vegetación, en la que dominan elementos de cierta entidad (arbolado).





UP 3. Vegetación de ribera

Comprende los cursos de agua naturales del municipio, fundamentalmente el río Guadalix y sus principales afluentes.

El relieve se caracteriza por el contraste del valle fluvial que discurre encajado en la parte norte, formando un cañón estrecho y profundo que se va abriendo a medida que atraviesa el municipio.

Se localizan numerosas pozas naturales rodeadas de alisedas y álamos, constituyendo enclaves de gran belleza y enorme valor ambiental. Las litologías predominantes son arenas, arcillas y gravas, dando lugar a formaciones superficiales del tipo llanura aluvial y fondos de valle. Mención especial merece el bosque de ribera del río Guadalix, con importantes alisedas, cuya singularidad y la necesidad de aplicar medidas específicas para su conservación han propiciado su inclusión en la Red de espacios protegidos Natura 2000, como Zona Especial de Conservación (ZEC).

Los cursos de agua constituyen los elementos ambientales más destacados del término. El intensivo aprovechamiento del territorio para la agricultura, en especial de la llanura de inundación, ha alterado notablemente las riberas, localizándose tramos desprovistos de vegetación o donde se desarrollan fundamentalmente especies de porte arbustivo con arbolado muy disperso.

Como elementos de interés cultural dentro de la unidad destacan las numerosas infraestructuras hidráulicas existentes, asociadas a la red hídrica superficial (canales, azudes, sifones,…) y las vías pecuarias que discurren por el territorio, generalmente paralelas a los cursos de agua.

La visibilidad dentro de la unidad es baja, especialmente en aquellos tramos con mayor densidad de arbolado, mientras que la visibilidad de la unidad desde el exterior es elevada. Se trata de una unidad fácilmente identificable en el paisaje por su disposición lineal sobre el terreno.





UP 4. Herbazales, pastizales y cultivos

El paisaje rural de Pedrezuela ha sido modelado por los usos del suelo que desde antiguo se han venido desarrollando en la comarca. En la actualidad, el carácter marginal de la agricultura contrasta con un tradicional paisaje ganadero en la zona norte, el cual no sólo ha servido como gran modelador de paisaje, sino que además se erige como uno de los principales valores ambientales del municipio, a pesar de su decreciente importancia en la economía local.

Se engloban en la unidad los terrenos dedicados al aprovechamiento agrario, tanto los destinados a cultivos de cereales en secano, dominantes en el municipio, como las zonas de pastizal empleadas para alimentación de ganado, mediante siega y/o pastoreo directo. Se integran también en la unidad las parcelas en barbecho y los terrenos de erial, incluidos aquellos que están siendo poco a poco colonizados por matorral. Constituyen la unidad paisajística más extensa del municipio, localizada en el tercio Este y la zona central del municipio, quedando dividida por la garganta del río Guadalix. En ella se intercalan las urbanizaciones La Atalaya y Montenebro.

Los cultivos dominan la campiña, ocupando los terrenos más llanos o relieves alomados de escasa entidad, predominando los eriales en las zonas bajas de las laderas. El intensivo aprovechamiento del terreno por parte del hombre ha propiciado la desaparición de las formaciones vegetales naturales, restringiéndose la vegetación natural a comunidades arvenses, propias de terrenos cultivados, y de carácter ruderal, características de bordes de caminos y espacios semiantropizados. Las comunidades herbáceas se encuentran íntimamente ligadas a la presencia del ganado, proliferando las formaciones arbustivas en cuanto desciende la presión ganadera sobre los pastos. La vegetación arbórea se restringe a bosquetes aislados o ejemplares dispersos de encina, acompañados de enebros, generalmente de porte arbustivo.

La visibilidad en esta unidad es elevada desde el exterior, por su extensión y por la ausencia de obstáculos naturales que entorpezcan las vistas, resultando más baja en algunas zonas dentro de la unidad, debido a las ondulaciones del terreno. La amplitud de horizontes y el contraste cromático de las parcelas suponen un valor añadido al puramente ecológico de la unidad.

La unidad se encuentra surcada de caminos rurales de acceso a los cultivos y pastizales. La fragilidad paisajística de la presente unidad es baja.

Los elementos de origen antrópico son notables debido a su fácil accesibilidad. Destacan las infraestructuras viarias, líneas eléctricas, caminos, etc.





UP 5. Embalse

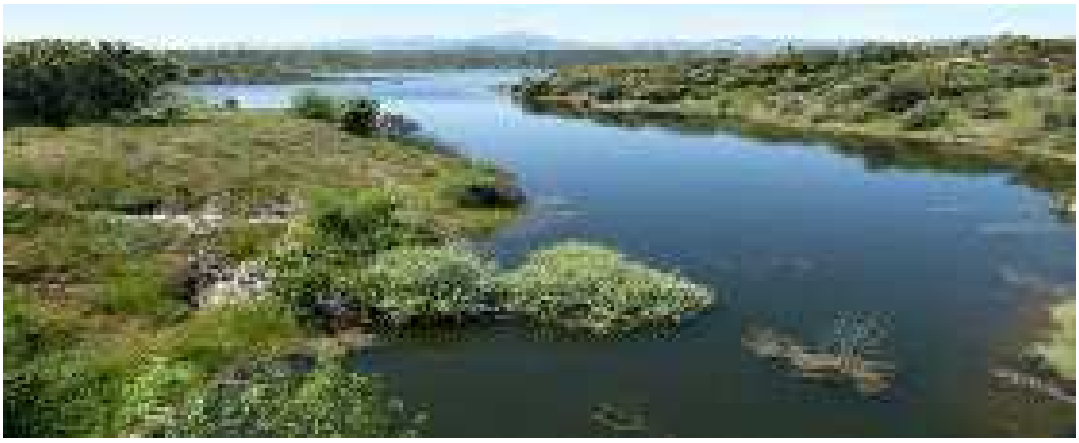
El embalse de Pedrezuela, comprende parte de los términos municipales de Guadalix de la Sierra, Pedrezuela y Venturada, ocupa un total de 881 Ha y tiene una capacidad de 41,23 Hm³. La superficie ocupada por el embalse dentro del término municipal es, aproximadamente, de 82 Has (el 3% de la superficie total del término municipal).

El brazo del embalse que penetra en el término municipal de Pedrezuela se encuentra situado en el Noroeste del término municipal a una cota media de 715 m de altitud. Este embalse se encuentra catalogado como de interés regional por su valor faunístico y recreativo, al amparo de la Ley 7/1990, 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas.

La visibilidad en esta unidad es alta debido a la ausencia de relieves dentro de ella. Asimismo, la visibilidad de la unidad desde fuera también es alta. Los puntos escénicos más importantes los constituye la urbanización Atalaya Real y el Club Náutico, así como el camino que bordea el embalse y la zona de práctica de motocross.

Los elementos de origen antrópico son escasos. Entre los elementos discordantes del paisaje están los caminos, las oficinas del embalse y las líneas eléctricas.

El valor de la unidad es alto atendiendo a la presencia de la lámina de agua y a que este medio constituye el hábitat de numerosas especies asociadas a las masas de agua, entre las que se incluyen especies de aves migradoras.



UP 6. Zona urbana

Esta unidad de paisaje está constituida por zonas con actividad antrópica. Constituye el medio urbano del municipio y está formado por el núcleo urbano y las urbanizaciones anexas, entre las que destaca Montenebro y Atalaya Real, entre otras. En esta unidad en la zona más al Este del municipio y cerca de la autovía A-1, se localiza el casco urbano, quedando la urbanización Montenebro en el interior del término municipal y la Atalaya Real al Norte, junto al embalse.

La tipología de edificación predominante en esta unidad es la constituida fundamentalmente por casas unifamiliares y multifamiliares de baja altura (3-4 plantas).

La red viaria en esta zona la conforma la carretera M-963 que une el casco con la urbanización Montenebro y la carretera que une el casco con la urbanización Atalaya Real. La visibilidad del casco es alta, al situarse muy próximo a la autovía A-1. Sin embargo, la visibilidad de la urbanización Montenebro es muy baja pues se encuentra rodeada de áreas con vegetación natural, mientras que la visibilidad.





3.3. Valoración de las unidades de paisaje

La evaluación del paisaje se efectúa a partir del análisis de los caracteres individuales de cada unidad de paisaje y determinando los valores de **calidad y fragilidad**, e intentando, dentro del carácter subjetivo que esto representa, aproximarla a las preferencias medias de la población.

En relación a esto, se ha intentado que la valoración sea lo más objetiva posible y, en cualquier caso, se han detallado siempre los criterios utilizados, haciendo así explícita la carga de subjetividad de quien lleva a cabo la valoración.

La calidad global del paisaje se puede definir por su valor estético, que viene dado por la calidad visual y el contraste cromático en relación al medio natural, y por su valor de acogida, que indica la capacidad para acoger las actuaciones antrópicas.

Valor estético del paisaje: Hace referencia al valor de las vistas que se reciben de la unidad en su conjunto, por un observador situado en un punto desde el que se controla la mayor parte de la unidad. Son siete las variables que reúnen la información necesaria para caracterizar la estética del paisaje. El valor estético es un indicador valioso para la planificación de actuaciones.

Valor de acogida: Expresa el valor de la percepción del paisaje recibida por un observador inmerso en el medio, no sólo de forma visual, sino por el conjunto de los sentidos.

La **fragilidad visual** se descompone en fragilidad visual intrínseca del territorio, que puede ser limitante a la hora de realizar actuaciones sobre el mismo (características geomorfológicas y riesgos), y la fragilidad visual adquirida.

Fragilidad visual intrínseca: Se trata de la vulnerabilidad de la unidad de paisaje, en función de los elementos que la definen y su entorno. Es la fragilidad propia del territorio según sus características intrínsecas o particulares.

Fragilidad visual adquirida: En este tipo, además, se tiene en cuenta la posibilidad de observación de la unidad de paisaje. A mayor número de observadores la fragilidad será mayor, por tanto, una unidad con pocas posibilidades (o baja accesibilidad) para ser observada, tendrá una fragilidad adquirida reducida, aunque su fragilidad intrínseca sea elevada.

La estimación de la calidad del paisaje y su fragilidad se realiza a través de una serie de parámetros para cuya evaluación se ha recopilado la información sobre los distintos componentes -topografía, cubierta vegetal, recursos hídricos, elementos antrópicos, etc., - y sus condiciones de visibilidad, obteniéndose una visión de las distintas unidades y global del paisaje general. Esto permitirá establecer escalas de valoración (valores entre 1 y 3) para cada parámetro, objetivas y adecuadas al territorio de estudio, así como facilitar la ponderación de los distintos parámetros.

Los parámetros utilizados se detallan a continuación:

P1. Variedad espacial de formas de la cubierta superficial. Complejidad morfológica

Este parámetro es indicativo de la **calidad** del paisaje (valor estético), valorando las variaciones morfológicas existentes, en los planos verticales (concavidades-convexidades del terreno) y horizontales (sinuosidades de los valles), así como su magnitud.

Se establece una escala cualitativa de 3 intervalos que valora la complejidad en función de varios criterios, entre los que destacan:

- Número de valles; Tamaño de los valles; Pendientes

El valor de la calidad para cada intervalo será:

INTERVALOS DE COMPLEJIDAD MORFOLÓGICA (P1)	
INTERVALOS	**VALOR CALIDAD**
Variedad Baja	1
Variedad Media	2
Variedad Alta	3

P2. Variedad espacial de texturas y colores de la cubierta superficial

Se analiza la contribución de la diversidad y la distribución de texturas y colores obtenida en el territorio, principalmente como consecuencia de la alternancia de suelos y vegetación, a la calidad (valor estético) y fragilidad visual intrínseca del paisaje.

Este valor es directamente proporcional a **la calidad** e inversamente proporcional a **la fragilidad**, siendo los criterios que han prevalecido en la valoración:

- Variedad global; Vistosidad de las variaciones

Los intervalos establecidos y los valores de calidad y fragilidad correspondientes son:

VALORES DE CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P2		
INTERVALOS	**VALOR CALIDAD**	**VALOR FRAGILIDAD**
Variedad Baja	1	3
Variedad Media	2	2
Variedad Alta	3	1

P3. Variedad temporal de texturas y colores de la cubierta superficial

Siendo un parámetro de menor peso para la valoración de **la calidad** (valor estético), aporta información sobre la vistosidad de los cambios a lo largo del tiempo que se desarrollan en el paisaje, muchos de ellos cíclicos, y que condicionan su calidad **y fragilidad**.

Los criterios valorados han sido:

- Variedad global; Vistosidad de las variaciones.

Los intervalos establecidos y los valores de calidad y fragilidad correspondientes son:

VALORES DE CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P3		
INTERVALOS	**VALOR CALIDAD**	**VALOR FRAGILIDAD**
Variedad Baja	1	3
Variedad Media	2	2
Variedad Alta	3	1

P4. Contraste interno de colores y texturas de la cubierta superficial

Se valora de forma positiva los paisajes de contrastes elevados, considerando armoniosos los contrastes naturales e intensos. Los criterios que se han tenido en cuenta en la valoración son:

- Número de cambios con contrates vistosos y armoniosos; Vistosidad de los cambios.

Los intervalos establecidos y el valor **de calidad** (valor estético) correspondiente son:

VALORES DE CALIDAD DEL PARÁMETRO P4	
INTERVALOS	**VALOR CALIDAD**
Contraste Bajo	1
Contraste Medio	2
Contraste Alto	3

P5. Elementos singulares

Se valora la presencia dentro del paisaje de elementos, naturales y antrópicos, cuya singularidad, espectacularidad, rareza, carácter estético de sus formas, líneas o colores, destacan de forma sobresaliente en el paisaje.

Este parámetro posee un peso específico importante sobre **la calidad** (valor estético) siendo a su vez un estimador positivo de **la fragilidad visual** intrínseca, puesto que provoca una mayor atención de los observadores sobre el paisaje.

Los criterios en los que se ha basado la valoración son:

- Número de elementos singulares; Grado de espectacularidad; Visibilidad.

Los intervalos establecidos y los valores de calidad y fragilidad correspondientes son:

VALORES DE CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P5		
INTERVALOS	**VALOR CALIDAD**	**VALOR FRAGILIDAD**
Baja	1	1
Media	2	2
Alta	3	3

P6. Elementos discordantes

La valoración de la **calidad** del paisaje (valor estético) a través de este parámetro se realiza destacando las actuaciones artificiales que producen desarmonía o discordancia con el entorno en cuanto a las formas, colores, texturas, etc., restando valor a la calidad.

Los criterios evaluados son:

- Número de elementos lineales y/o superficiales contenidos en la unidad; Dimensiones de estos; Visibilidad en el territorio.

Los intervalos establecidos y el valor de calidad correspondiente son:

VALORES DE CALIDAD DEL PARÁMETRO P6	
INTERVALOS	**VALOR CALIDAD**
Bajo	3
Medio	2
Alto	1

P7. Desnivel

Parámetro que evalúa la **calidad** (valor estético) y la **fragilidad visual** intrínseca, adquiriendo una mayor importancia a la hora de valorar esta última, al favorecer los desniveles elevados la visión entre distintas zonas como consecuencia de los ángulos de incidencia visual agudos o perpendiculares que se forman. Respecto de la calidad, se valora la espectacularidad del relieve abrupto frente a la monotonía del relieve plano.

Como criterio principal se valora la diferencia de desnivel existente en las diferentes cuencas visuales.

Los intervalos establecidos y los valores de calidad y fragilidad correspondientes son:

VALORES DE CALIDAD Y FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P7		
INTERVALOS	**VALOR CALIDAD**	**VALOR FRAGILIDAD**
Diferencia Desnivel Bajo	1	1
Diferencia Desnivel Medio	2	2
Diferencia Desnivel Alto	3	3

P8. Compacidad visual

Este concepto está relacionado de forma directa con la **fragilidad visual intrínseca**, siendo el parámetro que adquiere una mayor importancia en la determinación del valor de ésta.

Los criterios observados han sido:

- Número de valles; Profundidad y carácter encajado de los mismos; Sinuosidad que presentan.

Los intervalos establecidos y el valor de la fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P8	
INTERVALOS	**VALOR FRAGILIDAD**
Compacidad Baja	1
Compacidad Media	2
Compacidad Alta	3

P9. Presencia de agua

Se valora la **calidad** (valor de acogida) como factor que favorece el confort. Entre los principales criterios utilizados para la adjudicación de un intervalo de valor se encuentran:

- Número de cauces permanentes y/o estacionales; Tramos con pendiente elevada; Número de fuentes y surgencias; Presencia de embalses.

Los intervalos establecidos y el valor de calidad correspondiente son:

VALORES DE CALIDAD DEL PARÁMETRO P9	
INTERVALOS	**VALOR CALIDAD**
Presencia Agua Escasa	1
Presencia Agua Moderada	2
Presencia Agua Frecuente	3

P10. Impactos sonoros

Se estima el impacto sonoro como parámetro de medida de **la calidad** (valor de acogida). Dentro del municipio, los elementos que generan un mayor nivel de ruido son las vías de comunicación que discurren por él, no existiendo en líneas generales actividades ruidosas.

Los intervalos establecidos y el valor de calidad correspondiente son:

VALORES DE CALIDAD DEL PARÁMETRO P10

INTERVALOS	VALOR CALIDAD
Poco Frecuente	3
Algo Frecuente	2
Bastante Frecuente	1

P11. Potencial de vistas o paisaje exterior

Se valora **la calidad** de las vistas exteriores que ofrece la unidad de paisaje y que aumenta el confort y atractivo de la unidad. Este parámetro valora de forma positiva el valor de acogida de la calidad.

Entre los principales criterios utilizados para la adjudicación de cada intervalo de valor se encuentran:

- Tipo de visión predominante; Proporción de la unidad desde la que existen vistas exteriores; Amplitud, profundidad y calidad de las vistas exteriores.

Los intervalos establecidos y el valor de calidad correspondiente son:

VALORES DE CALIDAD DEL PARÁMETRO P11	
INTERVALOS	**VALOR CALIDAD**
Potencial Bajo	1
Potencial Medio	2
Potencial Alto	3

P12. Tamaño de la unidad de paisaje

Mediante este parámetro se valora **la fragilidad** visual de las distintas unidades de paisaje, puesto que a mayor tamaño de éstas mayor posibilidad de observación.

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P12	
INTERVALOS	**VALOR FRAGILIDAD**
Tamaño Pequeño	1
Tamaño Mediano	2
Tamaño Grande	3

P13. Forma de la unidad de paisaje

Mediante este parámetro se valora **la fragilidad visual**, definiendo el tipo de visión predominante que confiere la propia forma de la unidad.

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P13	
INTERVALOS	**VALOR FRAGILIDAD**
Alargada, triangular, rómbica	3
Cuadrangular, rectangular, trapezoidal	2
Semicircular, ovalada, redondeada	1

P14. Orientación predominante de la unidad de paisaje

Se valora **la fragilidad visual** del paisaje, presentando las orientaciones meridionales una mayor luminosidad, y, por tanto, favoreciendo la percepción del paisaje frente a las exposiciones septentrionales.

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P14	
INTERVALOS	**VALOR FRAGILIDAD**
Dominan exposiciones septentrionales	1
Resto de exposiciones	2
Dominan exposiciones meridionales	3

P15. Intervisibilidad

Parámetro que valora **la fragilidad visual** estimando la proporción de la unidad de paisaje que es observada desde otras unidades con visión de detalle (distancia inferior a 5 Km).

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P15	
INTERVALOS	**VALOR FRAGILIDAD**
Intervisibilidad Baja	1
Intervisibilidad Media	2
Intervisibilidad Alta	3

P16. Capacidad de enmascaramiento de la cubierta vegetal

Parámetro que estima la capacidad de ocultación de las actuaciones realizadas dentro de una unidad de paisaje, según las características del tapiz vegetal existente, matizando este valor la **fragilidad visual** intrínseca.

Como criterios se ha valorado:

- Altura y densidad de la vegetación; Contraste cromático dentro de la cubierta vegetal; Estacionalidad de la vegetación.

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P16	
INTERVALOS	**VALOR FRAGILIDAD**
Capacidad de Enmascaramiento Baja	3
Capacidad de Enmascaramiento Media	2
Capacidad de Enmascaramiento Alta	1

P17. Accesibilidad para la observación

Este parámetro aporta información sobre la posibilidad real de observación de una unidad, valorando la **fragilidad** visual adquirida.

Los criterios utilizados para la adjudicación a cada intervalo de valor han sido:

- Forma de acceso a la unidad; Tipo de vía de acceso.

Los intervalos establecidos y el valor de fragilidad correspondiente son:

VALORES FRAGILIDAD DEL PARÁMETRO P17	
INTERVALOS	**VALOR FRAGILIDAD**
Accesibilidad Baja	1
Accesibilidad Media	2
Accesibilidad Alta	3

Una vez valorados los diferentes parámetros aplicados a cada unidad de paisaje se procede a calcular los algoritmos de valoración, los cuales aportan una ponderación o mayor peso a los parámetros más significativos frente a los menos significativos dentro del área de estudio.

Estos algoritmos se definen para los diferentes valores de calidad y fragilidad resultando las siguientes expresiones:

Calidad

Valor estético = P1 + 2P2 + P3 + P4 + 3P5 + P6 + P7

Valor de acogida = 2P9 + P10 + P11

Valor Global = valor estético + valor de acogida

Seguidamente, se ha analizado la distribución de valores obtenidos para el conjunto de unidades de paisaje definidas en el territorio de estudio y, finalmente se han agrupado los valores de la calidad dentro de una escala cualitativa, definiéndose tres intervalos de valor, que son: bajo, medio y alto, y que se corresponden con la siguiente escala cuantitativa:

DEFINICIÓN DE LOS INTERVALOS DE CALIDAD PARA LAS UNIDADES DE PAISAJE			
INTERVALOS	CALIDAD		
	VALOR ESTÉTICO	VALOR DE ACOGIDA	VALOR GLOBAL
BAJO	10 – 16	4 – 6	14 – 22
MEDIO	17 – 23	7 – 9	23 – 32
ALTO	24 – 30	10 – 12	33 – 42

Fragilidad

Fragilidad visual intrínseca (FVI) = P2 + P3 + P5 + 2P7 + 3P8 + 2P12 + P13 + P14 + 2P15 + 2P16

Posibilidad real de observación (PRO) = P17

Fragilidad visual adquirida = FVI + PRO

Se ha analizado al igual que en el caso anterior la distribución de valores, definiéndose una escala cualitativa con los tres intervalos siguientes: baja, media y alta, correspondiéndose con la siguiente escala cuantitativa:

DEFINICIÓN DE LOS INTERVALOS DE FRAGILIDAD PARA LAS UNIDADES DE PAISAJE			
INTERVALOS	FRAGILIDAD		
	F. VISUAL INTRÍNSECA	P. REAL OBSERVACIÓN	F. VISUAL ADQUIRIDA
BAJO	16 – 26	1	17 – 27
MEDIO	27 – 37	2	28 – 39
ALTO	38 – 48	3	40 – 51

Utilizando la metodología expuesta anteriormente, se han obtenido para cada una de las unidades de paisaje previamente definidas, los valores que se exponen en las siguientes tablas:

Nº	UNIDADES DEL PAISAJE	PARÁMETROS ESTIMADORES DE CALIDAD									
		P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P9	P10	P11
1	Dehesas	1	2	3	3	3	3	2	2	3	3
2	Masas forestales	1	3	3	3	2	2	1	1	2	3
3	Vegetación de ribera	3	2	3	3	3	2	2	3	2	2
4	Herbazales, Pastizales y Cultivos	1	1	3	3	1	1	2	2	2	2
5	Embalse	3	2	2	3	3	3	2	1	2	2
6	Zona urbana	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1

Nº	UNIDADES DEL PAISAJE	PARÁMETROS ESTIMADORES DE FRAGILIDAD										
		P2	P3	P5	P7	P8	P12	P13	P14	P15	P16	P17
1	Dehesas	2	1	3	2	2	3	1	1	3	1	3
2	Masas forestales	1	1	2	1	1	2	2	3	2	3	3
3	Vegetación de ribera	2	1	3	2	2	1	3	2	1	1	3
4	Herbazales, Pastizales y Cultivos	3	1	1	2	1	3	2	2	3	3	3
5	Embalse	2	2	2	1	1	1	3	2	2	3	3
6	Zona Urbana	3	3	2	1	1	3	1	2	2	1	3

VALORACIÓN DE LA CALIDAD Y FRAGILIDAD							
Nº	UNIDADES DEL PAISAJE	CALIDAD			FRAGILIDAD		
		VALOR ESTÉTICO	VALOR ACOGIDA	VALOR GLOBAL	F.V.I.	P.R.O.	F.V.A.
1	Dehesas	25	10	35	34	3	37
2	Masas forestales	22	7	29	32	3	35
3	Vegetación de ribera	26	10	36	27	3	30
4	Herbazales, Pastizales y Cultivos	15	10	25	34	3	37
5	Embalse	24	6	23	28	3	31
6	Zona Urbana	13	4	17	24	3	27

F.V.I.: Fragilidad Visual Intrínseca P.R.O.: Posibilidad Real de Observación F.V.A.: Fragilidad Visual Adquirida

Siendo:

CALIDAD		FRAGILIDAD	
	Alta		Alta
	Media		Media
	Baja		Baja

El resultado de la calidad y de la fragilidad para cada una de las unidades del paisaje definidas en el municipio de Pedrezuela se muestra a continuación:

VALORACIÓN DE LA CALIDAD Y FRAGILIDAD			
Nº	UNIDADES DEL PAISAJE	CALIDAD	FRAGILIDAD
1	Dehesas		
2	Masas forestales		
3	Vegetación de ribera		

VALORACIÓN DE LA CALIDAD Y FRAGILIDAD			
Nº	UNIDADES DEL PAISAJE	CALIDAD	FRAGILIDAD
4	Herbazales, Pastizales y Cultivos		
5	Embalse		
6	Zona urbana		

De acuerdo con los resultados obtenidos anteriormente, se puede considerar que la calidad global del paisaje de Pedrezuela es media, si bien existen diferencias significativas entre las distintas unidades. En este aspecto destacan las unidades de Dehesa de Pedrezuela y la vegetación asociada al río Guadalix por su elevado valor de calidad visual frente a unidades como los herbazales o la zona urbana que poseen valores más bajos.

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

- **UP1. Dehesas.** El relieve dominante de topografía llana del terreno, con formas suaves y con poca pendiente, favorece la amplitud de las vistas y confiere a la unidad un fondo escénico amplio. Se presentan elementos geomorfológicos que proporcionan mayor incidencia visual a esta unidad, en concreto los cerros aislados y las zonas llanas de páramos. Dominan en el paisaje masas arboladas de encina de porte medio intercalándose prados de pasto para la alimentación del ganado, componente elemental de esta unidad. Proporciona un elevado atractivo visual en esta unidad la existencia de los tres estratos de vegetación (arbóreo, arbustivo y herbáceo), así como la capacidad de manifestar cambios estacionales significativos. La calidad visual de la unidad es alta, y su fragilidad media.

- **UP2. Masas forestales.** La visibilidad dentro de la unidad es baja debido al elevado número de especies arbóreas, mientras que la visibilidad de la unidad desde el exterior es elevada. Proporciona atractivo visual en esta unidad la existencia de los tres estratos de vegetación (arbóreo, arbustivo y herbáceo), así como la capacidad de manifestar cambios estacionales significativos. La calidad visual de la unidad es media, al igual que su fragilidad.

- **UP3. Vegetación de ribera.** Esta unidad engloba tanto las masas de agua como las comunidades vegetales que se desarrollan tanto en los cauces y zonas inundables como en pequeñas vaguadas donde el agua puede quedar retenida en el subsuelo. La importancia del agua como constituyente del entorno es obvia, ya que esta agua actúa sobre el paisaje, lo modela y está presente en él. Por tanto, la posibilidad de ver agua desde una zona del paisaje aumenta notablemente su calidad visual.
  La visibilidad dentro de la unidad es baja, mientras que la visibilidad de la unidad desde el exterior es elevada.
  Se trata de una unidad fácilmente identificable en el paisaje por su disposición lineal sobre el terreno. Además, la existencia de diferencias cromáticas significativas en algunas estaciones del año le confiere una calidad visual de la unidad alta y fragilidad media.

- **UP4. Pastos y cultivos.** Conforman esta unidad las extensiones de tierras de labor, en fincas privadas de pequeño tamaño. Las lomas y las vertientes están cubiertas de matorral y rodales de chaparros. Las fisionomías con vegetación de porte arbustivo tienen baja calidad visual, así como la escasa variedad en la

estructura vertical, que recoge el atractivo visual derivado de la diversidad de estratos que presenta esta formación vegetal. La calidad visual de la unidad es media, al igual que su fragilidad.

- **UP5. Embalse.** El ámbito de esta unidad queda englobado en un paisaje con bajo valor de naturalidad pero que a la vez aporta variaciones morfológicas, cromáticas y texturales. El factor dominante en el paisaje es el agua, siendo este uno de los aspectos más relevantes de este entorno. En el caso de la calidad visual de esta unidad, el contraste de colores naturales, junto con la lámina de agua aportan un alto valor. Se valora además la **calidad** (valor de acogida) como factor que favorece el confort del ámbito.
  Se considera que en esta unidad las ocupaciones del suelo serían frágiles, ya que cualquier actividad del hombre se haría muy visible. La calidad visual de la unidad es alta, siendo media su fragilidad.

- **UP6. Zona urbana.** Esta unidad de paisaje está formada por los tres 3 núcleos presentes en el ámbito, (Pedrezuela, Montenebro y Atalaya Real). Las viviendas y la escasa pendiente del terreno limitan notablemente las vistas en esta unidad, cerrando el campo visual. El rasgo más característico es su antropización, existiendo numerosos elementos artificiales en la escena que han transformado las condiciones naturales. Todos estos factores han contribuido a la calificación de esta unidad con una calidad y fragilidad bajas.

Capítulo 4. ANÁLISIS DE ELEMENTOS Y ESPACIOS NATURALES SINGULARES

4.1. Red Natura 2000

Natura 2000 es una red de áreas naturales de alto valor ecológico a nivel de la Unión Europea, constituida con el fin de preservar todos los tipos de hábitats y especies de flora y fauna silvestre de interés comunitario.

Consta de **Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, declaradas en virtud de la Directiva 2009/147/CE, relativa a la conservación de las aves silvestres, y las **Zonas Especiales de Conservación** (ZEC), declaradas a partir de las listas de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).

De acuerdo con la información del Ministerio y en la Comunidad de Madrid, en el municipio de Pedrezuela se localiza la Zona Especial de Conservación ES3110003 “Cuenca del río Guadalix”.

Esta ZEC (ES 3110003) ocupa un total de 2.467 Has, lo que supone un total del 0,3% de la Comunidad de Madrid. De esta superficie, aproximadamente, 350 Has se encuentran dentro del término municipal de Pedrezuela.

CÓDIGO	NOMBRE	FIGURA	SUPERFICIE	LEGISLACIÓN
ES3110003	Cuenca del río Guadalix	ZEC	2.477 ha	Plan de Gestión: Decreto 106/2014, de 3 de sept.

Por Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, se declara como Zona Especial de Conservación (ZEC) el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadalix" y se aprueba su correspondiente Plan de Gestión. El Plan de Gestión establece las medidas de conservación necesarias que responden a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en el espacio.

El ZEC ES3110003 "Cuenca del río Guadalix" abarca el cauce y la ribera del río Guadalix, desde el embalse de Pedrezuela (incluido) hasta su confluencia con el río Jarama. En el ámbito territorial del espacio se distinguen 16 tipos de hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Ley 42/2007, del Patrimonio natural y de la biodiversidad, cuatro de los cuales tienen la consideración de prioritarios, y 12 especies de su Anexo II.



Figura 22. Espacios protegidos de la Red Natura 2000. Fuente: Infraestructura de datos espaciales de la Comunidad de Madrid (IDEM).



Figura 23. Zonificación del Plan de Gestión de la Cuenca del río Guadalix (ZEC). Fuente: Infraestructura de datos espaciales de la Comunidad de Madrid (IDEM).

4.2. Embalses

Es **embalse** toda balsa artificial dónde se acopian las aguas de un río o arroyo para abastecimiento, regadíos, usos hidroeléctricos y otros.

En el término municipal objeto de estudio se localiza el embalse de Pedrezuela. Este embalse fue construido en el año 1967, y posee una presa tipo bóveda. Comprende parte de los términos municipales de Guadalix de la Sierra, Pedrezuela y Venturada, y ocupa un total de 881 Ha con una capacidad de 41,23 Hm³. La superficie ocupada por el embalse dentro del término municipal es, aproximadamente, de 82 Has (el 3% de la superficie total del término municipal).

El brazo del embalse que penetra en el término municipal de Pedrezuela se encuentra situado en el Noroeste del término municipal a una cota media de 715 m de altitud.

Este embalse se encuentra incluido en el Catálogo Regional de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid y, catalogado como de interés regional por su valor faunístico y recreativo, al amparo de la Ley 7/1990, 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 13 de la mencionada Ley 7/1990, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, cada embalse incluido en el Catálogo dispondrá de su correspondiente Plan de Ordenación, el cual deberá ser revisado preceptivamente. El Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela afecta a los términos municipales de Guadalix de la Sierra, Pedrezuela y Venturada.

El Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela se aprobó en 1994, al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. Según lo dispuesto por el artículo 13 de dicha Ley, los Planes de Ordenación se revisarán cada cuatro años, por lo que ésta constituye la primera revisión de dicho Plan.

A efectos de la aplicación de las normas de carácter específico, en el ámbito territorial del Plan de Ordenación se han delimitado las siguientes zonas:

- Zona de máxima protección.
- Zona natural de conservación:
  - A conservar.
  - A regenerar.
- Zona de uso agropecuario.
- Zona recreativa.
- Zona de uso social
- Zona a ordenar por el planeamiento urbanístico

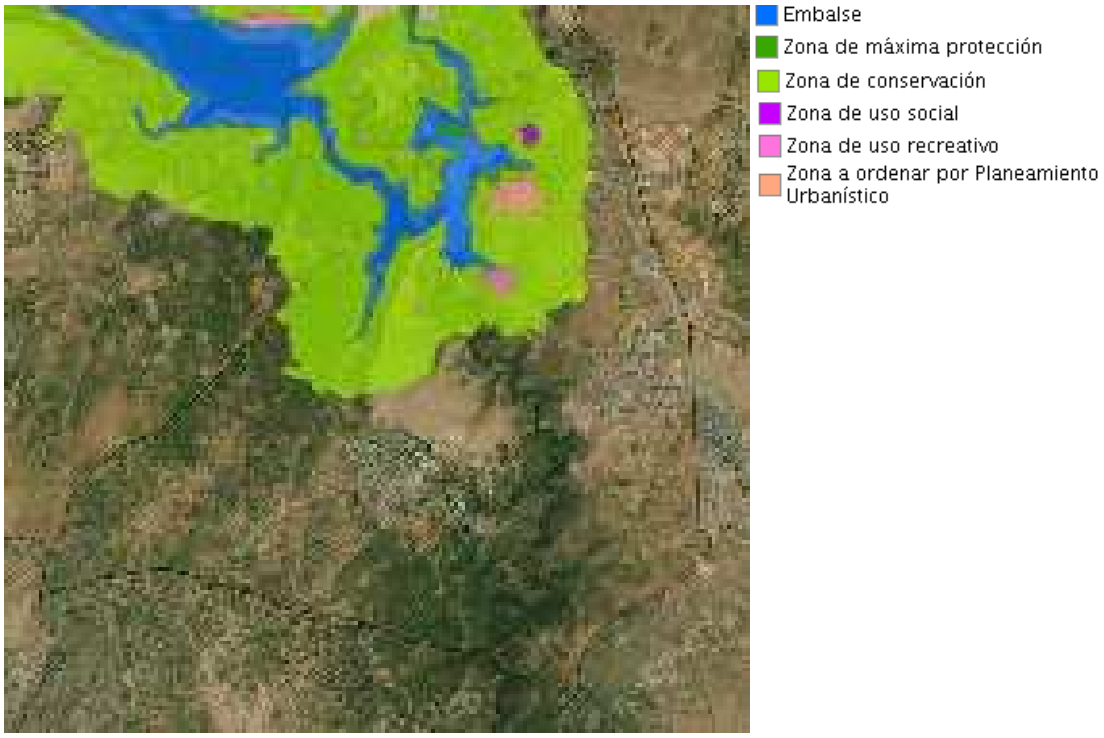


Figura 24. Zonificación en el ámbito territorial del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela. Fuente: Infraestructura de datos espaciales de la Comunidad de Madrid (IDEM).

4.3. Hábitats

El desarrollo de la Directiva Hábitats (92/43/CEE) impuso la necesidad de realizar un Inventario Nacional, de carácter exhaustivo, sobre los tipos de Hábitat del Anexo I de la Directiva.

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, recoge en el anexo I los hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación, incluidos los tipos de hábitats prioritarios, definidos como aquellos hábitats de interés amenazados de desaparición cuya conservación supone una responsabilidad especial a causa de la importancia de la proporción de su área de distribución natural incluida en el territorio español.

De acuerdo con la información disponible en el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MITECO), en el municipio de Pedrezuela pueden localizarse los siguientes hábitats de interés comunitario, recogidos en el Atlas de los Hábitats de España, a escala 1:50.000.

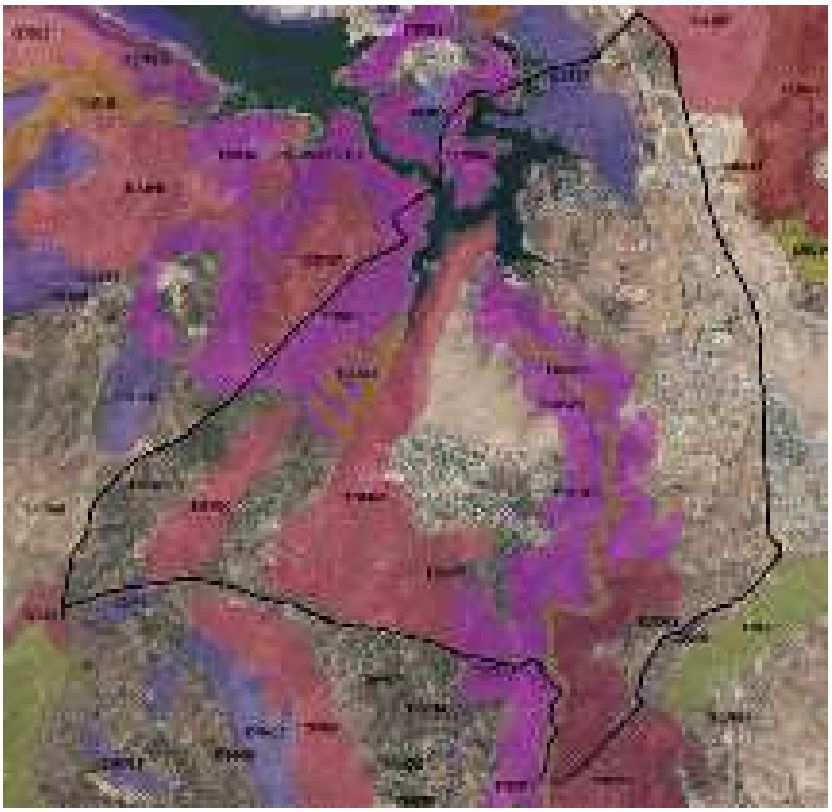


Figura 25. Hábitats naturales en el municipio de Pedrezuela. Fuente: Elaboración propia con datos del IDEM

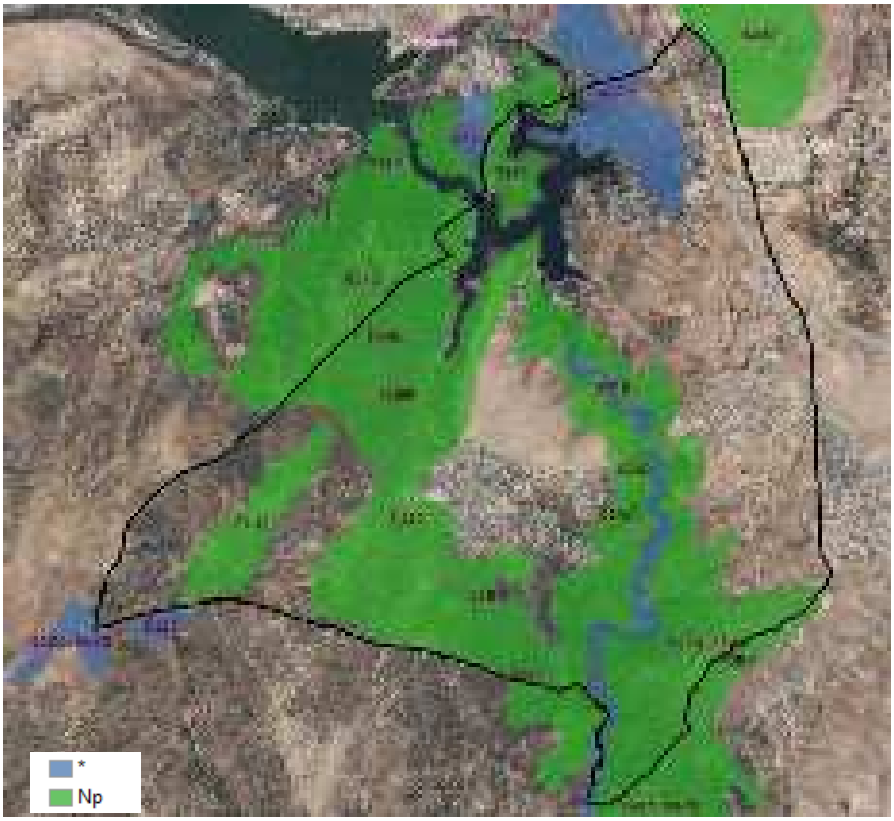


Figura 26. Hábitats Prioritarios* y No Prioritarios en el municipio de Pedrezuela. Fuente: Elaboración propia con datos del IDEM

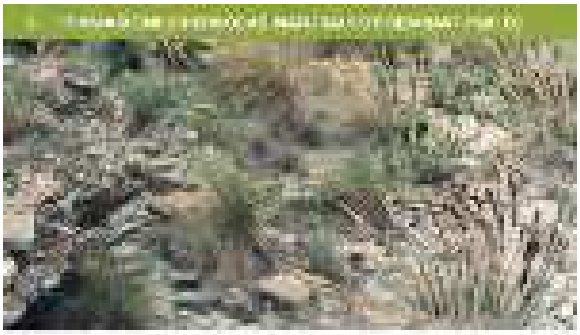
CÓD. ID. (1)	COD. UE (3)	NOMBRE COMÚN DE LA ASOCIACIÓN	PRIOR.(4)	NAT.(5)	COB.(6)
131306	4090	Salviares y esplegares meso-supramediterráneos secos castellanos	No	2	10
	5330	Retamares con escoba negra	No	2	30
	6220	Pastizales xerofíticos mediterráneos de vivaces y anuales	Si	2	50
	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	1	10
131566	5330	Retamares con escoba negra	No	2	62
	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	2	38
131586	3250	Ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glaucium flavum*	No	2	10
131742	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	1	62
131959	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	3	38
132069	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	3	38
	5210	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (comunidades de *Juniperus*)	No	2	12
	5330	Retamares con escoba negra	No	2	52
132188	91B0	Fresnedas occidentales de piedemonte	No	3	38
132229	3150	Comunidades de lenteja de agua gibosa	No		10
	91E0	Alisedas supramediterráneas occidentales	Si	1	80
	92A0	Saucedas atrocinéreas occidentales	No	2	10

CÓD. ID. (1)	COD. UE (3)	NOMBRE COMÚN DE LA ASOCIACIÓN	PRIOR.(4)	NAT.(5)	COB.(6)
132415	6310	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (dehesas de *Quercus rotundifolia* y/o *Q. suber*)	No	2	80
131996	6310	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (dehesas de *Quercus rotundifolia* y/o *Q.*) *suber*	No	2	88
132480	**91E0**	**Alisedas supramediterráneas occidentales**	**Si**	**1**	**80**
	92A0	Saucedas atrocinéreas occidentales	No	2	10
	3150	Comunidades de lenteja de agua gibosa	No	3	4
132674	91B0	Fresnedas occidentales de piedemonte	No	2	38
132696	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	2	62
132782	5330	Retamares con escoba negra	No	2	30
	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	2	30
132800	5210	Coscojares mediterráneos occidentales	No	1	30
	4090	Salviares y esplegares meso-supramediterráneos secos castellanos	No	2	50
132611	92A0	Saucedas salvifolias	No	2	38
132804	5330	Retamares con escoba negra	No	1	20
	6420	Juncal churrero ibérico occidental	No	1	30
	9340	Encinares acidófilos mediterráneos con enebros	No	1	12
	5210	Coscojares mediterráneos occidentales	No	1	25

(1) Identificador del polígono cartografiado
(2) Código del Atlas de los hábitats de España
(3) Código de la UE para los hábitats incluidos en la Directiva 92/43/CEE
(4) Prioritario: indica, para los hábitats de la Directiva 92/43/CE, si es prioritario
(5) Índice de naturalidad: indica el estado de conservación, siendo el valor 1: estado de conservación medio, 2: bueno y 3: excelente.
(6) Cobertura: indica el porcentaje de superficie del hábitat presente en la cada zona.

Son dos, los hábitats prioritarios presentes en el término municipal de Pedrezuela:

HÁBITAT 6220. ZONAS SUBESTÉPICAS DE GRAMÍNEAS Y ANUALES DE THERO-BRACHYPODIETEA*. PRIORITARIO







HÁBITAT 91 E0. BOSQUES ALUVIALES DE *ALNUS GLUTINOSA* Y *FRAXINUS EXCELSIOR*





4.4. Montes

Según el régimen jurídico aplicable (Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid), los montes se clasifican en Montes de régimen general y Montes de régimen especial. Dentro de los Montes de régimen especial se encuentran los declarados de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos

y Preservados. El resto de los montes, cualquiera que sea su titularidad, se consideran sometidos al régimen general.

En la siguiente figura se muestran los montes en régimen especial (Preservados y de Utilidad Pública) existentes en Pedrezuela, según la información disponible en el visor de cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid.



Figura 27. Montes en Régimen Especial en el municipio de Pedrezuela Fuente: Comunidad de Madrid.

4.4.1. Montes de Utilidad Pública

Según el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Madrid, en el municipio de Pedrezuela se localiza el Monte de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela”.



Figura 28. Monte de Utilidad Pública nº 190. Fuente: Comunidad de Madrid.

4.4.2. Montes preservados

Son montes preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid recogidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En la Hoja 509 (Torrelaguna) del mencionado anexo, se incluyen los montes preservados del municipio de Pedrezuela. Estos son, el: 456, 459, 461,466 y 493.

4.5. Espacios destinados a caza y pesca

4.5.1. Terrenos cinegéticos

Los **cotos o terrenos acotados** son terrenos contiguos susceptibles de aprovechamiento cinegético que hayan sido declarados como tal por resolución del Órgano competente. Pueden ser: privados, locales y sociales (actualmente en la Comunidad de Madrid solo hay cotos privados); de caza mayor y/o caza menor; o menor de pelo.

Según la información disponible en el visor de cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid, en el municipio de Pedrezuela se localizan los siguientes cotos de caza.

TIPO	NOMBRE	MATRÍCULA	SUPERFICIE
Caza menor y mayor	Pedrezuela	M-10086	2.306 ha
Caza menor de pelo	La Pedraza	M-10324	112 ha

Tabla 9. Cotos de caza en el municipio de Pedrezuela

4.5.2. Cotos de pesca

De acuerdo con la información disponible en el visor de cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid, en el municipio de Pedrezuela se localiza el coto de pesca Pedrezuela II.

Esto coto se encuentra en el embalse de Pedrezuela, entre el término municipal de Guadalix y Pedrezuela.



Figura 29. Cotos de pesca. (Fuente: Visor Cartográfico CAM)

4.6. Vías pecuarias

En relación con las vías pecuarias, el Estado es competente para establecer el marco legislativo de protección del dominio público pecuario, pudiendo las comunidades autónomas establecer normas adicionales de protección. En este sentido, el Estado elaboró la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, desarrollada por la Comunidad de Madrid, en el ámbito de sus competencias, a través de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid recoge las siguientes vías pecuarias (7) y tres descansaderos (3) en el ámbito de estudio:

CÓDIGO	NOMBRE	LONG. (M)	ANCHURA (M)	CLASIFICACIÓN NORMA APROBACIÓN
2810801	Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las Ánimas)	3.500	20,89	BOE 05/08/1964
2810802	Colada de la Peña Romana	2.400	18,38	BOE 05/08/1964
2810803	Fuente del Hunco o Muco y los Recajos	2.300	Variable	BOE 05/08/1964
2810804	Colada de las Parras	800	20,89	BOE 05/08/1964
2810805	Charco de la Negra y Corrales de la Francisca	500	20,89	BOE 05/08/1964
2810806	Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero	400	20,89	BOE 05/08/1964
2810807	Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla	1.400	20,89	BOE 05/08/1964
281080A	Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras)			BOE 05/08/1964
281080B	Descansadero Charco La Negra (Incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca)			BOE 05/08/1964
281080C	Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla)			

Figura 30. Red de vías pecuarias en Pedrezuela. Fuente: Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se debe estar acogido a lo regulado legamente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

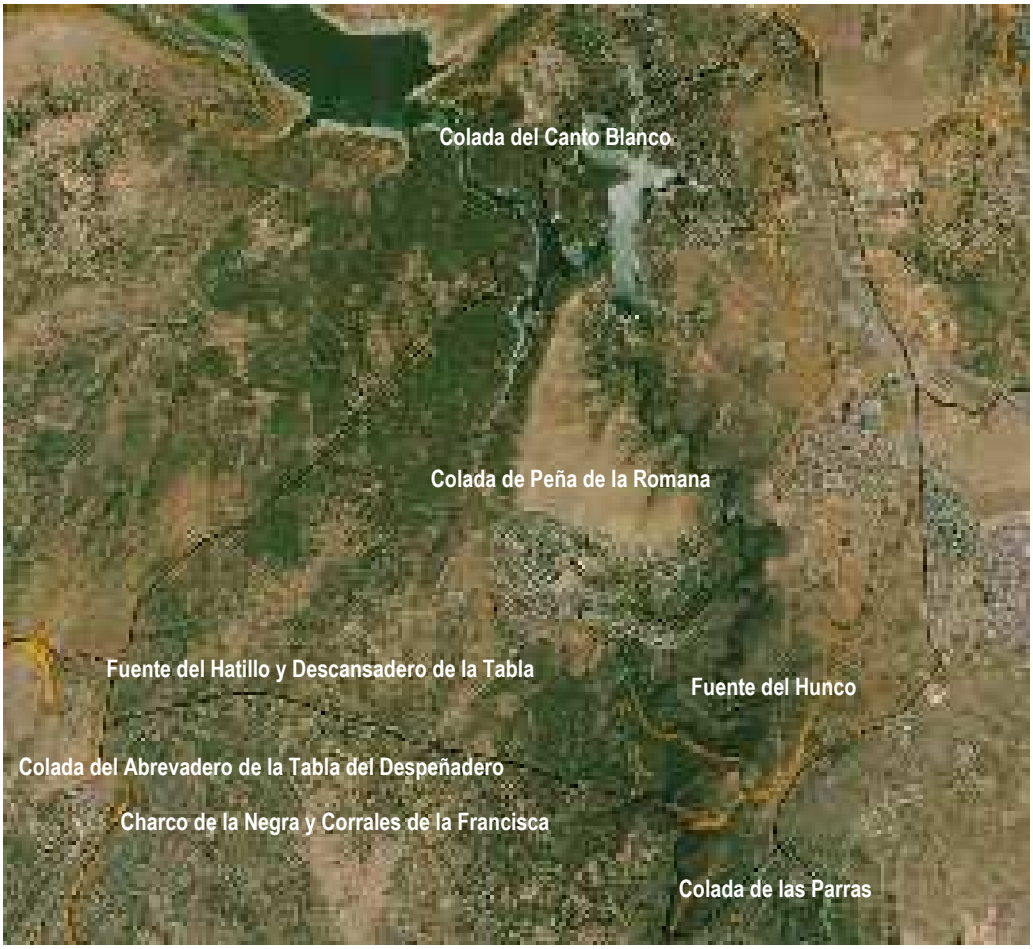


Figura 31. Vías pecuarias en Pedrezuela. Fuente: Visor Medio Ambiente Comunidad de Madrid.

Capítulo 5. RIESGOS NATURALES

El análisis de los riesgos naturales de una zona se basa en el estudio de los fenómenos que generan el riesgo y en la vulnerabilidad del territorio frente a dichos fenómenos. Tanto en la legislación estatal como en la mayoría de las comunidades autónomas se han introducido los riesgos naturales como criterio para determinar la naturaleza urbanística de los suelos.

Ninguna de las actuaciones que se han planificado, ni los diferentes usos que se asignan al suelo incrementan el riesgo hacia las personas ni sus bienes y el medio ambiente. En el caso de que alguna de las actuaciones derivadas de la aprobación pudiese potencialmente aumentar dicho riesgo, deberá realizarse un análisis previo donde se indique el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

Los riesgos naturales suponen una pérdida importante de recursos naturales y una amenaza para las actividades humanas.

5.1.1. Riesgo sísmico

Los terremotos son los fenómenos geológicos más intensos y llamativos, así como los que mayores daños causan. Tienen un carácter súbito e impredecible y su previsión depende del conocimiento del medio y del fenómeno. Los terremotos pueden suceder en cualquier lugar del mundo, sin embargo, la mayoría de ellos, y los más grandes, ocurren en los bordes de las grandes placas tectónicas. España se halla situada en el borde sudoeste de la placa Euroasiática en su colisión con la placa Africana.

Se presenta a continuación un mapa de España con las Intensidades Máximas Sentidas. Se trata de un mapa determinista donde los grados de intensidad representan las máximas intensidades observadas en los últimos 500 años. Las intensidades sísmicas no son más que valores numéricos asignados a las descripciones del terremoto sobre las personas, edificaciones y la naturaleza, por lo que esos valores tienen un carácter subjetivo:

- Valores de intensidad entre II-V: efectos sobre la población y vibración de objetos.
- Valores intermedios VI-VIII: efectos sobre las construcciones.
- Valores superiores: efectos sobre la naturaleza.



Figura 32. Peligrosidad sísmica de España expresada en intensidades para un periodo de retorno de 500 años. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Conforme los datos recogidos, el grado de intensidad en el municipio de Pedrezuela es IV. Se presenta a continuación una tabla con la descripción del grado de intensidad MSK presentes en la zona de estudio.

EFECTOS	SENTIDOS POR PERSONAS Y PERCIBIDOS EN SU MEDIO				DAÑOS EN CONSTRUCCIONES Y OBJETOS			
Grado de intensidad	En edificios		Sensaciones	Vibración	Sobre estructuras	Sobre el mobiliario	Comportamiento de objetos colgados	Comportamiento de líquidos en recipientes
	Interior	Exterior						
IV	Muchos lo sienten	Sólo algunas	Nadie se atemoriza	Similar al paso de un camión	Pisos y muros producen chasquidos	Comienza a moverse	Se balancean ligeramente	Se agitan ligeramente

Tabla 10. Descripción del grado de intensidad MSK en la zona de estudio

5.1.2. Peligrosidad por arcillas expansivas

Las arcillas expansivas suponen un peligro por su capacidad de experimentar cambios de volumen ante la variación de las condiciones de humedad. Se trata de un riesgo que tarda un largo periodo de tiempo en manifestarse, a veces varias decenas de años, y que se caracteriza por una ausencia de catastrofismo que contrasta con elevadas pérdidas económicas, principalmente por afecciones a edificaciones.

Afectan principalmente a las estructuras que soportan los edificios, pero se pueden producir otros tipos de daños como rotura de conducciones, intersección de drenajes, deformación de pavimentos, soleras y aceras, ruina de muros, deterioro de taludes, etc …

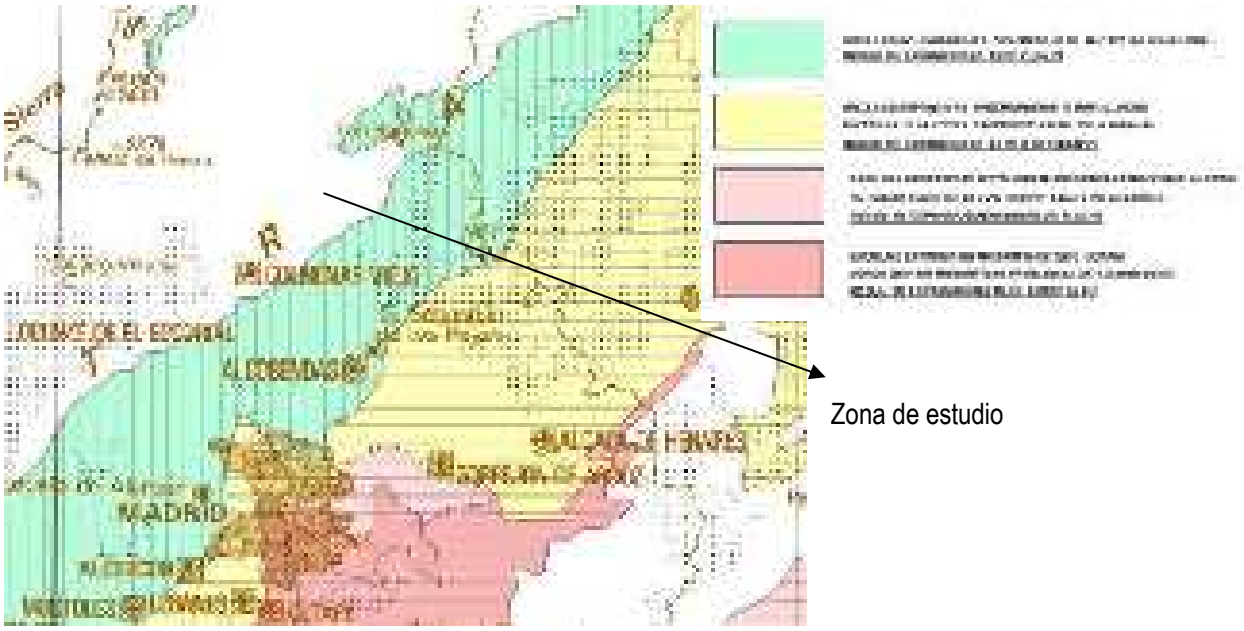


Figura 33. Mapa de peligrosidad por arcillas expansivas. Fuente: Instituto Geológico Minero Español (IGME).

El municipio objeto de estudio se localiza en una zona de sustrato no arcilloso, sin riesgo por lo tanto de peligrosidad por arcillas expansivas.

5.1.3. Riesgos meteorológicos

Este tipo de riesgos deriva de la manifestación de forma brusca e inmediata de una serie de fenómenos meteorológicos.

Suelen afectar a grandes extensiones de terreno y originan grandes pérdidas económicas, especialmente en el sector agrario. La disminución de este tipo de riesgos se realiza mediante la actuación de los centros meteorológicos, que localizan e informan de las situaciones de riesgo a los organismos competentes. Como se observa en la imagen siguiente, el municipio de Pedrezuela se localiza en una zona clasificada con Riesgo medio de nevadas.

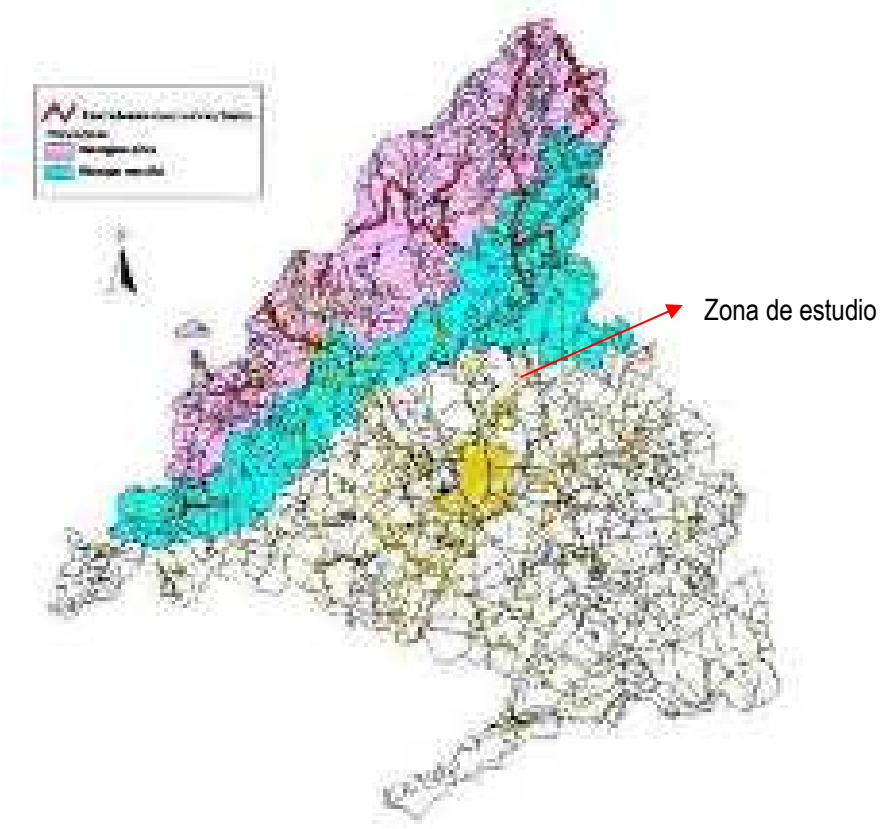


Figura 34. Zonas de riesgo de nevadas. Fuente: Dirección General de Protección Civil y Emergencias.

5.1.4. Erosionabilidad e inundabilidad

Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid, publicado por el Instituto Tecnológico Geominero de España, el área donde se ubica el término municipal de Pedrezuela posee unas condiciones de erosionabilidad potencialmente moderada y elevada, así como un riesgo de inundabilidad poco probable.

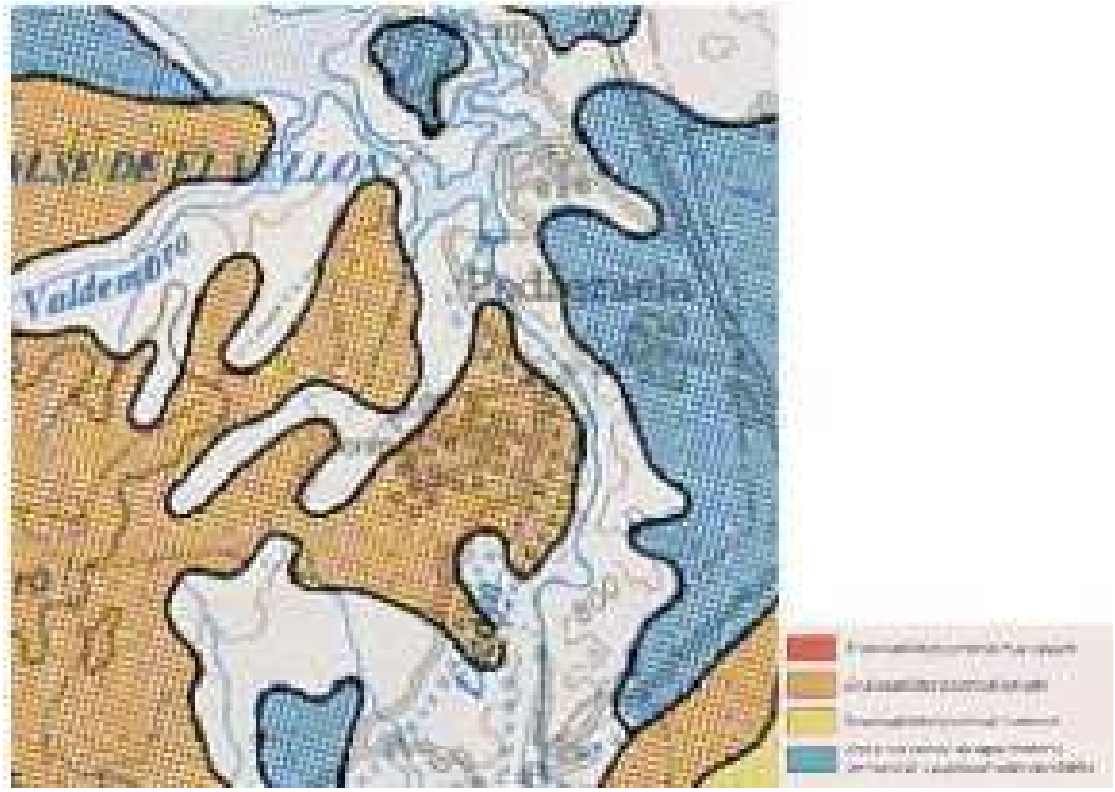


Figura 35. Mapa de erosionabilidad e inundabilidad. Fuente: IGME

El "Mapa de Estados Erosivos" realizado desde el Área de Hidrología y Zonas Desfavorecidas de la Dirección General de Desarrollo Rural y Política Forestal del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (2016), pretende reflejar cartográficamente la dinámica actual de los procesos de pérdida de suelo por erosión hídrica laminar con independencia de cómo haya podido ser el proceso erosivo anterior hasta desembocar en la situación presente del suelo.

El resultado final es una síntesis de la cualificación de la erosión en las distintas cuencas hidrográficas. La base de datos queda constituida por siete clases según pérdidas de suelo en Tm/ha/año, definidas en el establecimiento de niveles de erosión y los valores obtenidos en las parcelas de muestreo para los factores cultivo, pendiente, litofacies-erosionabilidad y agresividad de la lluvia.

En términos agronómicos, puede definirse la pérdida tolerable de suelo como la tasa máxima de erosión permisible para que la fertilidad del suelo pueda mantenerse durante unos 25 años.

Así, por ejemplo, una pérdida media anual de suelo de 12 t·ha-1 ·año-1 con una densidad media del horizonte superficial de 1,2 t·m-3 supone una pérdida media anual de suelo de 1 mm. Los niveles erosivos dentro del término municipal de Pedrezuela se sitúan mayoritariamente entre la clase I (0-5 tm/ha/año) y la clase II (5-12 tm/ha/año).

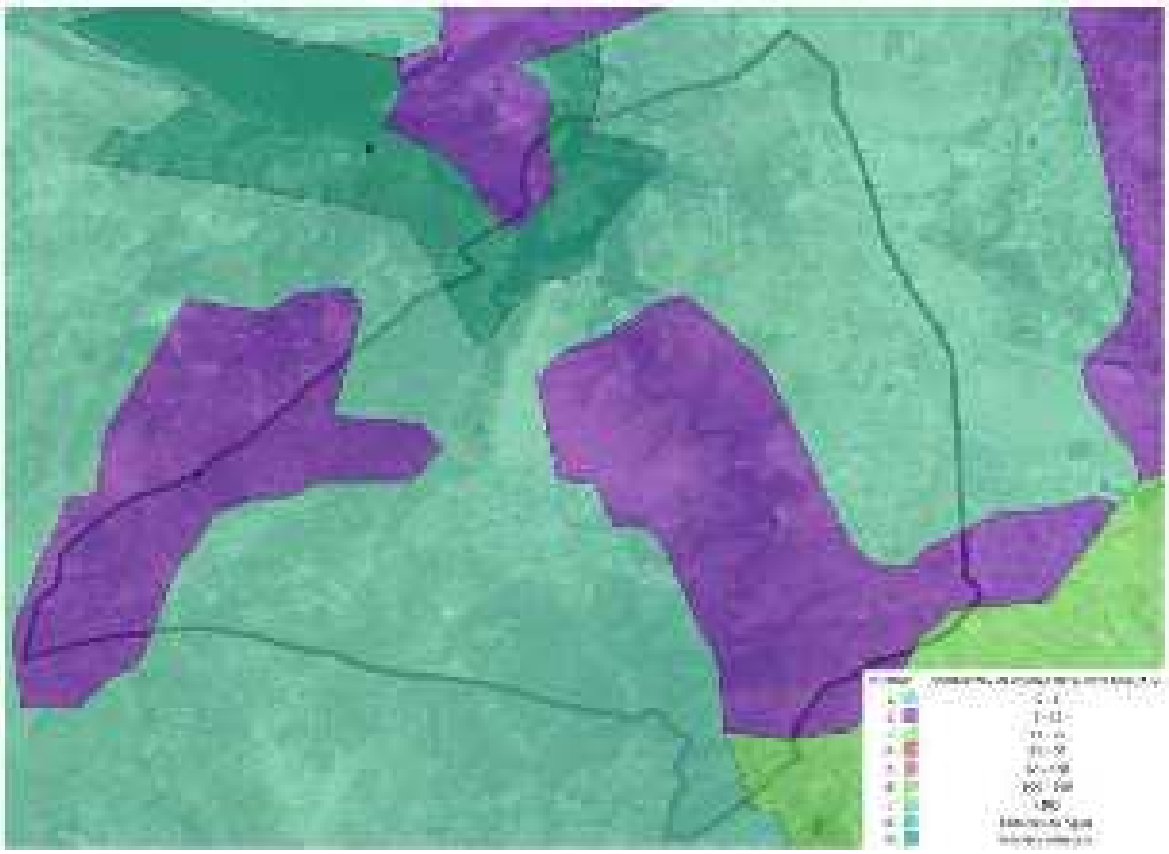


Figura 36. Mapa de Estados Erosivos (fuente: MITECO).

Se entiende por erosión potencial aquella que tendría lugar teniendo en cuenta exclusivamente las condiciones de clima, geología y relieve, es decir, sin tener en cuenta la cobertura vegetal ni sus modificaciones debidas a la acción humana.

Se trata del pronóstico de pérdida de material en un suelo como consecuencia de la influencia del relieve, la erosionabilidad de los suelos y la erosividad de las lluvias. Supone el territorio desprovisto de cubierta vegetal protectora homogénea.

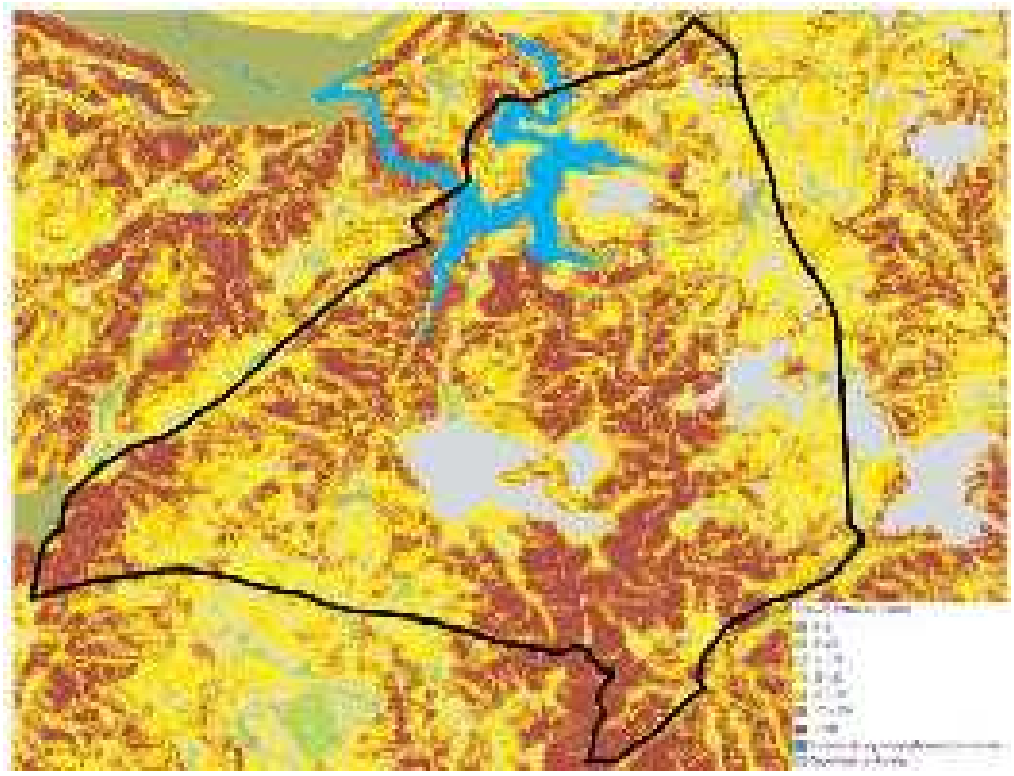


Figura 37. Mapa de erosión potencial (fuente: IGN).

Los movimientos en masa medidos como potencialidad, son mecanismos de erosión, transporte y deposición que se producen por la inestabilidad gravitacional del terreno. Su interrelación con otros mecanismos de erosión es muy intensa, especialmente en las áreas de montaña, donde junto con la hidrodinámica torrencial configuran el principal proceso erosivo de las laderas.

Este aspecto se patentiza en la consideración tipológica y cuantitativa de los movimientos en masa en la mayoría de las clasificaciones de torrentes. Fuera de las cuencas torrenciales, también es importante su aportación a la dinámica erosiva, siendo con frecuencia precursores y/o consecuencia de acarcavamientos y erosiones laminares y en regueros.

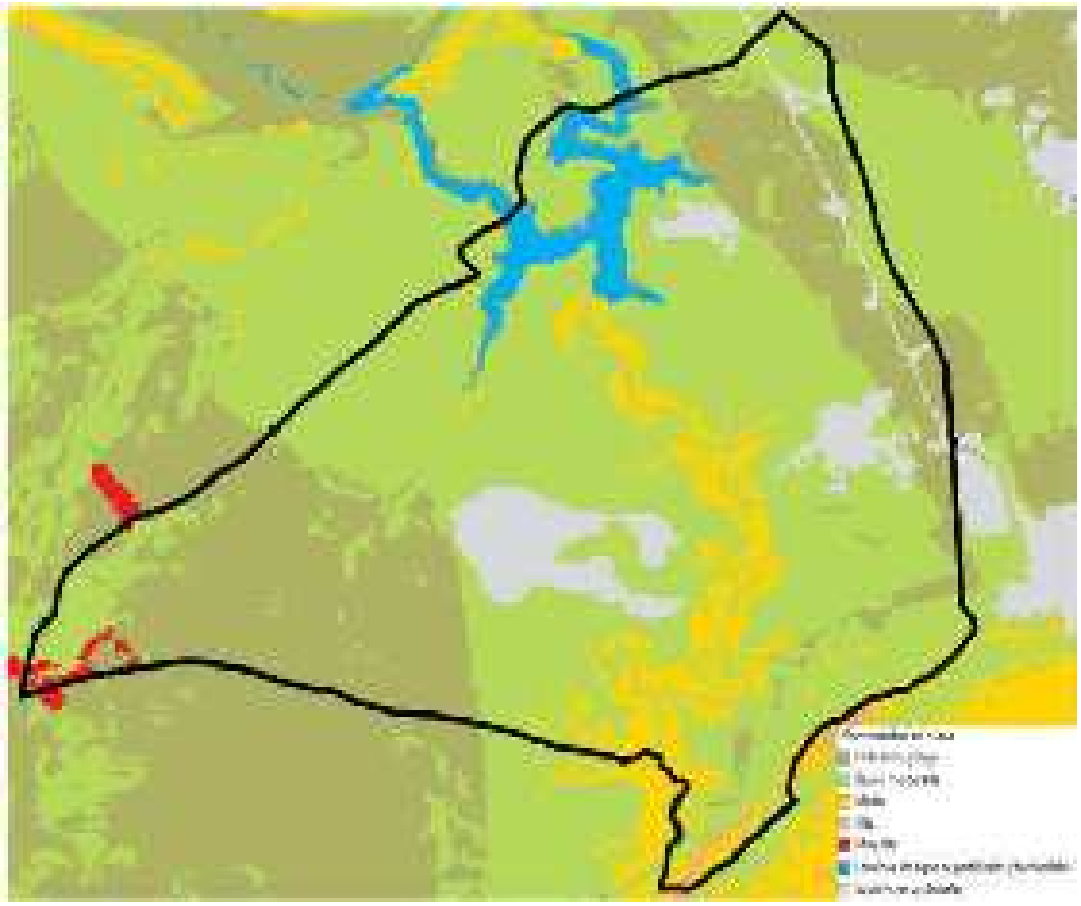


Figura 38. Movimientos en masa (fuente: IGN).

5.1.5. Inundaciones

Las inundaciones constituyen, posiblemente, el fenómeno natural que mayor incidencia tiene en la sociedad y que con mayor frecuencia deriva en situaciones de grave riesgo. En la Comunidad de Madrid el riesgo de inundaciones tiene gran relevancia debido principalmente a la fuerte presión demográfica y económica. La causa es la interacción de una serie de factores meteorológicos (lluvia y deshielo) e hidrológicos (caudal circulante y estado en que se encuentren los cauces) que provocan que las inundaciones se agraven por factores geomorfológicos y por intervención humana (invasión del dominio público hidráulico).

Las inundaciones son un fenómeno natural producido por aportes muy elevados a los cursos de agua, de forma que superan su capacidad de almacenamiento y son incapaces de desaguarlos e infiltrarlos. Las inundaciones suelen repetirse de forma cíclica con avenidas de mayor o menor caudal y en numerosas ocasiones representa una actividad muy importante para el enriquecimiento y mantenimiento de la vida animal y vegetal de las llanuras de inundación.

Para ordenar y planificar el territorio de las áreas urbanas es necesario conocer los posibles riesgos originados por las avenidas o crecidas de los cauces cercanos, comprobando así la ubicación de las áreas residenciales de forma que se eviten o minimicen los daños producidos por dichas avenidas.

Con este fin se han consultado la cartografía de riesgo de inundación disponible correspondiente a estudios oficiales del Organismo de Cuenca, en concreto, la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), del Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO). El eje central del SNCZI es el visor cartográfico de zonas inundables, que permite a todos los interesados visualizar los estudios de delimitación del Dominio Público Hidráulico (DPH) y los estudios de cartografía de zonas inundables, elaborados por el Ministerio y aquellos que han aportado las Comunidades Autónomas.

Según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) en el municipio **no existe ninguna zona con riesgo de inundación para un tiempo de retorno de 10,50, 100 y 500 años.**

5.1.6. Riesgos geotécnicos

De acuerdo con el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid, en general el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas favorables.

Las unidades geomorfológicas denominadas como glacis y laderas, así como fondos de valle, presentan problemas geotécnicos debido a la capacidad de carga y asentamientos de magnitud media. La capacidad de carga aumenta de valor a medida que aumenta el grado de cementación. Se consideran, en general, base o sub-base excelente como cimiento.

Su permeabilidad es buena con un drenaje por percolación natural que oscila entre aceptable y favorable.

Las terrazas incluidas dentro del ámbito de estudio presentan problemas geotécnicos, por capacidad de carga y asentamientos medios, y litológicos debido a la heterogeneidad de materiales. El valor de estos terrenos para base de cimentación se admite como bueno. Presentan una acusada permeabilidad y drenaje de percolación natural.

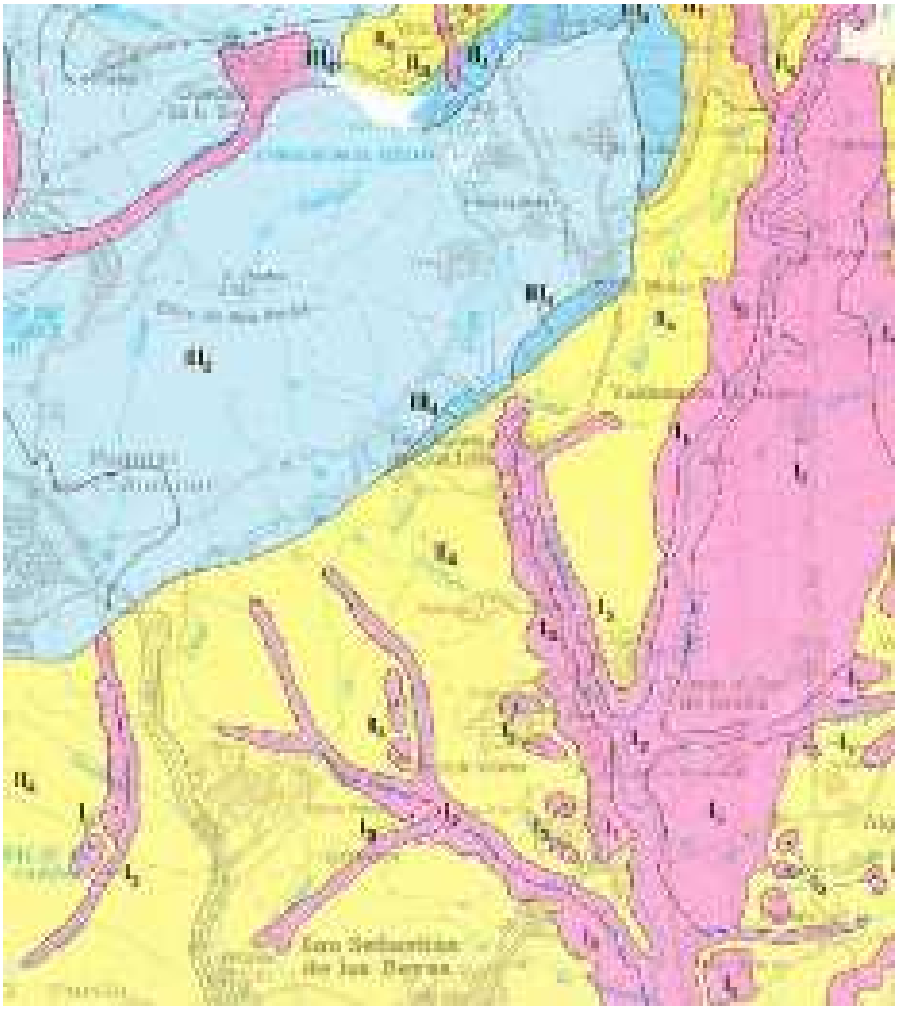


Figura 39. Mapa geotécnico. Fuente: IGME



CONDICIONES CONSTRUCTIVAS EN OBRAS DE TIERRA		PROBLEMAS EN CIMENTACIONES
E = Excavabilidad N. Normal; R. Ripable; V. Volable T = Estabilidad de taludes A. Alta; M. Media; B. Baja C = Empuje sobre contenciones A. Alto; M. Medio; B. Bajo	OS = Dificultad de excavación y sostenimiento en obras subterráneas A. Alta; M. Media; B. Baja AP = Aptitud para préstamos A. Alta; M. Media; B. Baja AE = Aptitud para explanaciones A. Alta; M. Media; B. Baja	1. Alteración o tectonización elevadas 2. Heterogeneidad litológica 5.Capacidad de carga baja 6. Asientos elevados o diferenciales 7. Expansividad 8. Presencia de sulfatos 9. Presencia de materia orgánica 10. Nivel freático a escasa profundidad

De acuerdo con el Mapa Geotécnico General a escala 1:200.000, del Instituto Geológico y Minero de España (IGME), en general el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas aceptables.



La mayor parte del municipio de Pedrezuela, está dominado por el Área I_{-I}. En general está formada por materiales muy competentes: granitos, gneises, etc. con una irregular cobertura de depósitos sueltos procedentes de su alteración (arenas, cantos graníticos, etc.) lo que hace que en muchos puntos el aspecto masivo de la roca está desfigurado bajo estos eluviales.

Las condiciones de drenaje están definidas como favorables por escorrentía superficial activa, pudiendo no obstante aparecer zonas en las cuales este carácter se degrade (grandes recubrimientos y morfología llana), pasando entonces a ser aceptable o desfavorable.

En general los terrenos que las integran admiten capacidades de cargas altas sin que se produzcan asentamientos de ningún tipo. Los problemas geotécnicos están ligados siempre a los recubrimientos, bien por el hecho de tener que eliminarlos, bien por enmascarar las condiciones constructivas de la roca sana.

Centrándonos en las condiciones constructivas, la mayor parte del municipio, presenta unas condiciones constructivas aceptables, pero pueden presentar los siguientes problemas:

Problemas geomorfológicos: Estos problemas están relacionados con la morfología, moderadamente acusada, con pendientes del orden del 7 al 15 por ciento, y la posible aparición de pequeños deslizamientos de materiales sueltos, o bien el desgajamiento de rocas o el desmoronamiento de depósitos rocosos.

Las características mecánicas e hidrológicas se consideran favorables.

5.1.7. Incendios forestales

En la Comunidad de Madrid hay riesgo de incendio forestal en todos sus municipios al existir superficie forestal en todos ellos según el Mapa Forestal de la Comunidad de Madrid, pero este riesgo es mayor en determinados municipios que se han venido a definir como zonas de alto riesgo de incendio forestal.

Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales establece cuatro Niveles de Defensa:

- 1º Nivel: aglutina las zonas de mayor peligrosidad de incendio y mayor importancia de protección.
- 2º Nivel: integra áreas de alta peligrosidad, pero baja importancia de protección.
- 3º Nivel: concentra aquellas otras de peligrosidad más baja, pero de alta importancia de protección.
- 4º Nivel: hará lo propio con las zonas de baja peligrosidad y baja importancia de protección.

Entendiendo por peligrosidad la calculada por la frecuencia mediante el análisis de la estadística de incendios y la virulencia a partir de la modelización del comportamiento del fuego.

Así mismo, se declaran Zonas de Alto Riesgo de Incendio (ZAR) de la Comunidad de Madrid las definidas en el anexo I del Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid, de acuerdo a lo establecido en el artículo 48.2 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, dedicados a las Zonas de Alto Riesgo Forestal.

El municipio de Pedrezuela no se encuentra en una zona de alto riesgo por incendio forestal.



Figura 40. Municipios incluidos en Zonas de Alto Riesgo de Incendio. Fuente: Servicio de Incendios Forestales.

5.2. Riesgos tecnológicos

El desarrollo económico lleva implícita la aparición de tecnologías que proporcionan beneficios y bienestar, pero cuyo uso puede dar lugar a accidentes con graves consecuencias para las personas, los bienes y el medio ambiente.

Tal es el caso de determinadas industrias químicas, de las centrales nucleares, de instalaciones radiactivas y de otros muchos procesos de producción y de transporte de sustancias peligrosas. De ese modo y visto así, los avances experimentados desde el punto de vista tecnológico y científico, pueden suponer riesgos potenciales a tener en consideración.

5.2.1. Riesgos asociados al transporte de mercancías peligrosas

La Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, aprobada por Real Decreto 387/1996, de 1 de marzo, establece que cada Comunidad Autónoma debe elaborar un plan estableciendo la organización y los procedimientos de actuación de los recursos y servicios necesarios para hacer frente a las emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas, por carretera y ferrocarril, que ocurran dentro de su ámbito territorial.

Mediante el Decreto 159/2017, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas de la Comunidad de Madrid (TRANSCAM).

En él se establecen los requisitos sobre organización, criterios operativos, medidas de intervención e instrumentos de coordinación ante cualquier tipo de emergencia que se pudiera producir en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid durante el transporte de mercancías peligrosas por carretera o ferrocarril.

La Resolución de 8 de enero de 2016, de la Dirección General de Tráfico, establece la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas (RIMP). Se trata de una serie de tramos de la Red General de Carreteras dependiente de la Administración General del Estado, así como de las redes de carreteras dependientes de las Comunidades Autónomas, por las que deben transitar los vehículos que transportan mercancías peligrosas.

La A-1 Madrid (M-50) – Burgos, de la cual un tramo atraviesa el municipio de Pedrezuela, se encuentra incluida en esta red.

5.2.2. Riesgos asociados a grandes presas

La Comunidad de Madrid cuenta con un Plan de Actuación en caso de Inundaciones, aprobado por la Comisión de Protección Civil de la Comunidad de Madrid el 25 de abril de 1997, al objeto de coordinar las actuaciones y los medios necesarios para el control de las emergencias por inundaciones mientras se redacta y aprueba el definitivo Plan de Protección Civil ante Emergencia por Inundaciones de la Comunidad de Madrid, conforme a la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones, aprobada por Resolución de 31 de enero de 1995.

Según datos del Plan de Actuación en caso de Inundaciones de la Comunidad de Madrid, el municipio de Pedrezuela está recogido como uno de los afectados en caso de desembalse del Vellón o Pedrezuela.

La planificación de emergencias ante el riesgo de rotura o avería de presas se fundamenta en la elaboración e implantación de los Planes de Emergencia de Presas (PEP) por los titulares de las mismas, en la previsión de las actividades de protección de personas y bienes que ante esa eventualidad han de efectuarse en el Plan Estatal, en los Planes de las CCAA y en los de Actuación Municipal cuyo ámbito territorial pueda verse afectado, y en el establecimiento de sistemas de notificación de incidentes y de alerta y alarma que permitan a la población y a las organizaciones de los Planes que corresponda intervenir, la adopción de medidas apropiadas.

Los PEP's se elaboran para dar cumplimiento a lo establecido al respecto en la *Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones* aprobada por acuerdo de Consejo de Ministros de 9 de diciembre de 1994 publicado en el BOE de 14 de febrero de 1995 y en el *Reglamento Técnico sobre Seguridad de Presas y Embalses*, aprobado por Orden Ministerial de 12 de marzo de 1996 y publicada en el BOE el 30 de marzo del mismo año.

En el municipio de Pedrezuela se localiza la siguiente presa:

PRESA	CAUCE	AÑO	TIPO	ALTURA	CATEGORÍA	NORMAS EXPLOTACIÓN	PLAN DE EMERGENCIA
Pedrezuela (El Vellón)	Guadalix	1967	Bóveda	52,5	A	03-03-2009	04-03-2005

Tabla 11. Presa de Pedrezuela. Fuente: Inventario de presas y embalses del MAGRAMA

En función del riesgo potencial que pueda derivar de su posible rotura o de su funcionamiento incorrecto, la **presa de Pedrezuela** se ha calificado como de **Categoría A,** al poder afectar gravemente a núcleos de población como la cabecera municipal, así como producir daños materiales o medioambientales muy importantes.

De acuerdo con el mencionado Reglamento, todas las presas clasificadas como de Categoría A o B deben elaborar un Plan de Emergencia ante el riesgo de avería grave o rotura. El Plan de Emergencia de la presa de Pedrezuela fue aprobado en marzo de 2005.

Dentro del término municipal de Pedrezuela y en lo que se refiere al Riesgo asociado a la presa situada en el mismo municipio, aguas arriba del río Guadalix y clasificada en la categoría A por su potencial riesgo, según datos de Protección Civil, el Riesgo por Rotura de presas **es moderado**, siendo las zonas potencialmente afectadas las que se señalan en la siguiente imagen.

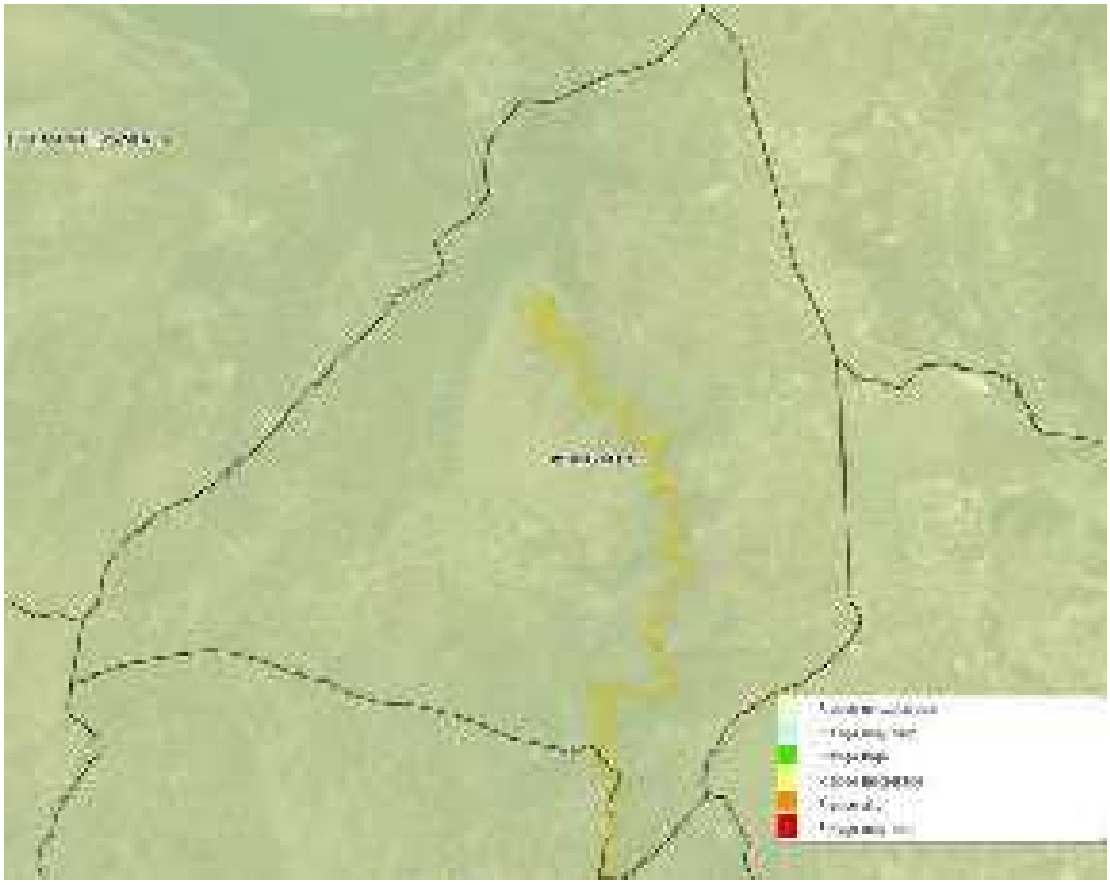


Figura 41. Riesgo por rotura de presas en el municipio de Pedrezuela. Fuente: Idem Madrid.

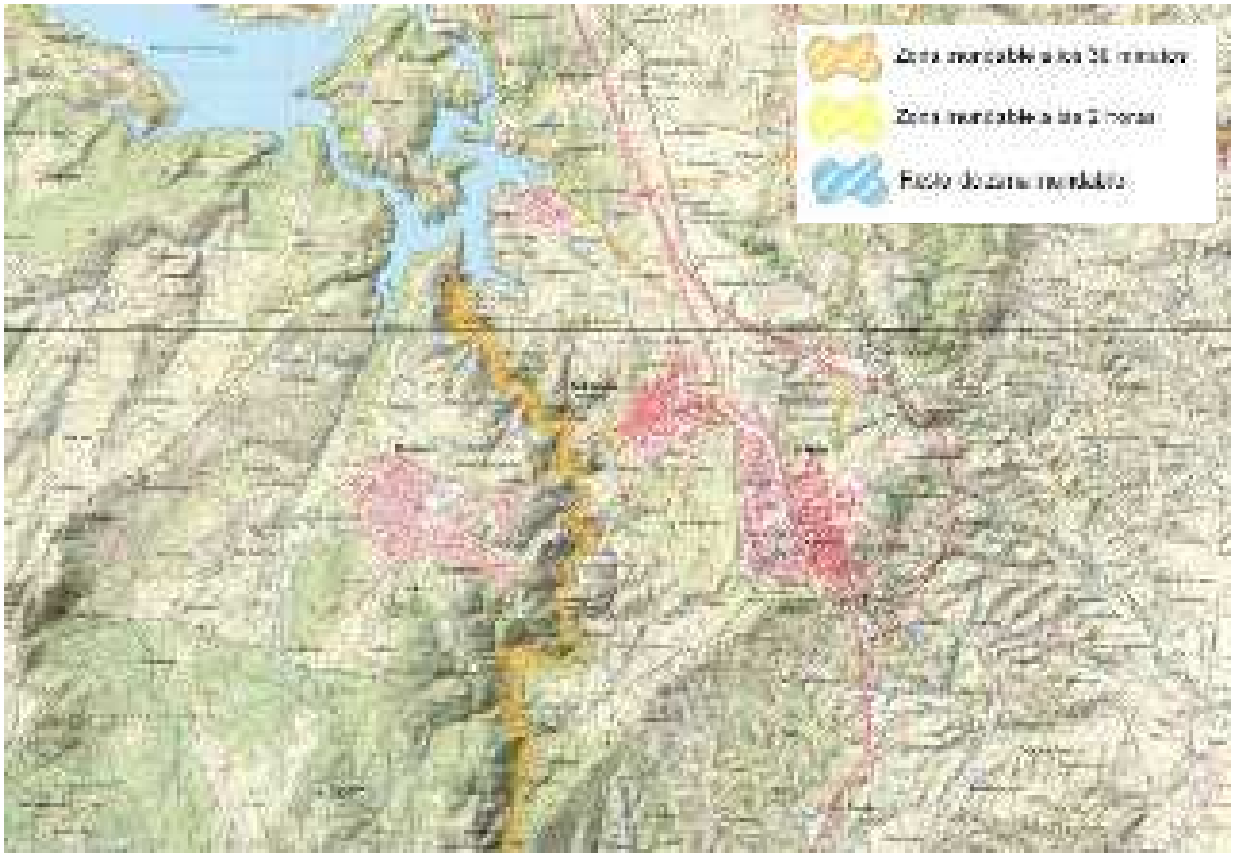


Figura 42. Cartografía de las zonas potencialmente inundables por rotura de presas en el municipio de Pedrezuela. Fuente: Comunidad de Madrid.

Capítulo 6. CALIDAD AMBIENTAL

6.1. Calidad del aire

6.1.1. Contaminación atmosférica

La calidad del aire viene definida principalmente por las emisiones de gases y partículas contaminantes producidas por los vehículos con motores de explosión interna, calefacciones o incendios. Estas fuentes de emisión liberan contaminantes como óxidos de azufre, óxidos de nitrógeno y partículas en suspensión. Además, hay que tener en cuenta que como consecuencia de la emisión de estos compuestos se pueden generar otros contaminantes (secundarios) como el ozono, que pueden tener un efecto negativo.

En la Comunidad de Madrid se realiza el seguimiento a través de la Red de Calidad del aire de la Comunidad de Madrid de contaminantes como el ozono (O_3), partículas en suspensión (PM), óxidos de nitrógeno (NOx), óxidos de azufre (SOx), monóxido (CO) y dióxido de carbono (CO2), así como de metales como el plomo, arsénico o hidrocarburos como el benceno, metano, etc.

La contaminación atmosférica es uno de los problemas ambientales más importantes que afectan a nuestro entorno, más aún en el marco de una sociedad moderna e industrializada. Por todo ello y dentro de la finalidad de evitar, prevenir o reducir los efectos nocivos para la salud humana y para el medio ambiente en su conjunto, se ofrece información sobre la calidad del aire ambiente a fin de que cualquier persona tenga conocimiento de la misma.

Los contaminantes que día a día nuestra sociedad emite a la atmósfera forman parte del aire que respiramos a cada momento, afectando no sólo a nuestra salud, sino también a la vegetación, las cosechas, los animales o los materiales. Tan importante como el control de los focos de emisión de los distintos contaminantes a la atmósfera, es el conocimiento de los procesos de dispersión y transformación que se producen en el seno de la misma, así como el control de las concentraciones que posteriormente se producen en el aire que respiramos, lo que conocemos como "niveles en inmisión" (calidad del aire).

Para el seguimiento y control de los niveles de inmisión de contaminantes, la Comunidad de Madrid dispone de la Red de Control y Vigilancia de la Calidad del Aire, Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. La finalidad de esta Red, es registrar los niveles de concentración de los principales contaminantes atmosféricos con objeto de poder definir las actuaciones o políticas necesarias para conseguir los niveles de calidad del aire recomendables para la salud de las personas y para la mejor conservación del medio ambiente.

La Comunidad de Madrid, en cumplimiento de la Directiva 96/62/CE, ha establecido una zonificación del territorio en función de los niveles de aglomeración poblacional y de la legislación aplicable a los mismos.

Como resultado del análisis de estos datos se determina la división de la Comunidad en siete zonas homogéneas, con características medioambientales similares:

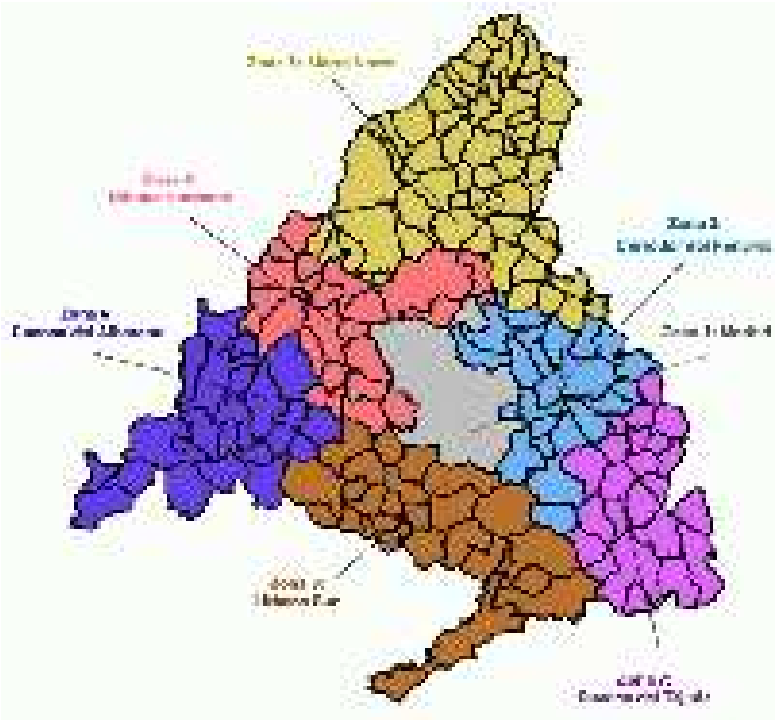


Figura 43. Zonificación del territorio de la Comunidad de Madrid en cuanto a la Red de Control de la Calidad del Aire. Fuente: Comunidad de Madrid.

Con esta malla de estaciones se consigue una amplia información sobre el medio, permitiendo evaluar la calidad del aire en la Comunidad de Madrid.



Figura 44. Red de Control de la Calidad del Aire. Fuente: Comunidad de Madrid.

Pedrezuela se encuentra dentro de la denominada "Zona 4: Sierra Norte". En ella las estaciones de medición de calidad del aire de la Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid se localizan en Guadalix de la Sierra, El Atazar y Puerto de Cotos. Al no haber estación de calidad del aire en Pedrezuela, se analizan los datos de la estación de Guadalix de la Sierra, que se encuentra próximo a Pedrezuela y presenta un entorno ambiental parecido, exceptuando los datos obtenidos para el monóxido de carbono, cuyos datos han sido obtenidos de la estación de Colmenar Viejo, también muy cercano a Pedrezuela.

- Monóxido de carbono (CO) [mg/m^3]

Es el contaminante que mayor concentración presenta en el aire, lo que hace que en las redes de control y vigilancia sea el único que se mide en miligramos por metro cúbico (mg/m3). El CO es un contaminante generado de forma natural, aunque el ser humano también contribuye mediante su actividad a generar grandes cantidades y a incrementar la concentración producida por las emisiones naturales. El CO se produce esencialmente en cualquier tipo de combustión.

El valor límite contemplado por la normativa es de 10 mg/m3 como máximo diario de la media octohoraria móvil. En nuestra zona de estudio, a partir de los datos de la Estación de Colmenar Viejo, los niveles son normalmente muy bajos, en torno a los 0,5 mg/m^3

- Dióxido de nitrógeno (NO_2) [µg/m^3]

El dióxido de nitrógeno (NO2) es un gas tóxico, irritante y precursor del ozono troposférico O3, que también interviene en la formación de gases acidificantes y eutrofizantes. La fuente principal de este contaminante en la zona que nos ocupa son los vehículos a motor.

Su generación es debida en su mayor parte a los procesos de combustión de todo tipo, aunque especialmente a altas temperaturas. También se puede dar como consecuencia de otros procesos específicos de la industria metalúrgica o celulósica.

La normativa delimita este contaminante estableciendo valor límite horarios (200 µg/m3) y anuales (40 µg/m3), así como un umbral de alerta a la población (400 µg/m3 durante tres horas consecutivas). El nivel medio de la estación de control más cercana a Pedrezuela, presenta unos niveles bajos con una media de 9,23 µg/m^3.

- Óxidos de nitrógeno (NO_x) [µg/m^3]

Es un gas incoloro y soluble en agua. Son gases que se emiten en los procesos de combustión que se llevan a cabo en relación con el tráfico (sobre todo vehículos automóviles, y en especial de motores diésel) y con el transporte en general, así como en instalaciones industriales de alta temperatura y de generación eléctrica. Los niveles más altos de NOx se alcanzan en las grandes aglomeraciones urbanas y en sus zonas metropolitanas, así como en el entorno de las vías de comunicación con tráfico más denso. Es un gas altamente tóxico.

El valor límite de este contaminante es de 30 µg/m3 de media anual. En nuestra zona de estudio la media se sitúa en torno a los 13,46 µg/m^3.

- Partículas PM10 [µg/m^3]

Las partículas en suspensión son aquellas partículas presentes en el aire que, debido a que disponen de un tamaño lo suficientemente reducido, pueden permanecer por un tiempo indeterminado e incorporarse a las vías respiratorias de los seres vivos, o depositarse finalmente sobre la superficie de plantas y edificios.

Las partículas en suspensión (PM10) son aquellas de tamaño menor a 10 µm, y pueden estar constituidas por diversos contaminantes, dependiendo el proceso que las haya originado. Debido a su pequeño tamaño y peso, permanecen de forma estable en el aire durante largos períodos de tiempo sin caer al suelo y pueden ser trasladadas por el viento a grandes distancias. El principal foco emisor es el transporte y también los procesos de combustión industrial y residencial y las actividades agrícolas y ganaderas. Penetran al organismo a través de las vías respiratorias, produciendo irritación de las mismas y otros efectos dependiendo de su composición. Asimismo, debido a su capacidad de absorber o emitir radiación, pueden influir en la temperatura atmosférica, alterar la cubierta de nubes y servir de medio para reacciones químicas.

Según la normativa de calidad del aire, el valor límite diario de PM10 para la protección de la salud humana es de 50 µg/m^3 diario, que no podrá superarse en más de 35 ocasiones (días) por año y anual de 40 µg/m^3.

La concentración media de PM10 obtenido en nuestra estación de referencia es de 14,77 µg/m^3.

- Ozono (O_3) [µg/m^3]

El ozono troposférico (O3) es un contaminante secundario que se genera por la presencia de otros contaminantes en la atmósfera (precursores), que reaccionan entre sí por la acción de la radiación solar y en condiciones de temperatura elevada. Se puede manifestar en momentos y lugares distintos de aquellos en los que emiten los gases precursores, pudiendo causar graves problemas de salud y alteraciones en los ecosistemas. El ozono es un gas incoloro, invisible y de olor agradable, formado por tres átomos de oxígeno (O3). El ozono existe de una forma natural en la troposfera debido a determinadas incursiones de la estratosfera y a los procesos naturales que tienen lugar en la biosfera a partir de la emisión de óxidos de nitrógeno y compuestos orgánicos volátiles procedentes de la

vegetación, procesos de fermentación y volcanes. Sin embargo, este ozono en ningún momento alcanza una concentración peligrosa. Es por las emisiones producidas de forma artificial cuando el ozono se puede convertir en un problema de contaminación atmosférica grave.

El ozono (O3) no se emite directamente por ninguna fuente contaminante de emisión, sino que se forma en la atmósfera por la reacción de contaminantes primarios. La legislación establece un valor objetivo para la protección de la salud humana (120 µg/m3, máximo de las medias móviles octohorarias), que no debe ser superado en más de 25 ocasiones por año como promedio de 3 años. El ozono en el aire ambiente se mide en microgramos por metro cúbico de aire (µg/m3). Pero la afección de este contaminante viene dada no sólo por su concentración, sino también por el periodo de tiempo en el que ésta se produzca (duración) y por el receptor de dicha contaminación (seres vivos, vegetación o materiales).

La velocidad y el grado de formación de O3 se ven muy incrementados con el aumento de la radiación solar, por lo que constituye un problema serio en España debido a la alta insolación.

Según nuestra estación de referencia en Guadalix de la Sierra, los niveles medios de O3 fueron de 63,31 µg/m3. En la siguiente tabla se recogen los datos medios mensuales durante un año de los contaminantes medidos en la Estación de control de Guadalix de la Sierra, de la Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. Para el CO los datos recogidos pertenecen a la Estación de control de Colmenar viejo.

Fecha	CO (mg/m³)	NO_x (µg/m³)	NO_2 (µg/m³)	PM_{10} (µg/m³)	O_3 (µg/m³)
04/2020	0,50	6,00	4,00	8,00	65,00
05/2020	0,50	7,00	5,00	10,00	66,00
06/2020	0,50	8,00	5,00	11,00	78,00
07/2020	0,70	10,00	8,00	20,00	87,00
08/2020	0,80	11,00	8,00	14,00	81,00
09/2020	0,70	12,00	9,00	13,00	74,00
10/2020	0,60	13,00	9,00	11,00	55,00
11/2020	0,50	24,00	15,00	19,00	34,00
12/2020	0,40	17,00	11,00	11,00	52,00
01/2021	0,50	26,00	18,00	13,00	50,00
02/2021	0,50	16,00	11,00	26,00	53,00
03/2021	0,50	13,00	9,00	23,00	61,00
MEDIA	**0,56**	**13,46**	**9,23**	**14,77**	**63,31**
Valor máximo	**0,80**	**26,00**	**18,00**	**26,00**	**87,00**
Valor mínimo	**0,40**	**6,00**	**4,00**	**8,00**	**34,00**

Tabla 12. Medias mensuales de los contaminantes del aire obtenidos en la Estación de control de Guadalix de la Sierra y Colmenar Viejo. Fuente: Comunidad de Madrid.

Para el resto de contaminantes de la atmósfera de los que no hay datos en esta estación, siguiendo las recomendaciones de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se han usado los datos existentes en el Informe Anual de 2019 sobre la Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid.

CONTAMINANTE	VALOR MEDIO 2019	VALOR LÍMITE (2)
Partículas $PM_{2,5}$ (µg/m³)	11	20
Dióxido de azufre (SO_2) (µg/m³) (media invernal)	1	20
Benceno (µg/m³)	0,3	5
HCT (mg/m³)	1,3	--
HCNM (mg/m³)	0,1	--
Plomo (µg/m³)	0,002	0,5
Arsénico (As) (ng/m³)	0,19	6 (3)
Cadmio (Cd) (ng/m³)	0,06	5 (3)
Níquel (Ni) (ng/m³)	0,67	20 (3)
Hidrocarburos aromáticos policíclicos (PAH's) (ng/m³)	0,07	1 (3)

Tabla 13. Medias anuales del año 2019 de los contaminantes del aire analizados. Fuente: Comunidad de Madrid. Datos tomados de los valores medios de la Red Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. (2) Valores de referencia según Real Decreto 102/2011. (3) Valor objetivo.

6.1.2. Calidad acústica

Se entiende por contaminación acústica la presencia en el ambiente de ruidos o vibraciones que impliquen molestia o daños para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, o que causen efectos significativos en el medio ambiente.

La Directiva 2002/49/CE sobre evaluación y gestión del ruido ambiental y la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que la traspone y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, que la desarrollan, exponen la obligación de realización de Mapas de Ruido de grandes ejes viarios (con tráfico superior a 6.000.000 veh/año, en primera fase, y con tráfico superior a 3.000.000 veh/año, en la segunda fase), así como los correspondientes Planes de Acción.

El municipio de Pedrezuela se ve afectado por el Mapa Estratégico de Ruido para grandes ejes viarios, debido al paso por el término municipal de la Autovía A-1, que presenta un tráfico superior a los 3.000.000 veh/año. En el siguiente mapa se indica las zonas de afección del ruido originado en la A-1 que transcurre por el término municipal de Pedrezuela.



Tabla 14. Zonas de afección Mapa Estratégico del Ruido (Fuente: SICA)

La Ley del Ruido define las áreas acústicas como ámbitos territoriales, delimitados por la Administración competente, que presentan un mismo objetivo de calidad acústica.

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, establece los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

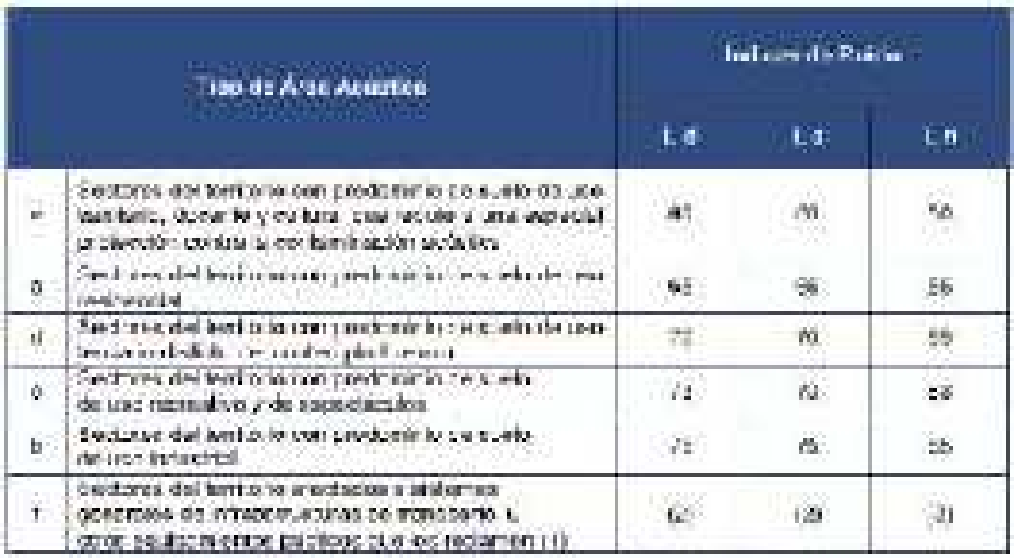


Tabla 15. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes (Fuente: Real Decreto 1367/2007)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.
(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

6.2. Calidad del agua

6.2.1. Redes de control de la calidad del agua

La Confederación Hidrográfica del Tajo, organismo encargado de la gestión de las aguas de la Cuenca del Tajo, realiza el control sistemático de la calidad físico-química y biológica de las aguas superficiales, así como el control del estado químico de las masas de agua subterráneas. Para llevar a cabo esta tarea, dispone de una serie de redes de control distribuidas por toda la cuenca.

A continuación, se muestran las redes de control gestionadas por la CHT en su demarcación:

REDES DE CONTROL DEL AGUA	
Aguas superficiales	Red Oficial de Estaciones de Aforos (ROEA) Red de Control del Estado de las masas de agua superficiales (CEMAS): Red de control de calidad general físico-química Red de control de zonas protegidas: abastecimiento, piscícola, baño, … Red de control biológico Sistema Automático de Información de Calidad de Aguas (Red SAICA)
Aguas subterráneas	Red de Control de Calidad de Aguas Subterráneas Red piezométrica

Tabla 16. Redes de control de la calidad del agua en la cuenca del Tajo. Fuente: CHT

De acuerdo con la información disponible en la web de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el término municipal de Pedrezuela y alrededores cercanos al municipio, se localizan los siguientes puntos de control de las aguas superficiales y subterráneas.

COD UE	COD	NOMBRE	CAUCE	X UTM	Y UTM
TA120108	TA50905B02	Colmenar Viejo – Guadalix	Río Guadalix	448.269	4.505.032

Tabla 17. Red de control de la calidad biológica en ríos (Red de control biológico)

ESTACIÓN	CAUCE	X UTM	Y UTM	OBSERVACIONES
54 Pesadilla	Río Guadalix	448.311	4.505.053	Estiaje

Tabla 18. Estaciones de aforos de la ROEA

ESTACIÓN	EMBALSE	X UTM	Y UTM
E. El Vellón-Guadalix	Embalse Pedrezuela	447.247	4.512.078

Tabla 19. Estación de control biológico de embalses

CÓDIGO	MASA DE AGUA	X UTM	Y UTM
03.03.002	030.004 Torrelaguna	448.000	4.506.000

Tabla 20. Red piezométrica para control de acuíferos

COD	NOMBRE	MASA DE AGUA	X UTM	Y UTM	TIPO	PROF (M)
04-01	S. Finca Dehesa Sacasueño - Torrelaguna	030.004 Torrelaguna	454.126	4.517.393	Sondeo	100

Tabla 21. Red de control del estado químico de las aguas subterráneas (Red de Control de Calidad de Aguas Subterráneas)

6.2.2. Vertidos autorizados

Conforme el censo de vertidos autorizados de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el término municipal de Pedrezuela se registran doce vertidos autorizados. A continuación, se incluye tabla y mapa de localización de los vertidos autorizados en el municipio, con sus características más importantes:

ID	NOMBRE	TITULAR	X UTM	Y UTM	MEDIO RECEPTOR	NATURALEZA	HAB. EQUIV.	VOLUMEN (M^3)
1	Vivienda unifamiliar	Persona física	447958	4513555	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365

ID	NOMBRE	TITULAR	X UTM	Y UTM	MEDIO RECEPTOR	NATURALEZA	HAB. EQUIV.	VOLUMEN (M^3)
2	Vivienda unifamiliar	Persona física	447686	4513504	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
3	Vivienda unifamiliar	Persona física	447614	4513458	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
4	Vivienda unifamiliar	Persona física	447606	4513379	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
5	Vivienda unifamiliar	Persona física	447657	4513356	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
6	Vivienda unifamiliar	Persona física	447758	4513362	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
7	Vivienda unifamiliar	Persona física	447682	4513263	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	365
8	Urb. Atalaya Real (EDAR-· Este)	Com. Prop. "Atalaya Real"	448222	4512883	Arroyo Prado de la Ánimas	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	18688
9	Urb. Atalaya Real (EDAR-2 CENTRO)	Com. Prop. "Atalaya Real "	447993	4512799	Afluente del Arroyo Prado de la Ánimas	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	15695
10	Urb. Atalaya Real (EDAR-1 Oeste)	Com. Prop. "Atalaya Real	447795	4512681	Arroyo del balado	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	15695
11	Centro trabajo embalse Pedrezuela	Canal de Isabel II	447182	4511663	Terreno	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	657
12	Urb. Montenebro	Com. Prop Urb. Residencial Montenebro	447628	4509253	Arroyo los Barrizales	Urbano o asimilable	<2.000 h-e	135050

Tabla 22. Vertidos autorizados en el municipio de Pedrezuela. Fuente: CHT



Figura 45. Vertidos autorizados en el municipio de Pedrezuela

6.3. Gestión de residuos

La gestión de residuos en la Comunidad de Madrid se realiza en base a la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024 y representa la actualización de la anterior Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2006-2016. La Estrategia desarrolla diferentes planes de gestión específicos para cada tipo de residuo considerado, entre ellos destacamos el Plan de gestión de residuos domésticos y comerciales, el Plan de gestión de residuos industriales, entre otros.

Los objetivos de la nueva Estrategia son los siguientes:

- Prevenir la generación de residuos en la Comunidad de Madrid.
- Maximizar la transformación de los residuos en recursos, en aplicación de los principios de la economía circular.
- Reducir el impacto ambiental asociado con carácter general a la gestión de los residuos y, en particular, los impactos vinculados al calentamiento global.
- Fomentar la utilización de las Mejores Técnicas Disponibles en el tratamiento de los residuos.

- Definir criterios para el establecimiento de las infraestructuras necesarias y para la correcta gestión de los residuos de la Comunidad de Madrid.

La gestión de residuos en la Comunidad de Madrid está dividida en diferentes Mancomunidades de Gestión.

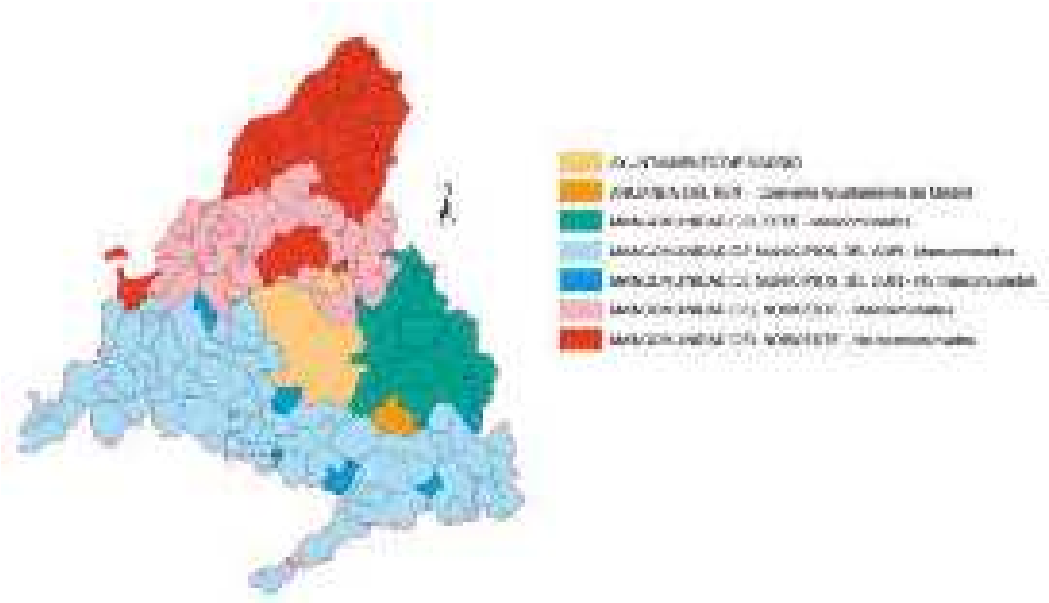


Figura 46. Mancomunidades de gestión de residuos

Pedrezuela se incluye dentro de la **Mancomunidad del Noroeste**, formada por 24 municipios. Esta mancomunidad se encarga de la gestión y del tratamiento de los residuos urbanos. Entre las instalaciones de podemos destacar:

- Vertedero Controlado de Colmenar Viejo. Se encuentra situado en el P.K. 1,5 de la carretera de Colmenar Viejo a San Agustín de Guadalix. Cuenta con una superficie de 22 hectáreas y una capacidad de 1.250.000 m3. Recibe los residuos de las Estaciones de Transferencia de San Sebastián de los Reyes, de El Molar y Lozoyuela y de Collado Villalba.
- Planta de Clasificación de envases de Colmenar Viejo. La planta de Clasificación de Colmenar Viejo es la una de las seis incluidas en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos. Fue puesta en servicio en el año 1199 y da servicio a la Mancomunidad del Noroeste. Presenta una capacidad de tratamiento de 25.000 toneladas, tratando en la actualidad 17.333 toneladas. Está situada en el p.k. 1,5 de la carretera de Colmenar Viejo a San Agustín de Guadalix. Esta planta muestra diferencias de proceso con su predecesora de Pinto, es la planta más automatizada y la que mayor porcentaje de recuperación presenta. Su sistema de separación se basa en la separación por fracciones volumétricas de la masa de residuo entrante por medio de una criba rotatoria (trómel).
- Planta de tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición de El Molar. Esta presenta una capacidad de tratamiento de 120.000 tm al año.
- Estaciones de transferencia de Lozoyuela, El Molar, Collado Villalba y San Sebastián de los Reyes.

Pedrezuela también forma parte de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte de Lozoya, que desde el año 2013 lleva a cabo:

- La recogida y transporte de los residuos domésticos en el área de la Sierra Norte, y otros municipios de la Comunidad de Madrid. Los principales servicios de recogida de residuos que se gestionan son: residuo doméstico diario, envases, papel y cartón, vidrio, residuo vegetal, escombros y voluminosos.
- El centro de transferencia de Residuos de Construcción y Demolición y Residuo Vegetal en Buitrago del Lozoya. Este centro se encuentra situado en Buitrago del Lozoya (Carretera de Gandullas, s/n)
- El Centro de innovación turística de Villa San Roque situado en La Cabrera.



Figura 47. Mancomunidades y agrupaciones de recogida de residuos

La Comunidad de Madrid cuenta con:

- Nueve Estaciones de Transferencia: instalación en la cual se descargan y almacenan los residuos para poder posteriormente transportarlos a otro lugar para su valorización o eliminación, con o sin agrupamiento previo.
    - Alcalá de Henares
    - Colmenar Viejo
    - Las Rozas
    - Leganés
    - Colmenar del Arroyo
    - San Sebastián de los Reyes
    - Collado Villalba
    - El Molar
    - Lozoyuela

- Seis Vertederos de Residuos Urbanos, dos de ellos ya clausurados: instalaciones de eliminación que se destinan al depósito de residuos en la superficie o bajo tierra.
    - Las Dehesas (Madrid)
    - La Galiana (Madrid) (Clausurado)
    - Nueva Rendija (Madrid) (Clausurado)
    - Alcalá de Henares
    - Pinto
    - Colmenar Viejo

- Seis Plantas de Clasificación de Envases: instalaciones donde se trata la fracción de envases ligeros recogida de forma selectiva mediante la denominada "bolsa amarilla", con objeto de recuperar la fracción valorizable de estos envases.
    - La Paloma (Madrid)
    - Las Dehesas (Madrid)
    - Nueva Rendija (San Fernando de Henares)
    - Pinto
    - Fuenlabrada
    - Colmenar Viejo
- Cuatro Plantas de Biometanización: instalación donde se tratan los residuos urbanos para su transformación en gas, produciendo, a su vez, energía eléctrica.
    - La Paloma (Madrid)
    - Las Dehesas (Madrid)
    - Valdemingomez (Madrid)
    - Pinto
- Dos Plantas de Compostaje: instalación donde se tratan los residuos urbanos para su transformación en compost.
    - Villanueva de la Cañada
    - Fuenlabrada
- Una Planta de Valorización Energética: Instalación en la que se produce la combustión de los desperdicios en óptimas condiciones para la obtención de energía.
    - Las Lomas (Madrid)

En lo que a residuos de construcción y demolición se refiere (RCD), siguiendo la clasificación establecida en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (2017-2024), existen dos grupos:

- Tierras y materiales pétreos (RCD-Nivel I): excedentes de excavación y los movimientos de tierras de las obras cuando están constituidos por tierras y materiales pétreos no contaminados.
- Escombros (RCD-Nivel II): RCD no incluidos en los de nivel I, generados principalmente en las actividades propias del sector de la construcción, de la demolición, de la reparación domiciliaria y de la implantación de los servicios.

El destino de los RCD nivel I, siempre que sea viable, se emplea en obras de restauración de espacios afectados por actividades extractivas, la restauración de áreas no procedentes de la actividad minera, el acondicionamiento de espacios, el relleno o el empleo como material de construcción, promoviendo en este último caso la progresiva sustitución de materias primas naturales. Las tierras no contaminadas y los materiales pétreos de excavación

utilizados en los fines anteriores, según la Ley 5/2003, no tienen consideración de residuos ni, por tanto estas operaciones se consideran de gestión de residuos.

Los RCD nivel II se componen de materiales muy heterogéneos: hormigón, ladrillos, materiales cerámicos, metales, madera, restos vegetales, plásticos, etc. Su correcta gestión consiste en separar todos sus componentes no inertes, prestando especial atención a los residuos peligrosos, y posteriormente, recuperar al máximo los materiales aprovechables. En la Comunidad de Madrid, la mayoría de los RCD nivel II generados se depositan en vertedero, reciclándose todavía una cantidad muy reducida.

En lo que ha residuos industriales se refiere, la nueva Estrategia incluye también un plan específico (Plan de Gestión de Residuos Industriales 2017 – 2024), estableciendo una clasificación en dos grupos:

- Residuos peligrosos, aquellos que presentan una de las características de peligrosidad (H1 – H14) y alguno de los componentes (C1 – C51) que se enumeran en el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio
- Residuos no peligrosos, aquellos que no presentan las características de peligrosidad. Podemos distinguir entre ellos una clase especial: los residuos inertes que no deben asimilarse a los residuos de construcción y demolición.

En cuanto a los residuos no peligrosos, la Ley 10/1998 extendió el régimen de intervención previa previsto para los residuos peligrosos a las operaciones de gestión de residuos no peligrosos:

- Autorización de instalaciones de gestión de residuos no peligrosos: preceptiva para toda instalación de gestión de este tipo de residuos, en la que se llevan a cabo operaciones de gestión que consistan en la valorización o eliminación de residuos no peligrosos.
- Inscripción en el Registro de Gestores de Residuos No Peligrosos: en el que deberá figurar los titulares de aquellas actividades de gestión de este tipo de residuos que no supongan la valorización o eliminación de los residuos no peligrosos, es decir, aquellas cuyo objeto es facilitar los posteriores tratamientos del residuo para su valorización o eliminación (almacenamiento temporal, clasificación, trituración, compactación…).
- Inscripción en el Registro de Transportistas de Residuos: en el que deberán figurar los transportistas de residuos no peligrosos y los transportistas de residuos peligrosos que no asumen la titularidad del mismo.

Las instalaciones de gestión de residuos de la Comunidad de Madrid en relación a los residuos de construcción y demolición son:

- Centro de Clasificación y Transferencia de RCD de Moralzarzal
- Complejo de Tratamiento Integrado de RCD de El Molar
- Complejo de Tratamiento Integrado de RCD de Navalcarnero
- Centro de Agrupamiento de RCD de San Martín de Valdeiglesias
- Centro de Agrupamiento de RCD de Villarejo de Salvanés
- Planta de Tratamiento de RCD Arganda del Rey
- Centro de Agrupamiento de RCD Buitrago de Lozoya

Pedrezuela cuenta con un Punto Limpio, situado en el Parque de Peñandía, para la recogida de:

- Papel y cartón
- Vidrio, incluso plano
- Metales y chatarra
- Envases de plástico
- Tetra briks
- Envases de metal.
- Maderas.
- Ropa y calzado.
- Aceite vegetal de origen doméstico.
- Residuos voluminosos. Muebles, electrodomésticos, colchones, somieres, marcos y puertas, cajas, etc. con un máximo de 50 kgs o un mueble de peso superior, por entrega y día.
- Restos de jardinería y poda, en bolsas (aunque se promoverá el depósito de las mismas libres de bolsas en los puntos específicos de recogida de podas, liberando en los posible de dicho material a la empresa licitadora)
- Escombros. Sólo de reparaciones domiciliarias realizadas por el mismo vecino en una cantidad máxima de 60 kg/persona y día.

Además, se pueden recepcionar los siguientes residuos peligrosos:

- Aceite mineral o sintético de motor.
- Baterías de automóvil.
- Pilas y batería portátiles.
- Medicamentos en estado sólido o pastoso.
- Aerosoles, sprays y envases contaminados.
- Radiografías.
- Tubos fluorescentes y otras luminarias.
- Pinturas, disolventes y envases con restos de estos residuos.
- Aparatos eléctricos y electrónicos.
- Tintas, tóner, pinturas y envases.

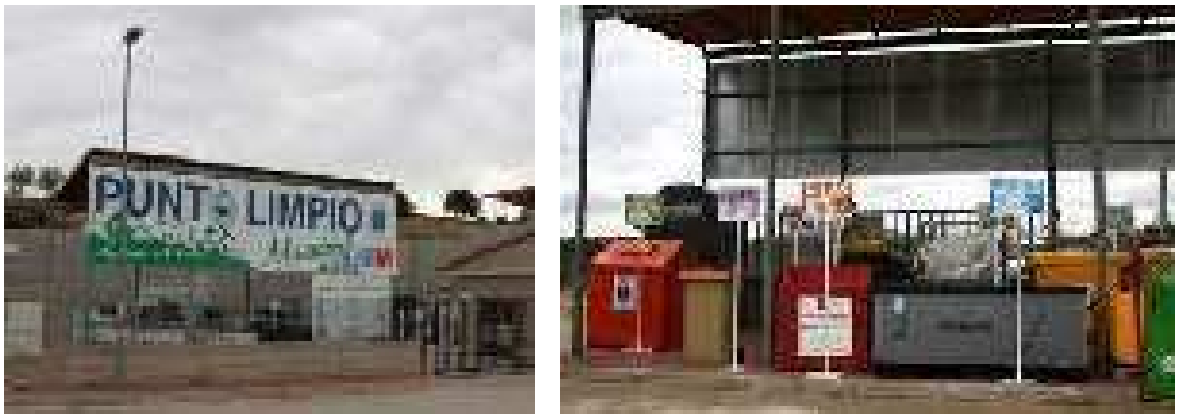


Figura 48. Punto Limpio de Pedrezuela

Además del espacio de Punto Limpio ubicado en el casco de Pedrezuela, existen sendos espacios de recogida de residuos en los núcleos de Montenebro y de Atalaya Real.

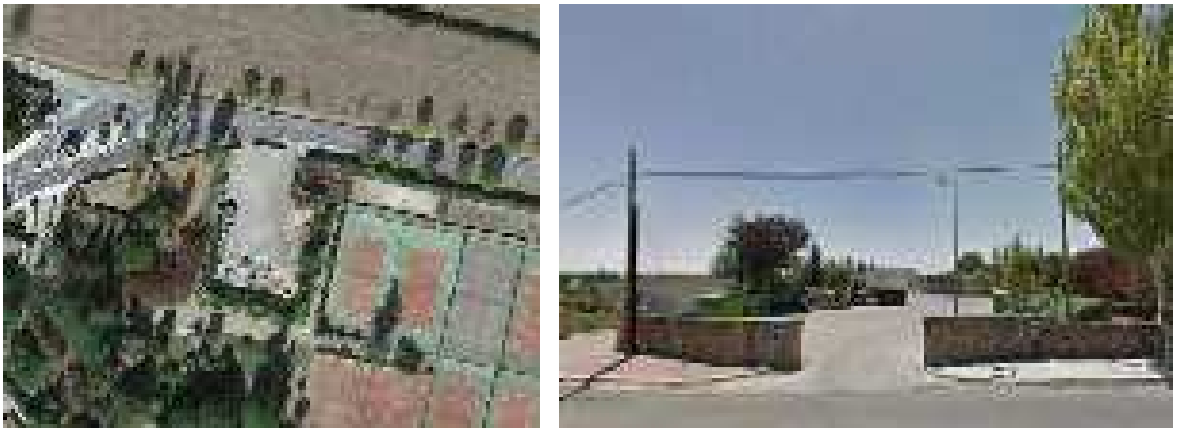


Figura 49. Punto de recogida en Montenebro



Figura 50. Punto de recogida en Atalaya Real

Capítulo 7. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el presente capítulo se identifican y describen aquellos bienes localizados en Pedrezuela que por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o de cualquier otra naturaleza resultan merecedores de protección y conservación, integrando el Patrimonio Histórico del municipio.

La Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, Ley 3/2013, de 18 de junio, distingue dos tipos de protección sobre los bienes que integran su patrimonio histórico.

En primer lugar aquellos que cuentan con una protección específica, como son los Bienes de Interés Cultural (con un valor excepcional y declarados expresamente), los Bienes de Interés Patrimonial (que sin tener un valor excepcional poseen una especial significación histórica o artística y están declarados) y Yacimientos Arqueológicos

y/o Paleontológicos (emplazamientos que contiene evidencias físicas de una actividad humana pasada o donde existen restos fosilizados) y en segundo lugar aquellos bienes que cuentan con una protección general estando formada por bienes del patrimonio histórico que puedan tener relevancia para el municipio y que deberán quedar recogidos con el régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico se les reconocen un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial.

La Ley 3/2013 crea el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, formado por los bienes inmuebles declarados o sobre los que se haya incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural o de Interés Patrimonial, así como los yacimientos arqueológicos y paleontológicos y Bienes del Patrimonio Histórico, cuya existencia esté debidamente documentada por la Dirección General competente en materia de patrimonio.

A continuación, se resumen los bienes inmuebles del Patrimonio Histórico localizados en el municipio.

PROTECCIÓN SEGÚN P.H	CÓDIGO(1)	NOMBRE	INTERÉS
Yacimiento arqueológico	CM/0108/010	Iglesia Parroquial de San Miguel	Arqueológico y arquitectónico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/006	Yacimiento Ermita de Santa Ana	Arqueológico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/007	Yacimiento casco histórico	Arqueológico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/003	Yacimiento Barranco de las viñas	Arqueológico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/019	Yacimiento Prado de la casa	Arqueológico y etnográfico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/018	Puente de Pedrezuela	Arqueológico y arquitectónico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/015	Molino de Cagarisas	Arqueológico y etnográfico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/015	Molino de El Molar	Arqueológico y etnográfico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/017	Molino Navarro o de Pedrezuela y Maquinaria	Arqueológico y etnográfico
Yacimiento arqueológico	CM/0108/001	Yacimiento Arroyo de los caños	Arqueológico
Protección General	CM/0108/020	Cruces del Vía Crucis	Arqueológico y etnográfico
Protección General	CM/0108/005	Elementos junto al Cementerio	Arqueológico
Protección General	CM/0108/013	Pajares	Etnográfico
Protección General	CM/0108/011	Lavadero	Etnográfico
Protección General	CM/0108/022	Pozo y abrevadero	Etnográfico
-	CM/0108/025	Arco del antiguo Hospital de pobres	Arquitectónico
Protección General	CM/0108/023	Potro de Herrar	Etnográfico
Protección General	CM/0108/012	Casitos	Etnográfico

PROTECCIÓN SEGÚN P.H	CÓDIGO(1)	NOMBRE	INTERÉS
Protección General	CM/0108/008	Acueducto del Zegri	Industrial
Protección General	CM/0108/014	Mina de wolframio	Industrial
Protección General	CM/0108/009	Azud del Mesto y Maquinaria	Industrial y etnográfico
Protección General	CM/0108/021	Cruces del humilladero	Arqueológico y etnográfico
-	CM/0108/024	Grupo escolar	Arquitectónico

(1) Para elementos del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Tabla 23. Elementos del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en Pedrezuela

7.1. Bienes de Interés Cultural

No existe en el municipio de Pedrezuela ningún bien declarado o sobre el que se haya incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural (BIC).

7.2. Yacimientos arqueológicos

Pedrezuela cuenta con una dilatada historia desde sus orígenes, cuando desde el concejo de Segovia se pretendía repoblar la zona una vez consumada la Reconquista. En el municipio se han encontrado vestigios de la época árabe e incluso herramientas y utensilios de piedra pulida que prueban la presencia humana desde el Neolítico y la Edad de Bronce.

En el municipio se han documentado ocho yacimientos arqueológicos. En la siguiente tabla se relacionan los yacimientos arqueológicos presentes en el municipio con los correspondientes números de inventario:

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
CM/0108/006	**Yacimiento Ermita de Santa Ana**	Se trata de la zona donde se ubicaba una antigua ermita ya desaparecida. No se ha localizado ningún resto constructivo ni material.
CM/0108/007	**Yacimiento casco histórico**	La situación de cruce de caminos y la existencia del puente sobre el río Guadalix es una de las razones del asentamiento de Pedrezuela por parte de pastores segovianos durante los S. XIII-XIV. En 1331 la Comunidad de Villa y Tierra de Segovia concede privilegio para repoblar estas tierras. Este manuscrito, en pergamino de cuero, se conserva en al archivo municipal del Ayuntamiento. Dentro del casco destaca la iglesia parroquial de San Miguel, de estilo gótico y datada en el s. XVI y la portada del Antiguo Hospital Albergue de Pobres en la calle mayor, único resto que queda de la construcción del siglo XVII. Entre la iglesia y la desaparecida ermita de Santa Ana se disponía un vía crucis

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
		del que actualmente solamente quedan dos columnas y basas con escudo en la c/ calvario con una fecha de 1670 (la cruz es posterior) y la Av. de Madrid 2. En la entrada del cementerio hay varias basas y fustes de iguales características las anteriores, que se corresponden con el resto de cruces del vía crucis. Las basas tienen una inscripción similar, reflejando la persona que las pagaba y el año en que se hicieron (entre 1679 y 1680). El cementerio se encuentra alejado del núcleo, fuera de los límites de este yacimiento. Hay otras cruces dispersas por el municipio que servían como lugar de oración de los peregrinos y tampoco se sabe si están en su lugar de origen. Son las Cruces del Humilladero (Boca del Valle y Canto Blanco).
CM/0108/003	**Yacimiento Barranco de las Viñas**	En una extensión aproximada de 60 x 35 m. se concentra una gran cantidad de tejas, además de numerosas cerámicas vidriadas. Adscripción cultural contemporánea. Según testimonio de un informante de la zona, este punto se correspondería con el "antiguo pueblo de Pedrezuela".
CM/0108/019	**Yacimiento Prado de la Casa**	Este conjunto está compuesto por un total de ocho áreas o yacimientos que se distribuyen de la siguiente forma: - Arroyo de los Prados, localizado en la zona Norte del término. Cuenta con tres áreas: "Prado de la Casa", "Manantial de Ramos" y "Embalse". - Arroyo de Valdeloshuertos, cercano al núcleo de Pedrezuela. Tiene un solo área de concentración de restos. - Arroyo Casa o de Las Casas, que es el más cercano al núcleo. Tiene tres áreas: "La Portilla", "Cercallera" y "El Camino del Molino". - Arroyo Reguero del Valle, localizado al Sur. Cuenta con un único yacimiento. Estos restos consisten en huellas circulares, con un diámetro bastante homogéneo de unos 0,50 m. de media, que se documentan en los afloramientos de gneis que hay en torno a los arroyos, tanto en el cauce como en áreas más alejadas de los mismos. Se corresponden con la marca dejada tras extraer planchas circulares e, incluso, en algunos casos, podemos apreciar estas planchas que aún no han sido extraídas. Parece que el sistema de extracción se realizaba mediante perforaciones muy juntas marcando el perímetro de la pieza circular, y tal vez estas perforaciones se practicaran con un puntero metálico. Después se extraía la pieza mediante diferentes métodos: rebajando la roca y dejando el círculo en relieve preparado para la extracción, cortando lateralmente la roca para sacar el disco o labrar profundamente la plancha para sacar el disco directamente. Independientemente del método empleado, la pieza ya era extraída con forma circular. Se plantea una cronología imprecisa entre 1000 A.C y el 1300 D.C.
CM/0108/018	**Puente de Pedrezuela**	Antiguo puente de piedra que salvaba el río Guadalix. Se trata del antiguo puente de piedra que salvaba el río Guadalix y conectaba el pueblo de Pedrezuela con los terrenos de labor al Oeste y otras localidades. Actualmente la carretera discurre por este punto y se ha construido un puente que se apoya en el antiguo de piedra. El puente consta de un único arco de gran tamaño, cuya bóveda y rosca están construidas con sillares de piedra caliza de formas rectangulares bien trabajados. El resto del puente está construido con mampostería irregular bien trabada con mortero. El pretil no se aprecia, puesto que se apoya en él el actual puente de la carretera. El arranque oriental del arco se apoya directamente sobre un afloramiento de roca. La factura del puente es del siglo XVI, aunque tradicionalmente se le atribuyen un origen romano.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
CM/0108/015	**Molino de Cagarisas**	Molino harinero hidráulico. Apenas tenemos datos de este molino, que se encuentra bastante deteriorado. No tiene presa, por lo que recoge el agua del meandro del río. El molino se encuentra abandonado y parcialmente cubierto de tierra y vegetación, en estado de ruina. Se aprecia el caz y la salida de agua.
CM/0108/015	**Molino de El Molar**	Molino harinero hidráulico, también conocido como Molino de Pifa, es el más cercano a la población de Pedrezuela. Se encuentra en la margen izquierda del río Guadalix, en una zona de suave ladera. El nombre de Molino de El Molar es debido a que era usado por los habitantes de ese pueblo. La edificación se compone de dos partes diferenciadas: la vivienda del molinero, que es la parte superior y tiene una sola altura; y la zona de molienda, que es la parte inferior, con dos alturas porque aprovecha el desnivel del terreno. El molino tenía dos muelas y dos cárcavos. Todo el molino está realizado con mampostería irregular bien trabada con mortero de cal y encalado interiormente. El edificio tenía cubierta a dos aguas con teja árabe, sobre entramado de madera. Unos metros al Oeste del molino se aprecia con claridad parte del canal que llevaba agua del río al molino. Está formado por mampostería bien trabada con mortero, reforzado en la zona más cercana al río. Aún se conservan los sillares de granito en los que estaban encajadas las compuertas del canal. Actualmente el molino se encuentra abandonado y deteriorado, además de estar parcialmente cubierto por la vegetación, sobre todo en el extremo Este.
CM/0108/017	**Molino Navarro o de Pedrezuela y Maquinaria**	Molino hidráulico harinero, también llamado Molino de Eduardo o Molino Navarro, se encuentra al Noroeste de Pedrezuela, en la margen izquierda del río. Era propiedad del Concejo hasta finales del siglo XIX. El camino que conduce al molino tiene bastante pendiente y en su parte final se encuentra empedrado con lajas y piedras de gneis. El edificio tiene dos partes con diferente altura. La zona más alta y alejada del río se corresponde con el área de vivienda, que contaba con dos plantas. Cerca del río se encuentra la zona de molino, de una altura, en la que aún se conservan las muelas (tenía dos), la limpia y los rodeznos con sus ejes. También se pueden apreciar los dos cárcavos a pesar de la vegetación. Está construido con mampostería irregular bien trabada con mortero y encalado al interior. Tenía cubierta a dos aguas con teja árabe sobre entramado de madera. Actualmente está abandonado y deteriorado, además de parcialmente cubierto por la vegetación, sobre todo en la zona más cercana al río. Aún conserva parte de su maquinaria.
CM/0108/001	**Yacimiento Arroyo de los Caños**	Se ha realizado una prospección sistemática en la que se han recogido numerosos fragmentos cerámicos a mano con cocción oxidante y reductora, siendo muy escasas las formas. Algunas cerámicas se encuentran bastante rodadas. Además, se han recogido diversos sílex, destacando una lámina denticulada. En la intervención asociada al Expte. 55/07, se ha localizado el área definida como yacimiento, aunque, tras una intensiva prospección de la zona señalada y de los alrededores, no se ha documentado material de ningún tipo (ni cerámica ni sílex) que indique la presencia de un yacimiento en la zona. En la prospección asociada al expediente 55/07 realizada en 2014 para el Plan General, bajo la dirección de ARQUEX, se han localizado algunos fragmentos de cerámica a mano muy rodada.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
CM/0108/010	**Iglesia Parroquial de San Miguel**	Obra del siglo XVI muy transformada por restauraciones posteriores. Construida en mampostería de piedra reforzada por sillares en las esquinas y por contrafuertes de construcción reciente en el lado del Evangelio. Cubierta de tejas a cuatro aguas en la cabecera y la nave principal, así como en la torre. la nave lateral del lado del evangelio es más baja y se cubre a un agua; a ella se adosa la torre, que es de planta cuadrada y presenta dos vanos de medio punto en los frentes este, norte y sur, y uno en el frente oeste. La portada bajo pórtico se encuentra en el lado de la epístola y muestra un arco de medio punto con siete dovelas de piedra caliza de gran tamaño. La puerta, del siglo XVII, es de madera de cuarterones con herrajes sencillos. En la pared sur de la Iglesia hay un reloj de sol, realizado en una piedra cuadrada y con números romanos tallados. Tiene una varilla de metal en la parte superior que se llama gnomon y que proyecta una sombra sobre una escala graduada.

Tabla 24. Tabla de Yacimientos Arqueológicos en el Municipio de Pedrezuela

7.3. Bienes con Protección General

Son aquellos bienes materiales e inmateriales ubicados en Pedrezuela a los que se les reconocen un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial. En Pedrezuela se han documentado once Bienes con Protección General. Se detallan en la siguiente tabla:

BIENES CON PROTECCIÓN GENERAL EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
CM/0108/020	**Cruces del Vía Crucis**	Cruces que formaban parte del antiguo vía crucis que, desde la pared sur de la Iglesia de San Miguel, pasaba por la calle del Calvario y de ahí al paseo de la ermita hasta llegar a la ermita de Santa Ana, hoy desaparecida. Existen más restos de las cruces y basas en la puerta del cementerio. Se conservan dos completas, una en la calle Calvario 24 que está completa e incrustada en un muro: Cruz latina octogonal de caliza sobre columna cilíndrica de estilo toscano con escudo y basa rectangular. En el escudo dice: “Aquí cayó el señor por primera vez debaxo de la cruz” y en la basa: “Esta cruz hizo Alfonso Saray el año del 1679”. Otra está en un muro de la avenida de Madrid 2. La columna está incrustada en el muro, pero el capitel y la cruz están exentos porque el muro es más bajo. Es una cruz latina octogonal en caliza sobre una columna cilíndrica sin basa.
CM/0108/005	**Elementos junto al Cementerio**	Muy cerca de la entrada del cementerio de Pedrezuela se han localizado: una basa, dos fustes de columna, y seis capiteles totalmente descontextualizados. Algunos de los capiteles presentan inscripciones en las que se leen claramente tres fechas: 1672, 1679 y 1680. Aunque no hemos recibido ninguna información exacta, los restos ahora abandonados podrían pertenecer a la Ermita de Santa Ana de la que no queda vestigio alguno en su emplazamiento original.
CM/0108/013	**Pajares**	Conjunto formado por unas 50 estructuras de función agropecuaria y de planta rectangular, una altura y cubierta a dos aguas con teja árabe, sustentada por entramado de madera y paja. Construidas con mampostería irregular de diversos tamaños colocada sin mortero, siendo algo más grandes en el vano y las esquinas.

BIENES CON PROTECCIÓN GENERAL EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
		Delante de ellas hay un espacio abierto y delimitado por vallas de piedra. El espacio interior es diáfano, sin compartimentaciones, y no tiene más vanos que la puerta de acceso. En el interior se aprecian los pies derechos, en ocasiones sobre una base de piedra. Se desconoce el origen de las mismas, aunque están documentadas por primera vez en 1683 y descritos en la Descripción Lorenzana del siglo XVIII como "cincuenta casillas donde encierran el cebo para el ganado vacuno". Conforman una especie de barrio. Eran empleadas durante la realización de las labores agrícolas en verano, evitando así el desplazamiento diario hasta el pueblo, que resultaba costoso y peligroso debido a las fuertes pendientes en la zona del río.
CM/0108/011	**Lavadero**	Lavadero público realizado en piedra que consta de una sencilla fuente con un remate con decoración de bola. La fuente tiene dos caños que vierten el agua a un gran pilón rectangular, junto al que se localiza el segundo que forma el lavadero. Frente a este lavadero hay una pila de granito de una pieza, con una inscripción en el frente y un brocal octogonal igualmente monolítico.
CM/0108/022	**Pozo y Abrevadero**	Pozo urbano de abastecimiento, conocido por los vecinos como pozo blanco. Brocal monolítico octogonal de caliza de unos 40 cm de altura. Las esquinas están trabajadas con molduras en la parte inferior. El interior es circular y está cubierto por una chapa metálica. Era al lado de estos pozos donde se lavaban las tripas de los animales durante la matanza, se daba de beber al ganado, e incluso algunos tenían tan buena agua, que se utilizaba para uso doméstico. Abrevadero monolítico rectangular de piedra caliza.
CM/0108/023	**Potro de herrar**	El Potro de herrar de Pedrezuela es una construcción típica de los municipios de la Sierra Norte de Madrid, seña de identidad inequívoca de la tradición ganadera de estos pueblos. Su origen se remonta a la Edad Media y algunos de ellos se han venido utilizando hasta bien entrado el siglo XX. El potro era utilizado por los vecinos para inmovilizar a los animales y así herrar a las caballerías y practicarle determinadas curas al ganado. Se componía de los siguientes elementos: - Monolitos de piedra clavados firmemente en el suelo y que construyen el soporte fundamental del resto de la estructura. Hay otras piedras menores cuya misión es la de servir de apoyo a la pata doblada del animal y facilitar el trabajo del herrero. - El yugo de madera (también llamado ublo), donde se sujetaba la cabeza del animal. - Los travesaños de madera donde se ataban las cinchas de cuero que contribuían a inmovilizar aún más al animal. Este ejemplar pertenecía a un señor que murió y que lo tenía en su casa particular. Fue donado por su mujer al pueblo.
CM/0108/012	**Casitos**	Los casitos son estructuras de planta circular realizados con piedra irregular. El cierre superior se resuelve por aproximación de hiladas o falsa cúpula, siendo cubiertos al exterior por tierra. Esta forma es igual en todos los casos, con variaciones en el vano de acceso (donde se emplean piedras de mayor tamaño colocadas a modo de jambas y dintel) e incluyendo pequeñas ventanas en la zona trasera en algunos casos. Suelen tener unos dos metros de diámetro por dos metros de altura máxima. La funcionalidad de este tipo de estructuras es la de refugio de pastores. El origen no está claro, aunque parece remontarse bastante en el tiempo. Se tienen noticias de ellos desde el Siglo XVI, denominados como "haros", nombre del que ha derivado el topónimo "Los Arejos". Se han documentado estructuras con tipología diferente, aunque parecen tener la misma funcionalidad, con forma rectangular porque aprovecha un afloramiento de

BIENES CON PROTECCIÓN GENERAL EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA		
		piedra que ha sido trabajado. Se adosan a él piedras irregulares formando la entrada con un sistema de construcción similar al de los casitos, aunque el interior presenta zonas hechas con cemento. Junto a esta estructura hay otra de forma cuadrangular, que se asienta sobre otro afloramiento y no conserva la cubierta.
CM/0108/008	**Acueducto del Zegri**	Infraestructura hidráulica. Acueducto de 130 m. de longitud y una altura de 715 m. Presenta ocho arcos y una pila central de 24 m. de altura. Se sitúa a la derecha del río Guadalix y forma parte del Canal del Vellón que entra en servicio en 1967.
CM/0108/014	**Mina de wolframio**	Antigua mina localizada en el paraje de Las Majadillas y explotada por los habitantes de Pedrezuela, para obtener wolframio, un metal muy apreciado por su dureza y alto punto de fusión. No ha sido posible acceder al interior de la mina puesto que se encuentra parcialmente inundada, por lo que desconocemos el recorrido y características de la zona interior. El acceso se produce a través de una entrada de gran tamaño practicada en la roca natural. Esta entrada está parcialmente cubierta por la vegetación, aunque se puede llegar a ella sin problemas. Se desconoce el origen de la explotación, aunque se sabe que la extracción de wolframio se mantuvo durante la II Guerra Mundial, pues el metal era muy apreciado para la fabricación de armas, dada su resistencia a altas temperaturas y a la corrosión. Según fuentes orales, la explotación lleva abandonada unos 50-60 años.
CM/0108/009	**Azud del Mesto y Maquinaria**	Presa de derivación perteneciente al canal bajo, construido con sillares de piedra berroqueña y caliza. Se construyó entre 1904 y 1906 con piedra del terreno labrada. Se levanta más de 4 metros de altura y tiene 23 metros de ancho. Abasteció de agua a Madrid durante algún tiempo. Realmente se trata de un Azud, porque regulaba las grandes crecidas del río Guadalix.
CM/0108/021	**Cruces del Humilladero**	Solamente quedan dos cruces; una, denominada Cruz de “la Boca del Valle”, está en las afueras de la urbanización Montenebro y marcaba el cruce de los caminos Guadalajara-Segovia y Francia-Toledo, una vez traspasado el puente de Pedrezuela y la urbanización Montenebro. La otra, denominada “Cruz del Canto Blanco” se encuentra al Norte del núcleo urbano, a escasos 300 m. en el camino que nos lleva a la urbanización Atalaya Real. Había varias en el pueblo, pero se destruyeron en la Guerra Civil. Estaban en los caminos a la salida o entrada del pueblo y tenían como misión el ser un lugar de recogimiento y oración, bien para los caminantes de paso o para los propios vecinos. Cada humilladero tenía su propio nombre: - La Cruz de “Canto Blanco”, al norte de Pedrezuela, en el camino que nos lleva a la urbanización Atalaya Real. - La Cruz de la “Callejuela”, al sur del municipio. - La Cruz de la “Dehesilla”, al este, en el camino hacia El Vellón, cerca del frontón. - La Cruz de “San Roque”, al oeste, en el camino hacia el puente, cerca del cementerio. - La Cruz de “la Boca del Valle” o “Cruz Blanca”.

Tabla 25. Tabla de Bienes con Protección General en el Municipio de Pedrezuela

A continuación, se describen de forma más detallada algunos de los elementos del patrimonio histórico más destacables del término municipal de Pedrezuela:

7.3.1. Iglesia de San Miguel Arcángel

La Iglesia Parroquial de San Miguel se encuentra situada en la Plaza del Cristo.

Se trata de una edificación del siglo XVI, aunque muy transformada por restauraciones posteriores. Está construida en mampostería de piedra reforzada por sillares en las esquinas y por contrafuertes de construcción reciente. Su cubierta es de teja a cuatro aguas en la cabecera y la nave principal, así como en la torre. La nave lateral del lado es más baja y se cubre a un agua; a ella está adosada la torre, que es cuadrada y presenta dos vanos de medio punto en los frentes este, norte y sur y uno en el frente oeste. La parte más antigua del conjunto es la torre de forma rectangular y aspecto macizo que muestra su estilo románico segoviano. El acceso a la parte superior se realiza mediante una escalera de caracol construida en piedra que nos conduce hasta el campanario.

La portada presenta un arco de medio punto con siete dovelas de piedra caliza de gran tamaño, y el pórtico consiste tan sólo en un tejadillo sujeto por cuatro columnas de piedra de estilo toscano, que descansan a su vez sobre un banco corrido también de piedra.

En el interior de la Iglesia se pueden apreciar dos naves separadas por columnas octogonales con basa y capitel moldurados, de donde arrancan arcos de medio punto.

La nave principal está cubierta por alfarje de madera con tirante sobre ménsulas renacentistas del siglo XVI, hoy restauradas. Con motivo de las destrucciones sufridas durante la Guerra Civil, regiones Devastadas encarga en 1945 al arquitecto Javier Barroso la redacción de un proyecto de restauración que se lleva a cabo en 1949.



Figura 51. Iglesia Parroquial de San Miguel en Pedrezuela

7.3.2. Casitos

Son construcciones agropecuarias cilíndricas ejecutadas con piedras tal y como se recogen del terreno y en las que la argamasa de unión consiste en piedras de menor tamaño que funcionan como cuñas. La cubrición se resuelve por el procedimiento simple de aproximas las hileras superiores progresivamente hasta que el pequeño hueco resultante se cierra con una losa plana, produciendo el falso efecto de una cúpula, único elemento perceptible en ocasiones desde el interior al tener que resaltarse enseguida las piedras dada la pequeña altura del elemento. Estas construcciones eran utilizadas por los pastores para resguardarse de las inclemencias del tiempo y para dormir, además de protegerse de los animales. Los orígenes parecen fijarse en el Megalítico, con los comienzos del pastoreo. En Pedrezuela se tiene constancia de su presencia desde el siglo XVI. En la actualidad, existen varias que se encuentran por todo el término municipal y son únicas en la Comunidad de Madrid.



Figura 52. Casitos

7.3.3. Azud de El Mesto

Es un embalse hoy en desuso. Enclavado entre los barrancos de Valdeoliva y de las Cuevas, lugar de difícil acceso, pero de gran belleza paisajística. Fue construido hacia 1859 al igual que el canal que parte de ella. Está construida en una zona rocosa que le sirve de base y de donde arranca su pared de sillería caliza, con cuatro metros de altura desde cimientos y 26 metros de longitud de coronación. Mediante una compuerta de hierro se regulaba la entrada en el canal, que en esa zona transcurre en mina y tiene en su inicio un pequeño depósito cubierto para la sedimentación de las arenas arrastradas por el agua.

El embalse de El Mesto, reservaba las aguas del río Guadalix para el abastecimiento esporádico de agua a Madrid. Pero el aprovechamiento de las mismas, a través de la presa de derivación y del canal del Guadalix, no se encontraba apenas regulado, por lo que las aguas llegaban turbias y contaminadas, de ahí la necesidad de crear un nuevo embalse, el de Pedrezuela.



Figura 53. Azud de El Mesto

Capítulo 8. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO MUNICIPAL

8.1. Demografía. Encuadre comarcal

8.1.1. Población y sistema de asentamientos

El Área Metropolitana de Madrid presenta una estructura jerarquizada, marcada por la ciudad central a partir de la cual se desarrolla el proceso de metropolización y la estructura de nebulosa de núcleos secundarios y coronas metropolitanas. La ciudad central reúne las funciones de más alto rango, lo que genera relaciones de interdependencia e intensos flujos pendulares residencia-trabajo o residencia-servicios.

En las bases del Plan Regional de Estrategia Territorial de Madrid se establecen una serie de propuestas concretas en cuanto a la dirección de los crecimientos futuros, infraestructuras y equipamientos. El modelo propuesto propugna la extensión del modelo actual de residencia de calidad de baja densidad.

8.1.2. Estructura demográfica de la Comarca

El municipio de Pedrezuela está situado a unos 45 km al norte de la ciudad de Madrid, y se encuentra incluido, en función del código de zonificación de unidades territoriales elaborado por la Oficina Estadística de la Unión Europea, en la Sierra Norte.

Se trata sin embargo del municipio más al sur de la Sierra Norte, limitando con la comarca Norte Metropolitano, por lo que sus características de accesibilidad desde la capital son mucho más favorables que las del resto de su región, teniendo unos condicionantes externos más similares a municipios como San Agustín del Guadalix (Norte Metropolitano) o El Molar (Nordeste Comunidad).



Figura 54. Zonificación estadística NUTS 4 de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

La población de la Sierra Norte alcanza cifras que en su conjunto agrupan a 43.442 habitantes (INE 2020). En la gráfica siguiente se refleja la evolución de la población en la comarca, mostrando una progresión creciente y sensiblemente uniforme hasta 2008, donde se aprecia una paralización hasta 2016, a partir del cual vuelve a retomar el ritmo de crecimiento.

De los 16.847 habitantes registrados en 1.985 se ha pasado a los 43.442 habitantes en 2020, lo que supone un incremento de 26.595 personas, manteniéndose un ritmo medio anual por encima de lo que representa el saldo vegetativo.

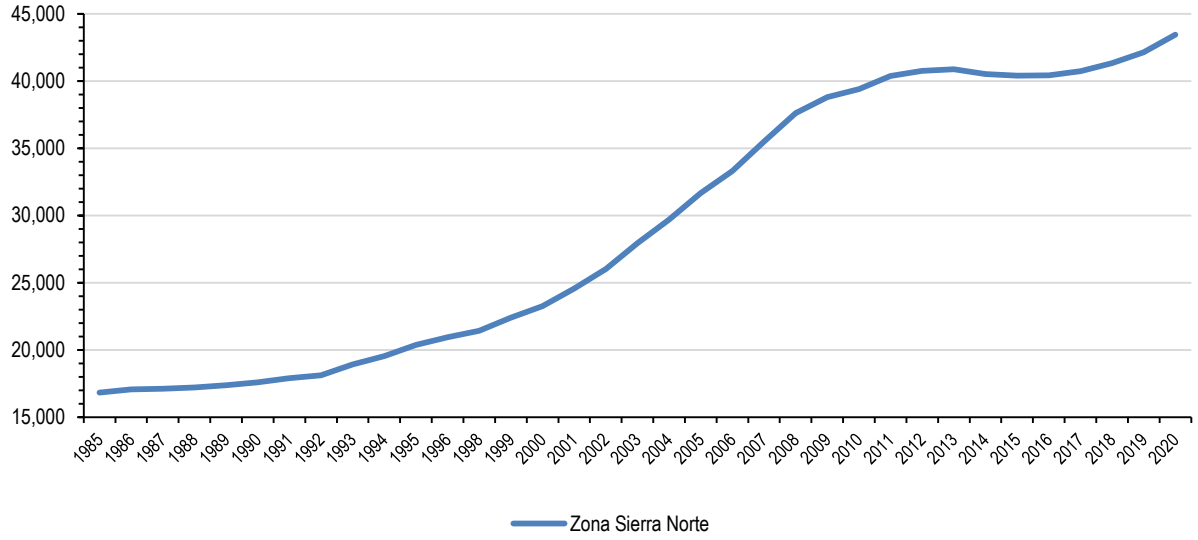


Tabla 26. Evolución de la población de la Sierra Norte (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

MUNICIPIOS	HABITANTES	% POBLACIÓN	SUPERFICIE (KM²)
Pedrezuela	6.150	14,16%	28,5
TOTALSIERRA NORTE	43.442	100%	1.253

Tabla 27. Población, superficie y densidad de la Sierra Norte (2020). Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

8.2. Análisis demográfico

El estudio de la población es un elemento esencial para comprender cada sociedad. La estructura, la dinámica y las tendencias de la misma ayudan a explicar la situación actual y son necesarias para prever las necesidades de esa sociedad en un futuro y preparar a ésta para que responda adecuadamente a esos cambios.

La población de Pedrezuela en el año 2020 era de 6.150 habitantes, lo que supone que desde el inicio de siglo la población se ha multiplicado por más de 4 (1.425 habitantes en el año 2000). Una de las principales causas de este aumento poblacional es la cercanía del municipio a Madrid y las buenas comunicaciones que presenta, con la presencia de la A-1 que atraviesa el municipio.

La estructura demográfica de Pedrezuela tiene la forma habitual regresiva, siendo los tramos con mayor población los comprendidos entre los 40 y 50 años. Sin embargo, se aprecia un incremento en los segmentos de menor edad, ampliando la base de la pirámide.

El aumento de la población de Pedrezuela en los últimos años viene entrelazado con el aumento del número de viviendas del municipio, gracias a la buena conectividad con la capital y a la existencia en la trama urbana de solares vacantes que han permitido absorber esta presión demográfica.

8.2.1. Evolución histórica de la población

El municipio de Pedrezuela tiene una superficie de 28,5 km^2, con tres núcleos de población (Pedrezuela, Montenebro y Atalaya Real) y cuatro asentamientos (La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares).

El verdadero auge de la población tuvo lugar en los años 90 del siglo XX, es a partir de los años 80 cuando se empiezan a desarrollar los núcleos de Montenebro y Atalaya Real. En el grafico siguiente se pueden ver los habitantes de Pedrezuela a lo largo de los años.

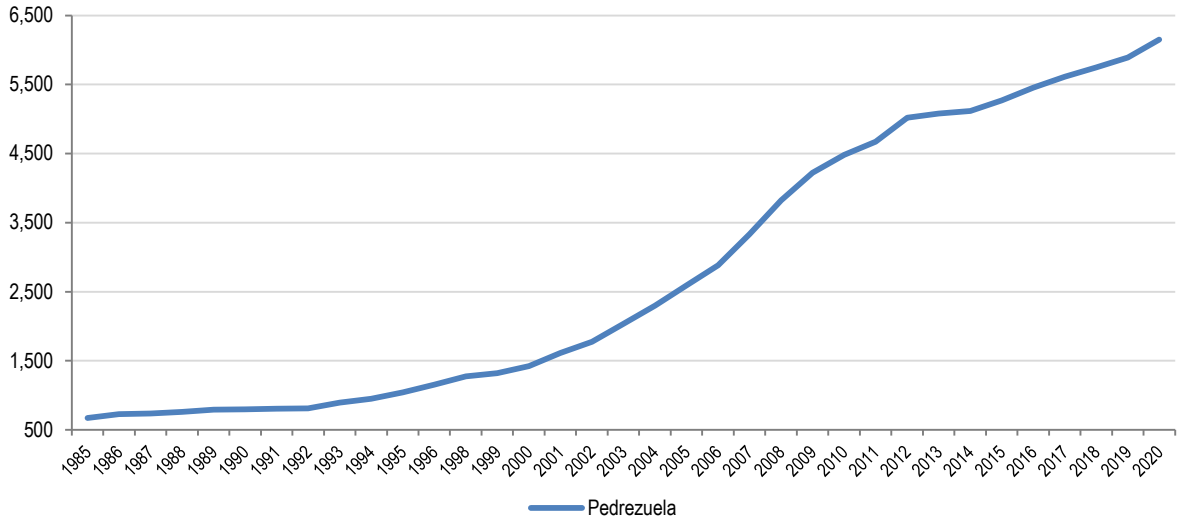


Tabla 28. Evolución de la población del municipio de Pedrezuela. Fuente: INE e Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia

Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2020 el número de habitantes en Pedrezuela es de 6.150, lo que supone 258 habitantes más que el en el año 2019.

La población ha crecido ininterrumpidamente en los últimos treinta años (5.351 habitantes, +669,71%) alcanzando actualmente una densidad de población de 216 personas por km^2, cifra muy por debajo de la media de la Comunidad de Madrid (854,53 personas/km^2).

En cuanto a la evolución del número de hombres/mujeres a lo largo de los años, se observa que, si bien la población masculina ha estado un poco por encima del 50% a lo largo de los años, en los últimos dos años es la población femenina la que se sitúa un poco por encima de la media, alcanzando un 50,20 % en 2020.

Evolución de la población desde 1991 hasta 2020			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2020	3.063	3.087	6.150
2019	2.936	2.956	5.892
2018	2.880	2.866	5.746
2017	2.811	2.802	5.613
2016	2.726	2.730	5.456
2015	2.652	2.619	5.271
2014	2.593	2.526	5.119
2013	2.573	2.509	5.082
2012	2.577	2.443	5.020
2011	2.419	2.252	4.671
2010	2.330	2.152	4.482
2009	2.207	2.017	4.224
2008	2.019	1.803	3.822
2007	1.731	1.602	3.333
2006	1.501	1.380	2.881
2005	1.345	1.244	2.589
2004	1.202	1.097	2.299
2003	1.061	972	2.033
2002	934	842	1.776
2001	846	767	1.613
2000	753	672	1.425
1999	694	628	1.322
1998	660	607	1.267
1996	619	542	1.161
1995	545	500	1.045
1994	495	455	950
1993	467	427	894
1992	419	392	811
1991	416	390	806

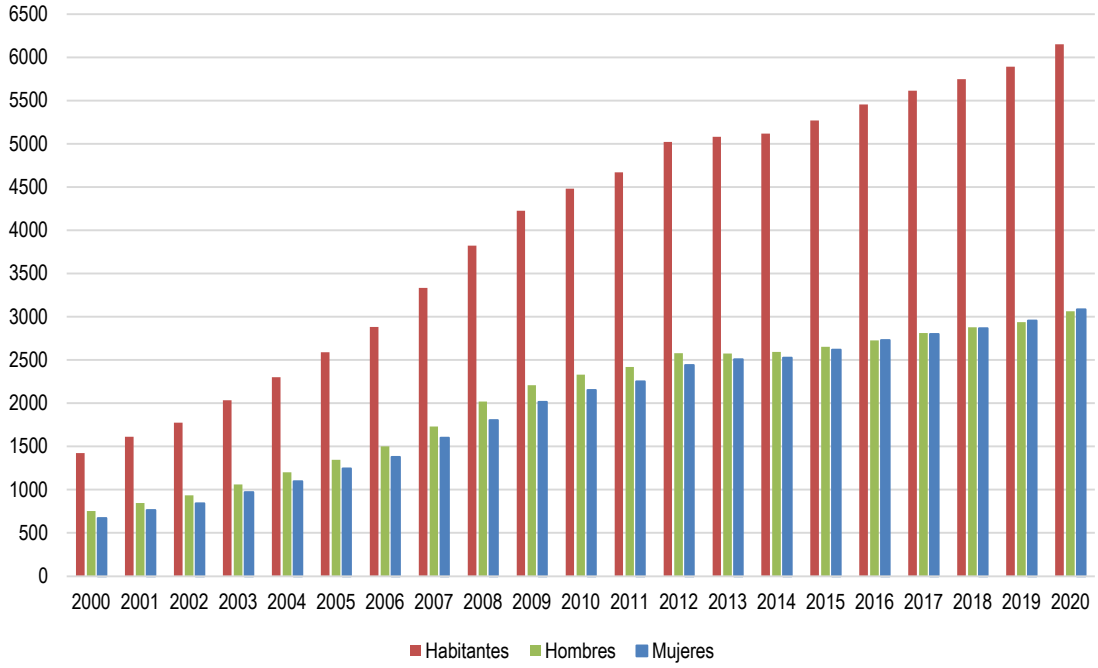


Tabla 29. Evolución de la población en Pedrezuela. Fuente: Fuente: INE e Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia

Población	2016	2017	2018	2019	2020		
					Municipio	Zona	C.Madrid
Población empadronada	5.456	5.613	5.746	5.892	6.150	43.442	6.779.888
Hombres	2.726	2.811	2.880	2.936	3.063	22.242	3.243.793
Mujeres	2.730	2.802	2.866	2.956	3.087	21.200	3.536.095
Crecimiento relativo de la población	3,51	2,88	2,37	2,54	4,38	3,11	1,75
Grado de juventud	20,64	21,24	21,60	21,03	20,88	15,61	14,96
Grado de envejecimiento	9,09	9,48	9,92	10,30	10,68	17,14	17,83
Proporción de dependencia	0,42	0,44	0,46	0,46	0,46	0,49	0,49
Proporción de reemplazamiento	0,91	0,86	0,82	0,77	0,71	0,65	0,81
Razón de progresividad	102,40	96,66	89,33	87,37	89,98	82,41	88,49
Tasa de feminidad	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	0,95	1,09

Tabla 30. Tasas de población, Pedrezuela. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

8.2.2. Estructura de la Población

La pirámide de población del municipio de Pedrezuela, con los datos del año 2020 indica que:

- La población menor de 20 años es de 1.563 (796 H, 767 M), el 25,41%.
- La población entre 20 y 65 años es de 3.390 (1.959 H, 1.971 M), el 63,98%.
- La población mayor de 65 años es de 657 (308 H, 349 M), el 10,68%.

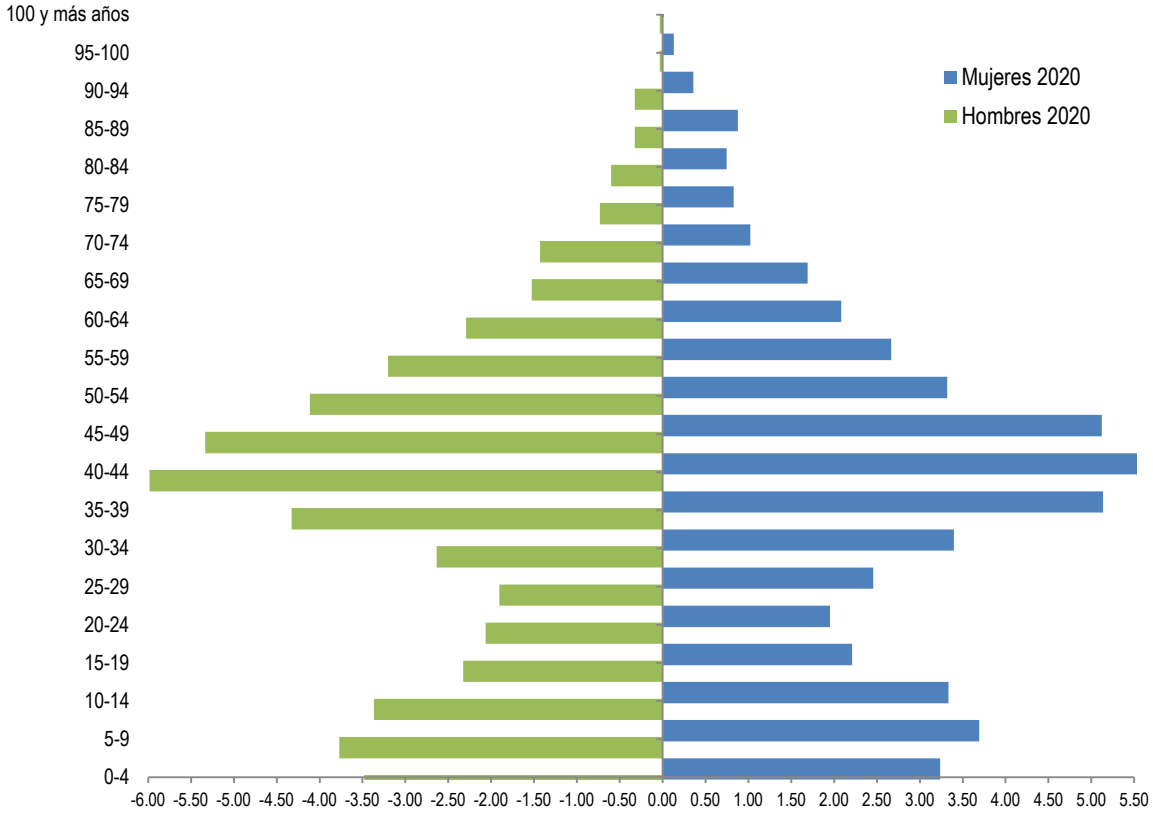


Figura 55. Pirámide de población del municipio de Pedrezuela (año 2020). Fuente: INE. Elaboración propia

Grupos Edad	Hombres		Mujeres		Habitantes	
	Total	%	Total	%	Total	%
0-4	214	3,48	199	3,24	413	6,72
5-9	232	3,77	227	3,69	459	7,46
10-14	207	3,37	205	3,33	412	6,70
15-19	143	2,33	136	2,21	279	4,54
20-24	127	2,07	120	1,95	247	4,02
25-29	117	1,90	151	2,46	268	4,36
30-34	162	2,63	209	3,40	371	6,03
35-39	266	4,33	316	5,14	582	9,46
40-44	368	5,98	364	5,92	732	11,90
45-49	328	5,33	315	5,12	643	10,46
50-54	253	4,11	204	3,32	457	7,43
55-59	197	3,20	164	2,67	361	5,87

Grupos Edad	Hombres		Mujeres		Habitantes	
	Total	%	Total	%	Total	%
60-64	141	2,29	128	2,08	269	4,37
65-69	94	1,53	104	1,69	198	3,22
70-74	88	1,43	63	1,02	151	2,46
75-79	45	0,73	51	0,83	96	1,56
80-84	37	0,60	46	0,75	83	1,35
85-89	20	0,33	54	0,88	74	1,20
90-94	20	0,33	22	0,36	42	0,68
95-100	2	0,03	8	0,13	10	0,16
100 y más años	2	0,03	1	0,02	3	0,05
TOTAL	3.063	49,80	3.087	50,20	6.150	100,00

La media de edad de los habitantes de Pedrezuela es de 37,65 años.

El crecimiento vegetativo: El crecimiento natural de la población en el municipio de Pedrezuela, según los últimos datos publicados por el INE para el año 2019 ha sido Positivo, con 18 nacimientos más que defunciones.

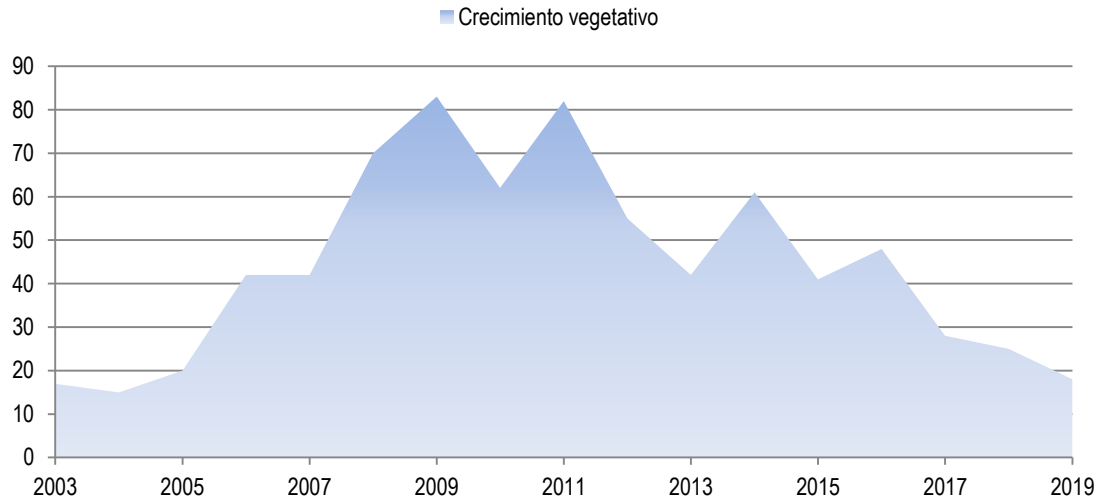


Figura 56. Crecimiento vegetativo en el municipio de Pedrezuela. Fuente: INE. Elaboración propia

MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN	MUNICIPIO	C. DE MADRID	AÑO
Crecimiento Vegetativo	18	8.576	2019
Defunciones	40	47.165	2019
Nacimientos	58	55.741	2019

8.2.3. Movimientos migratorios

En la Comunidad de Madrid hay actualmente 6.877.957 personas empadronadas (datos de 2020), de los que 1.026.333 son extranjeros, es decir, un 15% de la población residente en Madrid son extranjeros, frente al 85% que tienen nacionalidad española.

El 11,51% (708) de los habitantes empadronados en el Municipio de Pedrezuela han nacido en dicho municipio, el 65,58% han emigrado a Pedrezuela desde diferentes lugares de España, el 49,63% (3.052) desde otros municipios de la provincia de Madrid, el 15,95% (981) desde otras comunidades autónomas y el 22,91% (1.049) han emigrado desde otros países.

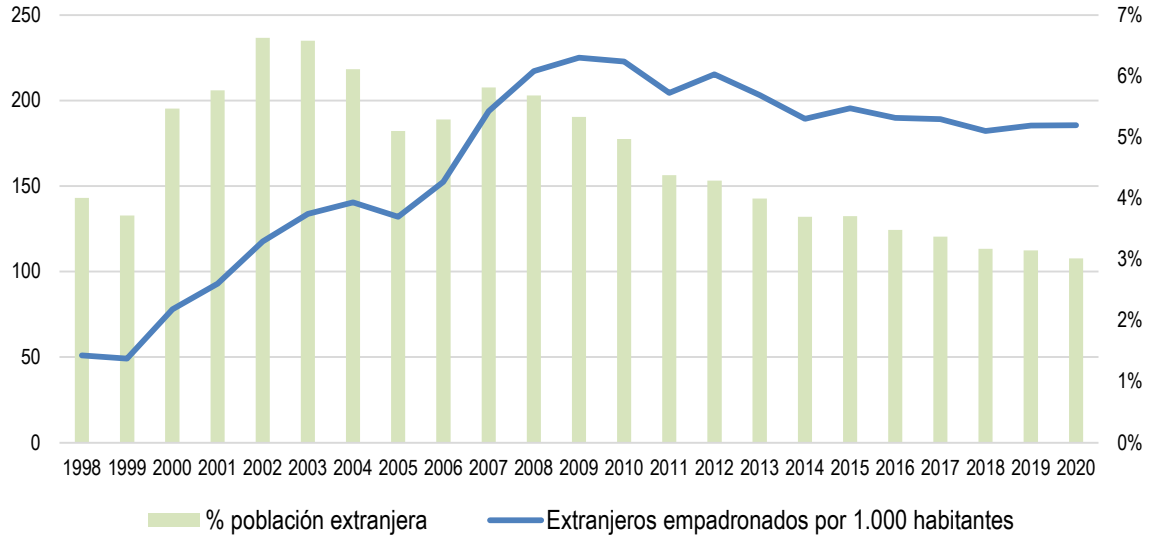


Figura 57. Extranjeros empadronados en Pedrezuela. Fuente: Fuente: INE. Elaboración propia.

MIGRACIONES	MUNICIPIO	C. DE MADRID	AÑO
Tasa de migración	33,44	15,8	2019
Con el resto de Comunidades Autónomas	-4,41	0,21	2019
Con el extranjero	15,11	15,58	2019
Españoles residentes en el extranjero	77	427.088	2021
Hombres	45	211.319	2021
Mujeres	32	215.769	2021
EXTRANJEROS EMPADRONADOS	**MUNICIPIO**	**C. DE MADRID**	**AÑO**
Extranjeros por 1000 hab	185,53	140,96	2020
Mujeres sobre total de extranjeros empadronados (%)	56,53	52,83	2020
Extranjeros por nacionalidad (%)			
Americana	4,11	5,04	2019
Africana	3,51	1,68	2019

EXTRANJEROS EMPADRONADOS	MUNICIPIO	C. DE MADRID	AÑO
Asiática	0,36	1,55	2019

Figura 58. Datos de movimientos migratorios. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

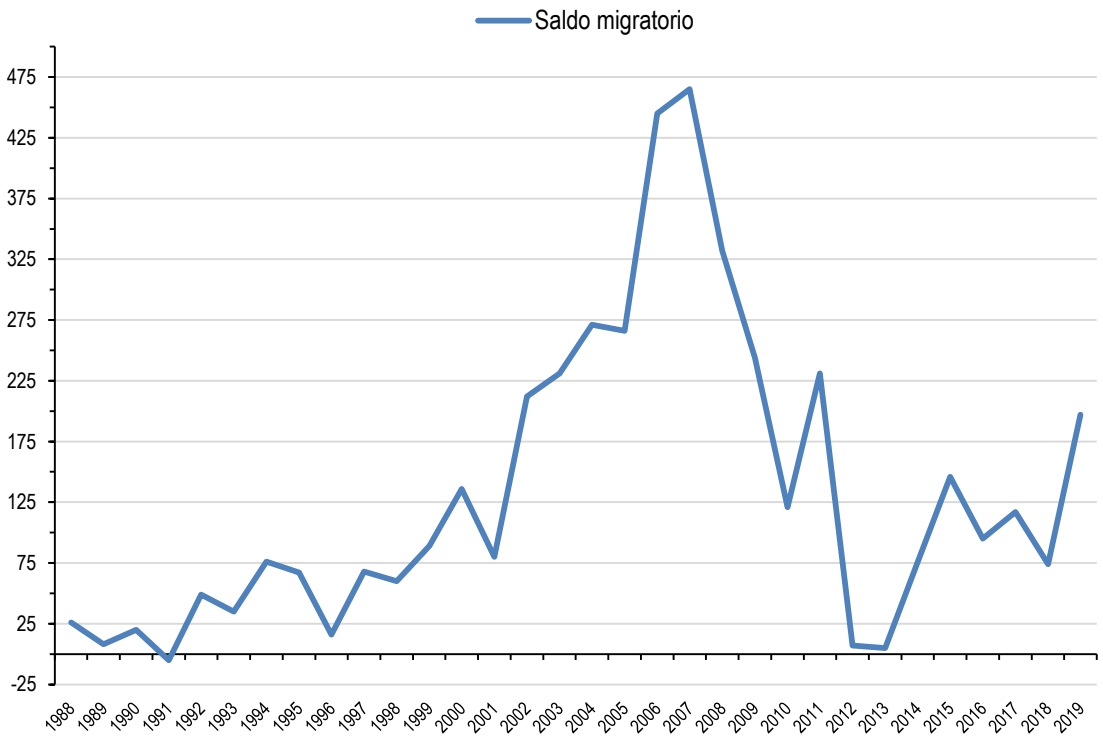


Figura 59. Saldo Migratorio en Pedrezuela. Fuente: Fuente: INE e Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

8.3. Análisis económico

La base económica del municipio se centra en el sector servicios, constituido fundamentalmente por establecimientos de comercio, restaurantes, bares, instituciones financieras, etc., que supone más del 80% del volumen de actividades económicas. Por detrás del sector servicios se encuentra el sector de la construcción, siendo la industria y el sector primario prácticamente residuales en el municipio (menos de un 3% del PIB).

La mayoría del empleo, sin embargo, se concentra fuera del municipio, haciendo que los vecinos de Pedrezuela dependan laboralmente de trabajar en otros municipios de su entorno. Con el fin de revertir esta situación y fomentar el desarrollo de la economía y el empleo en el municipio de Pedrezuela, el Plan General deberá plantear el refuerzo del sector terciario y del sector industrial, planteando nuevos suelos urbanizables, especialmente industriales, al no existir suelo vacante para este uso en la localidad. La proximidad de la A-1 hace que el límite oriental de Pedrezuela pueda ser un lugar idóneo para estos usos.

Se ha constatado un paulatino proceso de tercerización de la actividad productiva del municipio, derivado de la necesidad de satisfacer las demandas generadas por el aumento de la primera residencia.

La construcción también alcanza un % relevante (14,55%) y, por último, la industria y el sector agropecuario tienen una menor representación en el municipio, con unos porcentajes de 2,34%.

SECTORES PRODUCTIVOS		Nº TRABAJADORES		%	
Agricultura y ganadería		24		2,34%	
Industria, energía y minería		24		2,34%	
Construcción		149		14,55%	
Servicios	Servicios de distribución y hostelería	827	270	80,76%	26,37%
	Servicios a empresas y financieros		159		19,23%
	Otros servicios		398		38,87%
TOTAL		**1.024**		**100,00 %**	

Tabla 31. Trabajadores afiliados a la seguridad social por sector de actividad en Pedrezuela. Año 2020. (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

A continuación, se representa el porcentaje del Producto Interior Bruto municipal que representa cada sector de actividad en Pedrezuela, según la información disponible en el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid para el año 2018:

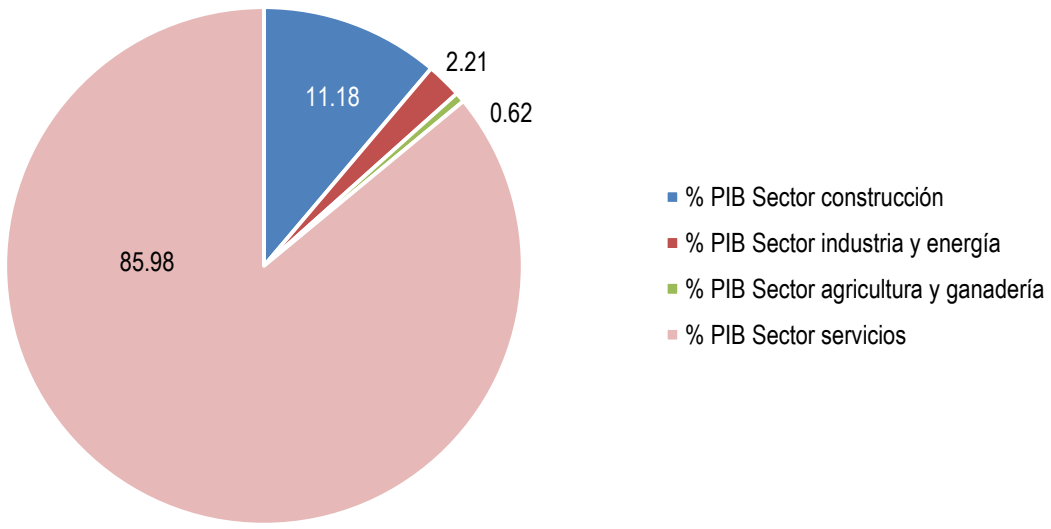


Figura 60. Porcentajes del P.I.B. municipal en Pedrezuela por sectores de actividad económica (Fuente: Instituto de Estadística de la C. Madrid, 2018)

8.3.1.1. Sector Primario

El sector primario comprende aquellas actividades económicas relacionadas con la transformación de los recursos naturales. Las principales actividades del sector primario son la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la apicultura, la acuicultura, la caza y la pesca.

La agricultura y la ganadería han constituido la principal ocupación de los habitantes de Pedrezuela hasta la segunda mitad del siglo XX. A partir de esa fecha, el sector primario pasa a un segundo plano a medida que aumentaban otras actividades como el sector servicios, el turismo y la construcción.

En la actualidad la agricultura es una actividad poco representativa en la estructura económica de Pedrezuela pues menos del 3% de los trabajadores ocupados del municipio están dedicados a esta actividad.

Según los datos disponibles de los censos agrícolas, en el municipio de Pedrezuela la superficie agrícola por habitante ha disminuido de 2,53 Ha en 1989 a 0,20 Ha en el Censo Agrario de 2009 (por debajo de la media de la Zona Sierra Norte, 1,44 Ha), siendo el 93,06% de las explotaciones destinadas a pasto permanentes y sólo un 0,46 % a tierras labradas. En cuanto a la ganadería el municipio contaba en 2009 con 0,11 unidades ganadera per cápita (93,35% de bovino, 2,29% de ovino y el 0,21% de porcino).

8.3.1.2. Sector secundario

El sector secundario es aquel que engloba las actividades destinadas a transformar la materia prima extraída en el sector primario.

Dentro del sector secundario destaca la **construcción**, que supone el 11,18% del Producto Interior Bruto del municipio y aglutina al 14,55 % de los trabajadores afiliados a la Seguridad Social en Pedrezuela.

Por otra parte, la **industria** tiene poca importancia en el municipio, con un porcentaje del 2,21% del Producto Interior Bruto de Pedrezuela. Los trabajadores pertenecientes al sector de la industria representan el 2,34% de la población ocupada del municipio.

La actividad edificatoria registrada en Pedrezuela ha seguido un proceso especialmente significativo hasta 2006, coincidiendo con los mejores años del sector de la construcción a nivel nacional, que desciende hasta 2009, para repuntar algo entre los años 2010 y 2012. Se observa cierto mantenimiento en los últimos años.

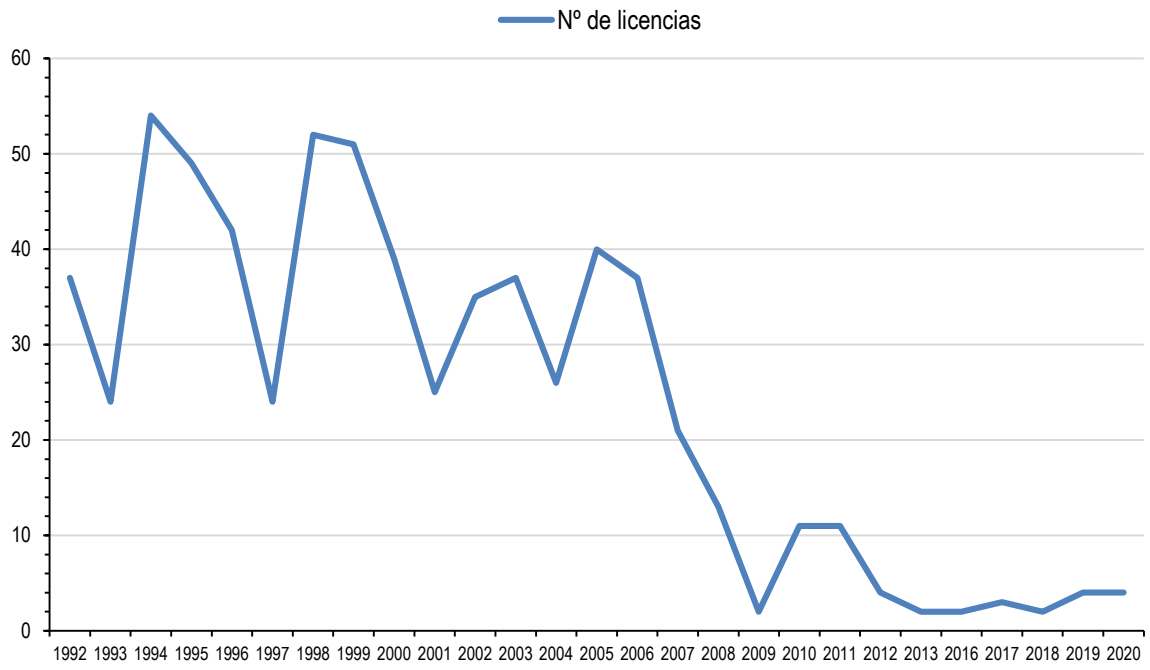


Figura 61. Licencias de obra mayor en Pedrezuela. Fuente: Fuente: Ayuntamiento de Pedrezuela e Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

8.3.1.3. Sector terciario

El sector terciario o sector servicios engloba todas aquellas actividades que no incluyen producción ni transformación, sino que ofrecen servicios para satisfacer las necesidades de la población. Dentro de este sector se incluyen servicios tales como el comercio, los transportes, la comunicación, las finanzas, el turismo, la hostelería, el ocio, la cultura, espectáculos, la administración pública, etc.

Dado el carácter de núcleo intermediario de servicios que ostenta la localidad de Pedrezuela, el sector servicios adquiere especial relevancia en la estructura económica municipal. Pedrezuela cuenta con un porcentaje mayoritario de trabajadores empleados en actividades terciarias, como el comercio, la hostelería, la administración pública, las entidades financieras, etc.

El 80,76% de los trabajadores afiliados a la Seguridad Social se dedican a actividades relacionadas con el sector servicios, representando un 85,98% del Producto Interior Bruto municipal.

A continuación, se muestra en una gráfica la distribución de los trabajadores del sector terciario en función del tipo de servicios, así como su repercusión en el PIB. Como puede observarse, el mayor número de ocupados en este sector se dedican a otros servicios, seguidos de los servicios de distribución y hostelería.

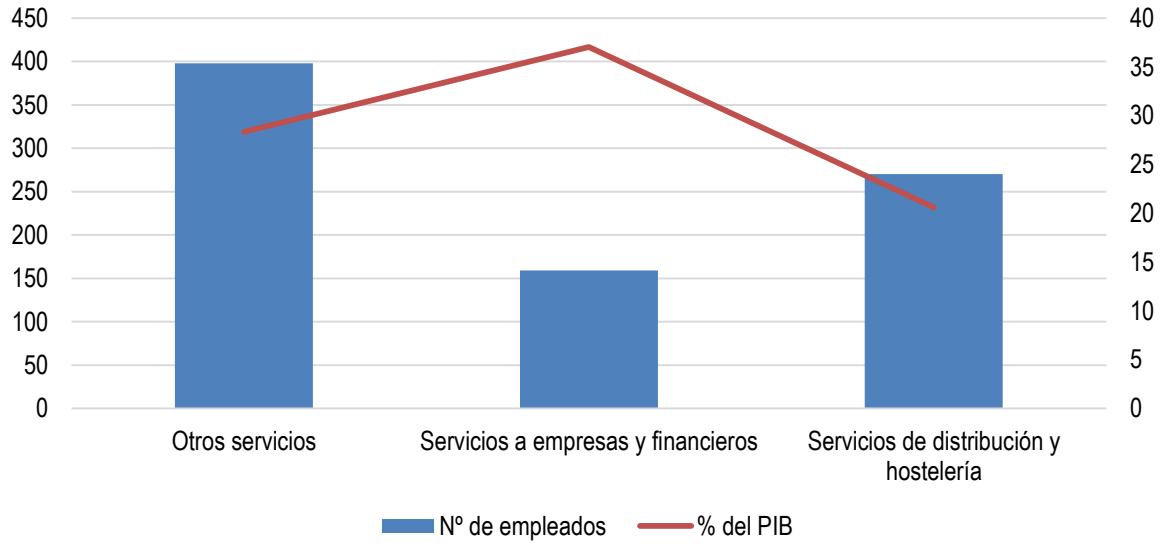


Figura 62. Distribución de los trabajadores y repercusión en el PIB del sector servicios (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

8.3.2. Empleo

Según los datos proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid en el año 2020 se ha registrado un total de 307 personas en paro en el municipio de Pedrezuela, lo que supone una ratio de 4,99 personas en paro por cada 100 habitantes.

Tal como se observa en la tabla y el gráfico que se muestran a continuación, la evolución de la población en paro en el municipio experimentó un crecimiento significativo desde el año 2008 (128 parados) hasta el año 2013 (470 parados) donde alcanzó su máximo.

Este aumento del paro se ha constatado en los años en los que se ha agudizado la situación de crisis económica general que vive el país. Sin embargo, a partir del año 2014 se registra un descenso del desempleo en Pedrezuela, pasando de los 442 parados en 2014 a los 307 parados en 2020, lo que puede indicar un cambio de tendencia para los próximos años.

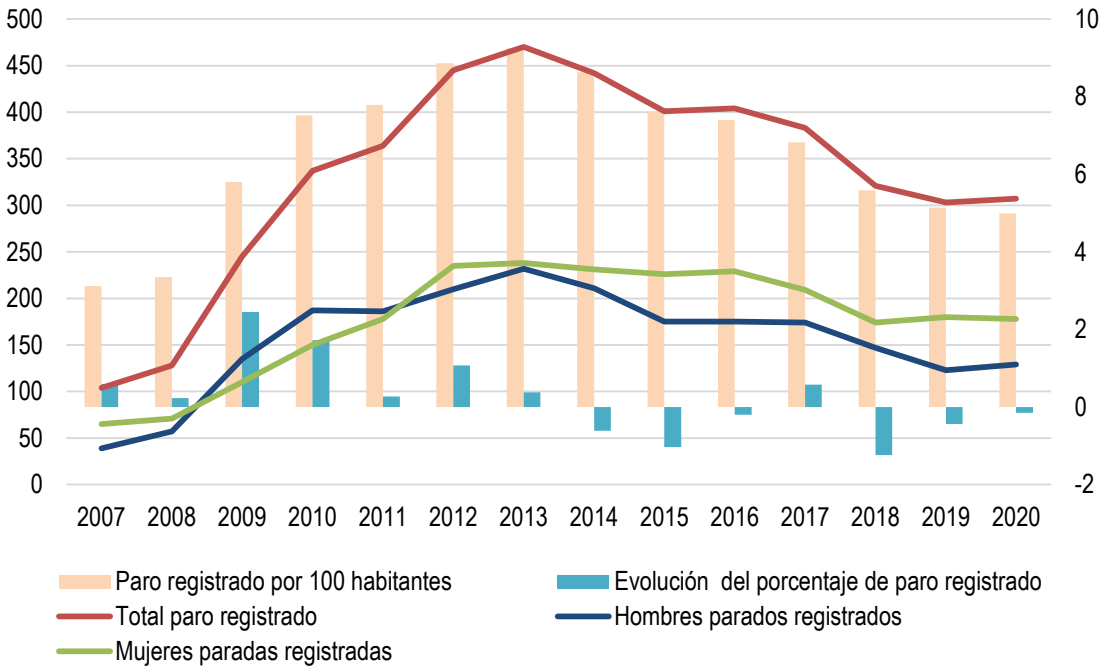


Figura 63. Evolución del número de parados en el municipio. (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid 2020)

Año	Total paro registrado	Hombres parados registrados	Mujeres paradas registradas	Paro registrado por 100 habitantes	Evolución del porcentaje de paro registrado
2006	73	27	46	2,53	-
2007	104	39	65	3,12	0,59
2008	128	57	71	3,35	0,23
2009	245	135	110	5,8	2,45
2010	337	187	150	7,52	1,72
2011	364	186	178	7,79	0,27
2012	445	210	235	8,86	1,07
2013	470	232	238	9,25	0,38
2014	442	211	231	8,63	-0,61
2015	401	175	226	7,61	-1,03
2016	404	175	229	7,4	-0,2
2017	383	174	209	6,82	0,58
2018	321	147	174	5,59	-1,24
2019	303	123	180	5,14	-0,44
2020	307	129	178	4,99	-0,15

En todo caso, la tasa de desempleo municipal de Pedrezuela se sitúa por debajo de los índices autonómicos y nacionales.

A continuación, se adjunta un mapa con el ratio de personas paradas por cada 100 habitantes en los municipios de la Comunidad de Madrid, donde se puede observar que las áreas con mayores ratios de paro se localizan principalmente en el sur y en el este del territorio de la Comunidad de Madrid. Pedrezuela presenta un ratio similar a los de los municipios de la zona centro, donde se registran en líneas generales unos índices relativamente bajos de desempleo.

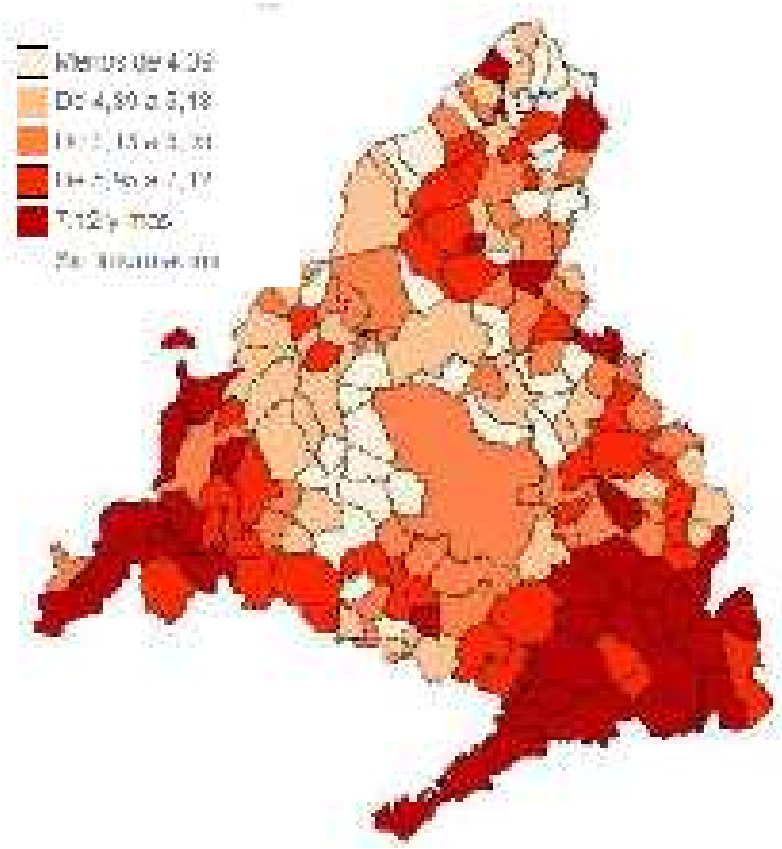


Figura 64. Paro registrado por 100 habitantes en los municipios de la Comunidad de Madrid 2019 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid).

En cuanto a la distribución del desempleo por sexos y grupos de edad, el paro registrado afecta en mayor medida a las mujeres (57,98%) que a los hombres (42,02%), tal como se muestra en la siguiente tabla con datos del año 2020 obtenidos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

En la población masculina el grupo de edad que mayor número de parados presenta es el grupo de edad de mayores de 45 años, con un 22,48% de los parados del municipio, siendo el grupo de 25 a 44 años el que presenta mayor número de parados en el caso de las mujeres, con un 28,99% sobre el total de parados.

En ambos sexos el paro en los menores de 25 años es inapreciable, motivado entre otros factores por la continuación en el sistema educativo de tramos de edad cada vez más amplios.

Años	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 25 años	9	2,93%	10	3,26%	19	6,19%
25 a 44 años	51	16,61%	89	28,99%	140	45,60%
> 45 años	69	22,48%	79	25,73%	148	48,21%
Total	**129**	**42,02%**	**178**	**57,98%**	**307**	**100,00%**

Tabla 32. Paro por grupos de edad. Año 2020. (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

A continuación, se adjunta una tabla con los datos proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid correspondientes al año 2020, donde se analiza la población en paro y los afiliados a la seguridad social en función de los distintos sectores de actividad.

Paro registrado por 100 hab	Total	% Mujeres	% Hombre
Pedrezuela	4,99	57,98%	42,98%
Zona Sierra Norte	5,37	56,10%	43,90%
Comunidad de Madrid	5,37	57,56%	42,44%

Tabla 33. Paro por 100 hab. Año 2020 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

A continuación, se adjunta una tabla con los datos proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid correspondientes al año 2020, donde se analiza la población en paro en función de los distintos sectores de actividad.

Sector de Actividad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
Agricultura	3	0,98%	2	0,65%	5	1,63%
Industria	10	3,26%	6	1,95%	16	5,21%
Construcción	23	7,49%	4	1,30%	27	8,79%
Servicios	90	29,32%	149	48,53%	239	77,85%
Sin asignar sector de actividad	3	0,98%	17	5,54%	20	6,51%
Total	129	42,02%	178	57,98%	307	100,00%

Tabla 34. Paro por sector de actividad. Año 2020 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL		
ACTIVIDAD	AFILIADOS	%
Agricultura	24	2,34%
Industria	24	2,34%
Construcción	149	14,55%

AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL		
ACTIVIDAD	AFILIADOS	%
Servicios	827	80,76%

Tabla 35. Mercado de trabajo por actividad (Fuente: Instituto de Estadística de la C. Madrid, 2020)

El sector que cuenta con mayor desempleo sigue siendo el sector servicios, con un porcentaje del 77,85% del número total de parados del municipio (valor que se ha visto reducido desde 2013). Este índice de desempleo en el sector servicios afecta especialmente a las mujeres.

El segundo sector con mayor número de parados es la construcción (8,79%, que también se ha ido reduciendo desde 2014), seguido del paro sin asignar sector (6,51%), seguido muy de cerca por el sector industria (5,21%).

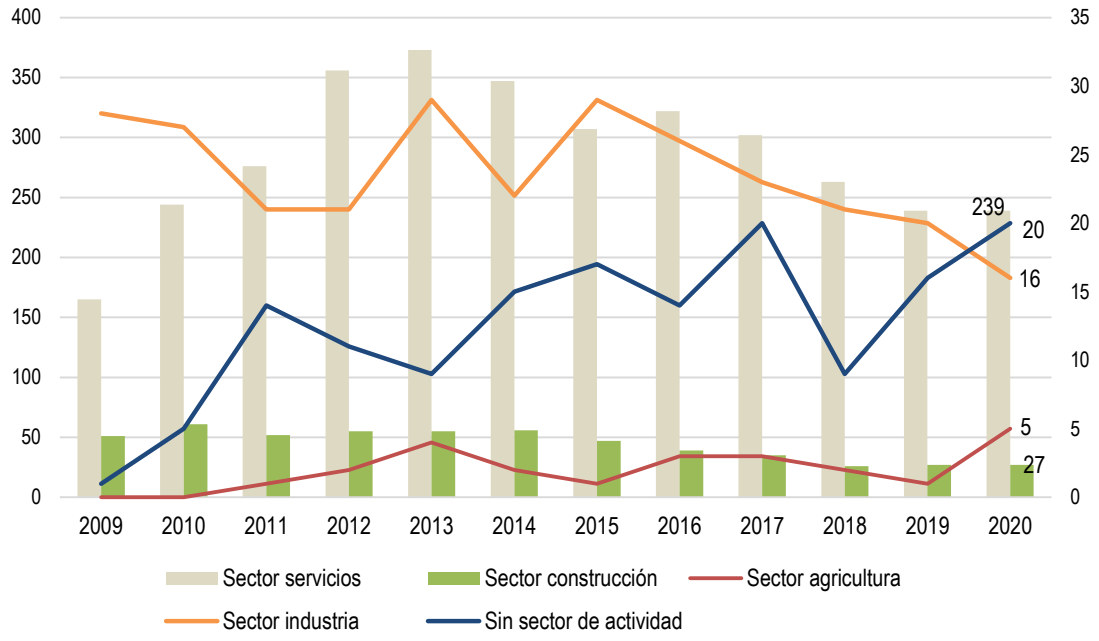


Figura 65. Evolución del paro por sector de actividad. Año 2020 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

Tanto en el conjunto de parados de nacionalidad española como extranjera, el porcentaje de mujeres es mayor que el de los hombres.

Nacionalidad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
Españoles	104	33,88%	133	43,32%	237	77,20%
Extranjeros	25	8,14%	45	14,66%	70	22,80%
Total	**129**	**42,02%**	**178**	**57,98%**	**307**	**100,00%**

Tabla 36. Paro por nacionalidad. Año 2020 (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

En cuanto a la nacionalidad de las personas desempleadas, el 77,20% de los parados en el municipio de Pedrezuela son españoles, mientras que el restante 22,80% lo constituyen los parados de origen extranjero.

En cuanto a los tipos de contrato que se han formalizado en Pedrezuela, según los datos del 2019, hay que señalar que se ha contratado un 56,30% de hombres frente a un 43,70% de mujeres, destacando que el 70,51% de los contratos efectuados son temporales. La temporalidad en la contratación afecta ligeramente más a las mujeres que a los hombres. Los contratos indefinidos representan tan sólo un 20,49% del total de los contratos.

Tipos de contrato	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
Temporales	222	29,76%	304	40,75%	526	70,51%
Indefinidos	104	13,94%	116	15,55%	220	29,49%
Total	**326**	**43,70%**	**420**	**56,30%**	**746**	**100,00%**

Tabla 37. Modalidad de Contrato. Año 2019. (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

8.4. Proyección de población futura. Previsiones demográficas

De acuerdo a los resultados del análisis demográfico realizado en el presente documento, se puede concluir que Pedrezuela cuenta con un crecimiento vegetativo alto y un saldo migratorio positivo, por lo que las perspectivas de aumento de la población son evidentes. En los últimos años el incremento en el número de habitantes ha sido considerable, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante.

Con el fin de ajustar la previsión de nuevo suelo en el Plan General a las perspectivas reales de crecimiento del municipio, en este apartado se incluye el cálculo de la proyección de la población a futuro para Pedrezuela. Se ha establecido un periodo temporal para el cálculo de 15 años a partir de la entrada en vigor del nuevo instrumento de planeamiento urbanístico general. Conforme a las previsiones de tramitación del Plan General de Pedrezuela, se estima que el documento pueda estar aprobado definitivamente en el año 2022. Por lo tanto, a los efectos del cálculo de proyección de población, se adopta como año horizonte el 2037.

Para la estimación de la proyección de la población futura en el municipio de Pedrezuela se ha realizado el cálculo a partir de los datos de población del municipio en el periodo 1998-2020, recogidos en el apartado correspondiente al análisis demográfico. Para efectuar el cálculo de la proyección de la población futura se han utilizado los datos oficiales de población que constan en el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se ha optado por utilizar una progresión basada en una función polinómica, que se adapta de forma ajustada a la evolución de la población registrada en el municipio de Pedrezuela en los últimos años.

La función polinómica que se ajusta a los valores de población registrados en el periodo citado responde a la siguiente ecuación:

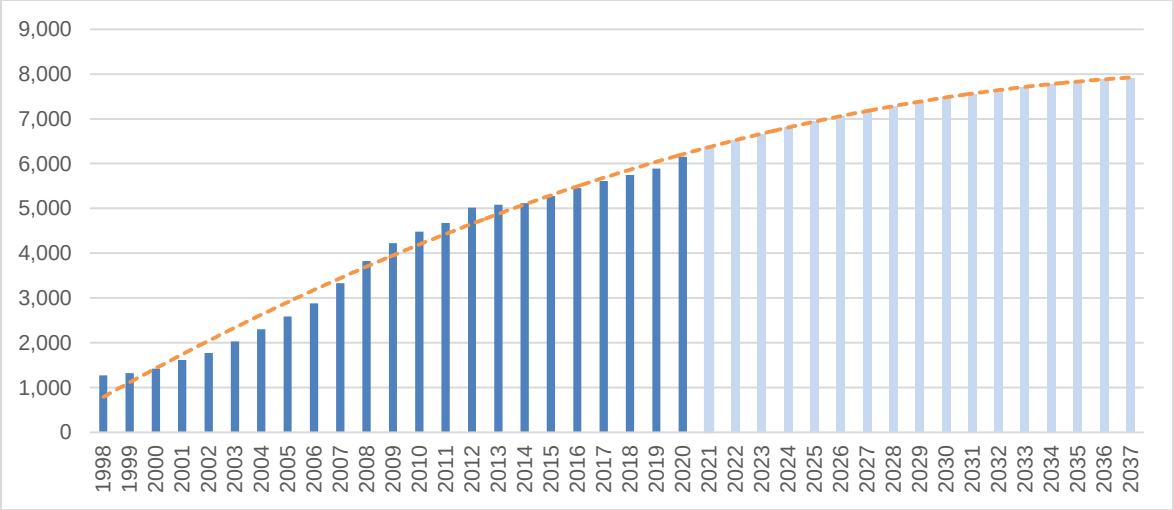
$$y = -3{,}7308x^2 + 335{,}82x + 458{,}18$$

Aplicando la ecuación anterior obtenemos la proyección de la población futura del municipio de Pedrezuela hasta el año horizonte 2037, tal como se recoge en la tabla siguiente:

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
1998	1	1.274
1999	2	1.322
2000	3	1.425
2001	4	1.613
2002	5	1.776
2003	6	2.033
2004	7	2.299
2005	8	2.589
2006	9	2.881
2007	10	3.333
2008	11	3.822
2009	12	4.224
2010	13	4.482
2011	14	4.671
2012	15	5.020
2013	16	5.082
2014	17	5.119
2015	18	5.271
2016	19	5.456
2017	20	5.613
2018	21	5.746
2019	22	5.892
2020	23	6.150
2021	24	6.369
2022	25	6.522
2023	26	6.667
2024	27	6.806
2025	28	6.936
2026	29	7.059
2027	30	7.175
2028	31	7.283
2029	32	7.384
2030	33	7.477
2031	34	7.563
2032	35	7.642

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
2033	36	7.713
2034	37	7.776
2035	38	7.832
2036	39	7.881
2037	40	7.922

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN	
ESTIMACIÓN AÑO DE APROBACIÓN DEL PGOU	2022
PREVISIÓN DE CÁLCULO (AÑOS)	15 AÑOS
AÑO HORIZONTE ESTIMADO PARA EL CÁLCULO	2037
SERIE DE DATOS DE POBLACIÓN CONSIDERADOS	1998 - 2020
MÉTODO DE CÁLCULO	Proyección polinómica



$$y = -3,7308x^2 + 335,82x + 458,18$$

POBLACIÓN PREVISTA AÑO HORIZONTE (2037)	7.922 habitantes
POBLACIÓN ACTUAL (2020)	6.150 habitantes
AUMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO (2020-2037)	1.772 habitantes
% INCREMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO	28,82%

Figura 66. Proyección de población futura para Pedrezuela (Fuente: INE. Elaboración propia)

De acuerdo a los resultados obtenidos, puede estimarse que la población del municipio de Pedrezuela podrá alcanzar los 7.922 habitantes en el año 2037. Teniendo en cuenta que la población actual en 2020 es de 6.150 habitantes (INE), el aumento de la población actual de 1.772 habitantes en el periodo 2020-2037 implica un incremento del 28,82%.

Capítulo 9. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

9.1. Introducción

En este capítulo se realiza un análisis de la estructura urbana de Pedrezuela, comenzando por una descripción del proceso histórico de formación y crecimiento del núcleo de población. Se incluye un estudio morfológico de la estructura urbana actual y su evolución.

Asimismo, se aporta un estudio de la estructura de la propiedad y se efectúa el análisis parcelario y de la edificación. Finalmente, se concluye con una descripción de la situación de la vivienda en Pedrezuela y un análisis del tejido comercial en el municipio.

9.2. Proceso histórico de formación y crecimiento de Pedrezuela

Los restos encontrados en la zona de la actual Pedrezuela nos dicen que los primeros pobladores datan del neolítico, momento en el que este paraje era utilizado durante cortas estancias temporales como zona de pastizales y cazaderos.

Tras esto, la siguiente pista la encontramos en la época romana, de la que se puede suponer que data el actual puente de Pedrezuela sobre el río Guadalix (aunque la estructura original está hoy desaparecida), para comunicar la antigua Arriaca (Guadalajara) con Segovia por la calzada que cruza Cercedilla.

Tras la conquista de este territorio por el rey Alfonso VI de León en 1084, es con Alfonso X cuando empieza a repoblarse este término, principalmente a base de pastores procedentes de Segovia, que se asentarían en un pequeño núcleo preexistente en un cerro sobre praderas, en las que pastaban los rebaños.

El punto clave en la consolidación del término data del 3 de diciembre de 1331, cuando se redacta en la Iglesia de San Miguel de Segovia la Carta-Puebla o Privilegio de Repoblación de la localidad de Pedrezuela, autorizando a repoblar la zona a los vecinos del sexmo del Manzanares, los de la aldea de Casa Ruvios o los de otros lugares fuera de sus términos. Pedrezuela perteneció a la Corona de Castilla, a la familia Mendoza, hasta llegar a manos de los Condes de Puñoenrostro, que lo legaron a D. Juan de Arias.

En el s. XVI, el término era ya prácticamente igual al actual, con la excepción del límite sur con San Agustín de Guadalix, a causa de la dehesa de Moncalvillo. Es en esta época cuando la Villa de Pedrezuela pasa a pertenecer a la provincia de Madrid, y se construye la Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel.

En el s. XVIII, tras la modificación de algunas demarcaciones, los municipios limítrofes son ya los actuales. Pedrezuela cuenta en este momento con en torno a 100 habitantes, y es entonces cuando aparecen los llamados “pajares”, estructuras actualmente en desuso, al norte de los terrenos que actualmente constituyen la urbanización Montenebro.

Durante el siglo XIX, la población de Pedrezuela asciende ya a unos 500 habitantes, y comienza a cambiar la forma de construcción habitual, pasando del uso del tapial al muro de piedra. Además, a mediados de siglo, y tras hacerse efectiva la abolición de los señoríos municipales, Pedrezuela se vuelve municipio libre e independiente.

A principios del s. XX, el crecimiento poblacional se modera con respecto al siglo anterior, con una población de unos 650 habitantes. Es a partir de los años 60 cuando se incrementa de nuevo el ritmo de crecimiento, impulsado por la construcción del embalse de El Vellón (actualmente conocido como de Pedrezuela), que generó una gran presión de segunda residencia en la zona, arreglando casas antiguas y edificando nuevas.

Se consolida así en estos años el ensanche desarrollado al sur de la carretera del embalse (actual urbanización Atalaya Real). En los años 70, comienza igualmente la construcción de la urbanización COREPO (o Montenebro), formalizándose ya los tres núcleos que configuran el actual término municipal: el casco (en torno a la iglesia), la urbanización Atalaya Real y la urbanización Montenebro.

9.3. Estructura urbana. Análisis morfológico.

9.3.1. Accesibilidad y conexiones

El municipio de Pedrezuela se encuentra a 30 kilómetros de la capital madrileña, con la que se conecta de forma rodada por la A-1, que pasa a apenas 2 kilómetros del casco de Pedrezuela. El acceso más directo desde la A-1 es, bien a través de El Molar, entrando desde el sur por el antiguo tramo de la A-1, o bien desde el norte, a través de la salida 47, de nuevo recorriendo el antiguo tramo de la autovía.

El antiguo tramo de la autovía pasa junto al núcleo principal de Pedrezuela, limitando su crecimiento hacia el este. Este tramo se encuentra sin recepcionar, pero a futuro podrá ser incorporado en la trama urbana del casco, pasando a ser propiedad del Ayuntamiento mediante cesión.

En cuanto al resto de núcleos del municipio, su accesibilidad rodada es muy dependiente del casco, especialmente en el caso de la urbanización Montenebro, ya que el acceso principal al mismo se realiza a través del Camino de las Cuestas, continuación hacia el oeste de la Calle de las Eras/Paseo de la Ermita. El núcleo de la Atalaya Real tiene una accesibilidad más independiente del núcleo principal, ya que su situación, cercana a la A-1, permite acceder desde la misma a través de su salida 47, sin interferir en el tráfico rodado del casco.

Al norte del núcleo, la carretera M-627 conecta la A-1 con la M-608, de rango principal dentro de la Comunidad, hasta el término municipal de Venturada, pasando por la Urbanización Atalaya Real.

El resto de la red del municipio está conformada por una serie de caminos rurales que conectan los núcleos entre sí y con las zonas naturales que predominan en la parte occidental del mismo.

Por el término municipal pasan 7 líneas de autobuses interurbanos que lo conectan tanto con la capital como con otros núcleos de su entorno:

- 191 | Madrid (Plaza de Castilla) – Buitrago de Lozoya
- 193 | Madrid (Plaza de Castilla) – Pedrezuela – El Vellón

- 193A | El Molar – Urb. Cotos de Monterrey – Venturada
- 194 | Madrid (Plaza de Castilla) – Rascafría
- 195 | Madrid (Plaza de Castilla) – Braojos
- 196 | Madrid (Plaza de Castilla) – La Acebeda
- 197D | Torrelaguna – El Vellón – El Molar

Existe además un microbús que conecta el casco con las dos urbanizaciones del municipio (Montenebro y Atalaya Real):

- L-1 | Pedrezuela – Urbanizaciones

Por otro lado, cabe destacar que ninguna línea ferroviaria para por el municipio de Pedrezuela, siendo las más cercanas las que pasan por San Sebastián de los Reyes (cercanías C-1) y Colmenar Viejo (cercanías C-7).

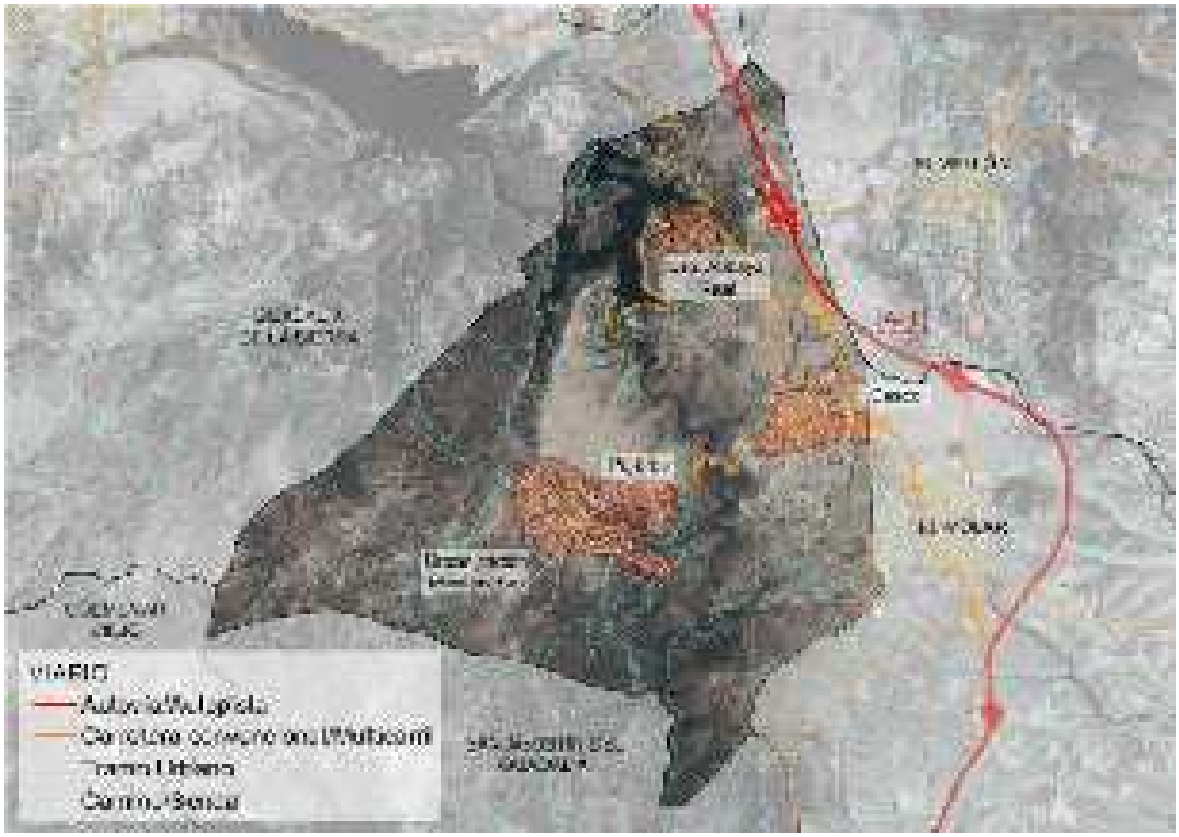


Figura 67. Imagen del municipio y de la red viaria próxima.

9.3.2. Morfología y evolución de la estructura urbana

El municipio de Pedrezuela se sitúa al pie de la Sierra de Guadarrama. Dentro de él se sitúa el Embalse de Pedrezuela, en el curso del río Guadalix. El municipio cuenta con tres núcleos urbanos: el casco urbano, situado al este del municipio, y dos urbanizaciones posteriores, Montenebro (COREPO), al oeste del casco, y Atalaya Real, al norte del municipio, junto al embalse.

La morfología actual está condicionada tanto por la orografía del lugar como por los caminos y cruces preexistentes. La orografía es relativamente accidentada, y viene marcada por la presencia del río Guadalix, que atraviesa de norte a sur la zona, desde el embalse de Pedrezuela, situado en la zona norte del municipio.

9.3.2.1. Casco urbano

El casco urbano surge de un cruce de caminos, concretamente entre el camino que unía Guadalajara con Segovia, atravesando por el puente sobre el río Guadalix, y la actual A-1, que constituía la principal vía de comunicación de Madrid con el norte de España. Se ve también marcado por la presencia de una importante vía pecuaria, que recorre el municipio en dirección norte-sur, atravesando el casco.

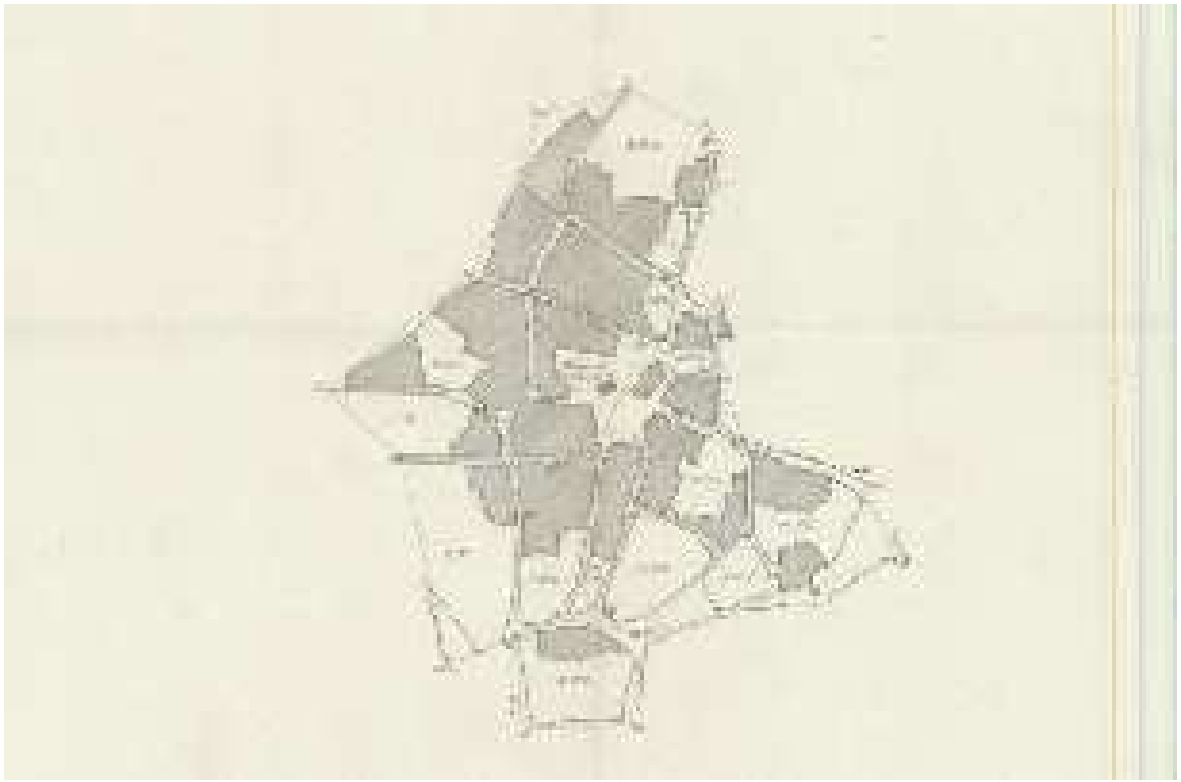


Figura 68. Plano de Pedrezuela en 1870. Instituto Geográfico Nacional

Ya en la cartografía de 1870 puede apreciarse la estructura orgánica propia de los crecimientos sin planificar del momento, con el centro neurálgico situado en la plaza, con el ayuntamiento y la iglesia de San Miguel, y un crecimiento en mancha de aceite siguiendo la topografía y los principales caminos. El límite sur del núcleo (arriba a la izquierda en la imagen) está definido por el actual eje Paseo de la Ermita-Calle de las Eras, que constituía la citada conexión Guadalajara-Segovia.

Durante el resto del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX, el crecimiento de la población es aún bajo y, como se puede ver en la siguiente imagen, se conserva aún el límite sur del camino Guadalajara-Segovia.



Figura 69. Orto fotografía del casco de Pedrezuela en 1956-57. IGN. Vuelo Americano, serie B

A partir de los años 60 empieza a producirse un fuerte incremento poblacional, iniciándose las dinámicas que conformaran la estructura urbana del casco de Pedrezuela tal y como es actualmente. En primer lugar, se produce la colmatación de la parcelación existente en los años 50, con ligeros crecimientos hacia el norte siguiendo la trama de caminos. Por otro lado, se inicia el "salto" hacia el sur de la Calle de las Eras, que poco a poco irá transformándose desde el límite que era, a un eje vertebrador de la actividad urbana en el municipio.

En los años posteriores, continúa el crecimiento exponencial de la población de Pedrezuela, con un modelo de crecimiento similar al iniciado en los 60:

- Se consolida el crecimiento hacia el sur de la Calle de las Eras, con una parcelación periférica dispersa, que en el año 2002 únicamente puede entenderse como tejido consolidado en torno a los caminos, pero que deja amplios vacíos urbanos entre ellos.
- Se inicia igualmente un crecimiento hacia el este, principalmente con la calle de las Eras como eje estructurante, pero también al norte, donde se desarrolla uno de las principales zonas de equipamientos deportivos y culturales del núcleo (que más tarde se complementará con equipamientos educativos.



Figura 70. Orto fotografía del casco de Pedrezuela en 2002. IGN. PNOA 2002

Entre 2002 y 2009, fruto del fuerte crecimiento inmobiliario que caracterizó todo el panorama español, y especialmente el entorno metropolitano de Madrid, el casco urbano de Pedrezuela continúa con su crecimiento. La principal característica de los crecimientos de esta época es la consolidación de la parcelación periférica iniciada en las décadas anteriores, especialmente al sur de la calle de las Eras, ya constituida definitivamente como eje estructurante del núcleo, que acumula la principal actividad comercial y hostelera del mismo. Igualmente empiezan a consolidarse los vacíos existentes hacia el este, estableciéndose de forma clara la A-1 como límite del casco en esa dirección. Los crecimientos a norte/noroeste son menores, con la salvedad de la consolidación de la zona de equipamientos deportivos, que se complementa con un ensanche de viviendas unifamiliares adosadas que se desarrollan a lo largo de la Calle del Polideportivo.

Tras esto, el crecimiento del casco de Pedrezuela se estanca por completo, en paralelo a la crisis inmobiliaria que afrontó el país en su conjunto. Como se aprecia en las siguientes dos imágenes, la estructura de la población no ha experimentado cambios entre 2009 y 2020, de forma que los crecimientos se han limitado a la construcción esporádica de solares vacantes en el interior de la trama urbana. En estos años se completa y amplía la dotación educativa al norte del núcleo, junto a la zona del polideportivo.



Figura 71. Orto fotografía del casco de Pedrezuela en 2020. IGN. PNOA 2020

Podemos establecer por tanto 3 etapas diferenciadas en el crecimiento y consolidación del casco urbano de Pedrezuela:

- En el siglo XIX (concretamente en el plano de 1870) se encuentra ya completamente consolidada la trama del casco histórico, con una superficie de unas 5ha.
- Tras un periodo de crecimiento lento, los procesos de migración interior desencadenados a partir de los años 60 (tras el Plan de Estabilización), generan nuevos ensanches en torno al núcleo preexistente. Estos crecimientos, pese a que siguen las tramas de caminos existentes conformando manzanas completas generalmente, tienen un fuerte carácter disperso en cuanto a su grado de consolidación, ya que en el año 2002 podemos ver como aún permanecen fuertes vacíos urbanos en la nueva trama.
- Finalmente, en los primeros años del siglo XXI, de la mano del boom inmobiliario vivido en todo el panorama nacional, y especialmente en las proximidades de las principales áreas metropolitanas, se produce la consolidación de los vacíos urbanos generados en los años previos, así como pequeños ensanches en torno al casco, con un carácter de crecimiento más homogéneo.

En los años transcurridos desde el inicio de la crisis de 2008 no se han producido crecimientos relevantes, por lo que la estructura urbana no se ha visto alterada.

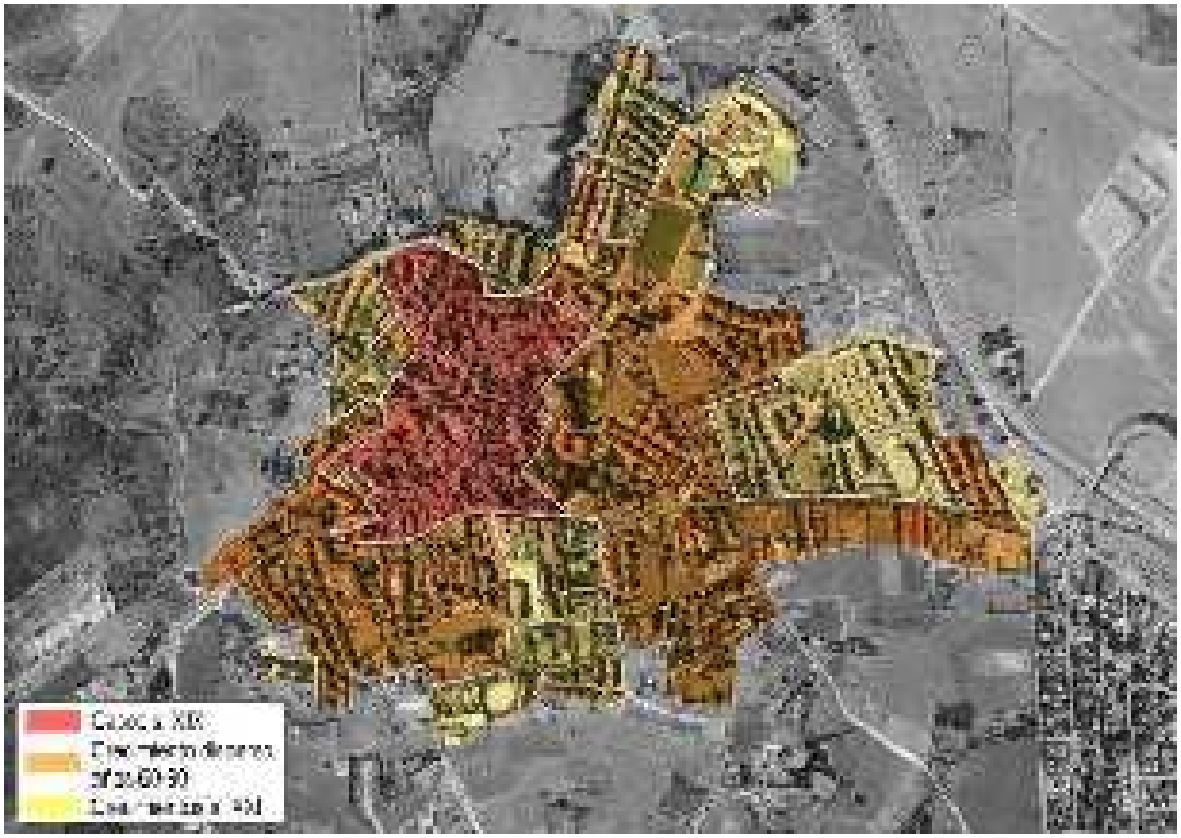


Figura 72. Evolución de la trama urbana de casco de Pedrezuela. Elaboración propia

9.3.2.2. Urbanización Montenebro

La urbanización Montenebro (COREPO) es un crecimiento planificado que empieza a desarrollarse en los años 70 por parte de la cooperativa COREPO, junto a la zona de antiguos pajares (hoy protegidos) al oeste del casco, pasado el río Guadalix. Pese a que su origen no responde a ningún crecimiento previsto por el planeamiento (fue considerado suelo rústico hasta la aprobación de las NNSS de 1986), su trama responde a una estructura ordenada y planificada, que unifica en el centro de la urbanización sus sistemas de espacios libres y equipamientos.

Como se puede ver en las imágenes, hasta los años 70, las únicas preexistencias que había en el lugar eran los pajares ubicados junto al camino de las cuestas, que comunica la zona con el casco de Pedrezuela, por lo que se trata de un crecimiento de nueva planta, sin más condicionantes que los marcados por la topografía, que definen especialmente los límites de crecimiento este-oeste.



Figura 73. Orto fotografía de Pajares-Montenebro en 1956. IGN. Vuelo Americano, serie B

Al tratarse de un crecimiento planificado, en los años 80 podemos al menos intuir la trama completa que configura la urbanización. Al concentrarse todos los espacios libres y equipamientos, el resto de la urbanización tiene una estructura más o menos homogénea, con viarios ordenados que siguen las principales líneas de la topografía, configurando hileras de viviendas unifamiliares, generalmente aisladas, y en casos puntuales pareadas. En muchos casos estos viarios terminan incluso en fondos de saco.

Desde los años 80, la urbanización se encontraba prácticamente terminada. Sin embargo, la consolidación de la edificación en el ámbito ha sido más lenta, de forma que entrados los años 2000 aún quedaban muchas parcelas vacantes (en torno al 50% de las mismas).



Figura 74. Orto fotografía de Pajares-Montenebro en 2002. IGN. PNOA 2002

Sin embargo, el proceso de edificación se vio potenciado con el inicio del siglo XXI, de forma que en la actualidad son pocas las parcelas vacantes que encontramos en la urbanización.



Figura 75. Orto fotografía de Pajares-Montenebro en 2020. IGN. PNOA 2020

9.3.2.3. Urbanización Atalaya Real

La urbanización Atalaya Real es un crecimiento que surge en el entorno del embalse de Pedrezuela (terminado en el año 1967), desarrollado mediante Plan Parcial aprobado en 1969. Pese al origen más planificado del mismo, su estructura es más bien orgánica y muy poco jerarquizada, con múltiples fondos de saco en la red viaria.

Hasta la construcción del embalse, no había ninguna preexistencia en la zona que pudiera dar pie a este crecimiento, más allá de un camino que, tras sufrir modificaciones durante el proceso de urbanización, servirá de límite norte a la urbanización.



Figura 76. Orto fotografía de Atalaya Real en 1956. IGN. Vuelo Americano, serie B

Tras la aprobación del Plan Parcial, se inician las obras de urbanización, y en los años 80 ya cuenta con la red viaria completa, y se han construido las primeras edificaciones, residencias unifamiliares aisladas en su totalidad.

Al contrario de lo que sucede con la Urbanización Montenebro, que desde su origen preveía un gran núcleo de espacios libres y equipamientos, la Atalaya Real se encuentra claramente infradotada: el Plan Parcial únicamente preveía una pequeña zona comercial (que no se ha ejecutado) y dos grandes zonas verdes, que no cuentan con ningún tratamiento urbano.

La consolidación del ámbito por la edificación ha sido bastante progresiva, como se puede ver en la siguiente secuencia de imágenes, de forma que, a fecha de redacción del presente documento, son pocas las parcelas vacantes en el ámbito. Además, existen algunas edificaciones fuera del ámbito del plan parcial, ubicadas al sur de la urbanización, y en muchos casos preexistentes a la redacción de las NNSS 86.



Figura 77. Orto fotografía de Atalaya Real en 2009. IGN. PNOA 2009

9.3.2.4. Modelo de ciudad

La estructura parcelaria de Pedrezuela es bastante heterogénea, generando tres modelos de ciudad diferentes en cada núcleo:

- El casco urbano se estructura en dos zonas diferenciadas, pero con lógicas de desarrollo morfológico similares. La zona central, correspondiente con el casco histórico del s.XIX, se organiza en torno a manzanas relativamente pequeñas, morfológicamente irregulares, con parcelación interior igualmente irregular, pero generalmente respetando las alineaciones a viario. Es la estructura típica de un casco histórico de crecimiento más o menos espontaneo.
  Alrededor de este primer núcleo, se desarrolla un anillo de ensanche que sigue lógicas similares en cuanto al trazado de las manzanas, es decir, morfológicamente irregular, basado en los caminos preexistentes. Las dos diferencias principales con el interior del casco radican por un lado en el tamaño de las manzanas, mayores conforme nos alejamos del centro, y la distribución interna de las mismas, que tiende a desvincularse más de la alineación a viario y a acoger mayor diversidad tipológica (principalmente unifamiliares exentos y adosados/pareados), con una distribución más regular fruto de una mayor planificación.
  Los espacios dotacionales tienden a agruparse en lugares concretos de la trama, y especialmente en las siguientes zonas: Plaza de la Constitución: alberga las principales funciones públicas y representativas del municipio (Ayuntamiento, Iglesia, Correos…); zona norte del municipio: alberga los principales equipamientos deportivos, culturales y educativos (polideportivo municipal, CEIP Santa Ana, Centro

Cultural de Pedrezuela, Piscina Municipal, CEIP San Miguel, Protección Civil…); y finalmente el eje Paseo de la Ermita/Calle de las Eras, que agrupa los principales establecimientos comerciales y hosteleros del municipio. Por otro lado, ya a las afueras del núcleo, en su extremo suroeste, se encuentran el cementerio de Pedrezuela y el Punto Limpio.



Figura 78. Estructura catastral del Casco de Pedrezuela. Sede electrónica de Catastro sobre ortofoto PNOA

- La urbanización Montenebro cuenta con una estructura basada en dos elementos: una gran zona central que alberga todas los espacios libres y equipamientos del núcleo (club social, pistas deportivas, Parque Municipal de San Esteban, supermercado…), y el resto del ámbito, conformado en base a grandes manzanas de proporción alargada, dispuestas para albergar dos hileras de unifamiliares cada una.
  Las manzanas construidas rondan en general los 50/70 m de fondo, de forma que, con unos 20-30m de frente de parcela, se generan propiedades en torno a 800-1200 m2 de suelo. La construcción típica es la vivienda unifamiliar aislada, aunque en algunos casos se encuentran manzanas completas de vivienda unifamiliar pareada, que en cualquier caso se retranquea completamente del viario, de forma que la configuración de este queda definida por las vallas de propiedad de las parcelas, generalmente de piedra hasta media altura, y con remate vegetal.



Figura 79. Estructura catastral de la urbanización Montenebro. Sede electrónica de Catastro sobre ortofoto PNOA

- La urbanización Atalaya Real, pese a sus similitudes morfotipológicas con Montenebro, presenta una mayor heterogeneidad en el trazado. La estructura viaria irregular conforma manzanas de muy diferentes tamaños y geometrías, de forma que la red viaria se estructura de una forma más segmentada, con continuos fondos de saco.

  Las manzanas se subdividen de forma similar a como lo hacen en Montenebro, conformando parcelas de viviendas unifamiliares aisladas, retranqueadas con respecto al viario. La parcelación es como norma general más pequeña que en la urbanización COREPO, rondando el tamaño medio los 500-800 m2 de suelo, salvo algunas excepciones, principalmente en las parcelas de esquina o de manzanas más irregulares, que presentan superficies mucho mayores.

  No existen zonas específicas para dotaciones, ya que como hemos analizado no existe ninguna en la urbanización. Sí existen por el contrario dos grandes parcelas al norte, calificadas como zonas verdes, que no cuentan con ningún tratamiento urbano (su estado es similar al de las parcelas rústicas de su entorno).



Figura 80. Estructura catastral de la Urbanización Atalaya Real. Sede electrónica de Catastro sobre ortofoto PNOA

Capítulo 10. ANÁLISIS DE LAS REDES PÚBLICAS

Según define la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se entiende por Red Pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.

10.1. Redes de Infraestructuras

10.1.1. Carreteras

La única infraestructura viaria existente en Pedrezuela son las carreteras. El municipio se encuentra bien comunicado con su entorno comarcal y con Madrid. Las carreteras que atraviesan el término municipal son:

- **Autovía A-1:** se corresponde con una autovía de titularidad estatal, también denominada Autovía del Norte que atraviesa el extremo nordeste del municipio. Constituye el principal eje de comunicación del municipio con la ciudad de Madrid y con otros municipios de la comarca. El trazado actual se corresponde con una modificación

realizada recientemente, de forma que el antiguo trazado (más próximo al núcleo) aún permanece en la red de carreteras. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha aprobado provisionalmente la ampliación de un cuarto carril en el tramo entre Madrid y El Molar, por lo que, aunque las obras de ampliación no afectarían al término municipal de Pedrezuela, sí que se vería ampliada su capacidad de conexión con la capital.

- **Antigua Autovía A-1 (A-1a):** el antiguo trazado de la Autovía A-1 discurre atravesando el Molar, y limita con la zona este del núcleo de Pedrezuela. Se espera que la carretera sea desafectada próximamente, por lo que pasaría a formar parte de la red viaria municipal.
- **Carretera M-122:** se trata de una carretera de titularidad autonómica perteneciente a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Su trazado
- **Carretera M-627:** se trata de una carretera de titularidad autonómica perteneciente a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Su trazado comprende desde el antiguo trazado de la A-1 hasta la M-608 en el término de Venturada. Pasando en su recorrido por la Urbanización Atalaya real. Su trazado conecta la autovía A-1 desde el nudo de Atalaya Real hasta el núcleo de El Vellón. Solamente el primer tramo se sitúa en término municipal de Pedrezuela (unos 200 metros).

10.1.2. Ferrocarriles

Ninguna línea ferroviaria pasa por el municipio de Pedrezuela, siendo las más cercanas las que pasan por San Sebastián de los Reyes (cercanías C-1) y Colmenar Viejo (cercanías C-7).

Sin embargo, cabe destacar que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha redactado un estudio informativo de una nueva infraestructura ferroviaria hasta las localidades de San Agustín del Guadalix y Algete, prolongándose así la red de Cercanías. El municipio de Pedrezuela no se vería afectado por esta ampliación, pero pasaría a contar con un punto de conexión más accesible con la red de cercanías en San Agustín del Guadalix.

10.2. Redes de Equipamientos

10.2.1. Zonas Verdes y Espacios Libres

El municipio de Pedrezuela cuenta con una superficie de Espacios Libres Públicos de 165.890 m2. Existen discrepancias entre los espacios realmente ajardinados y los que el planeamiento general vigente (NNSS de 1986) calificaba como tales.

10.2.1.1. Casco de Pedrezuela

En la siguiente imagen se reflejan los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente:

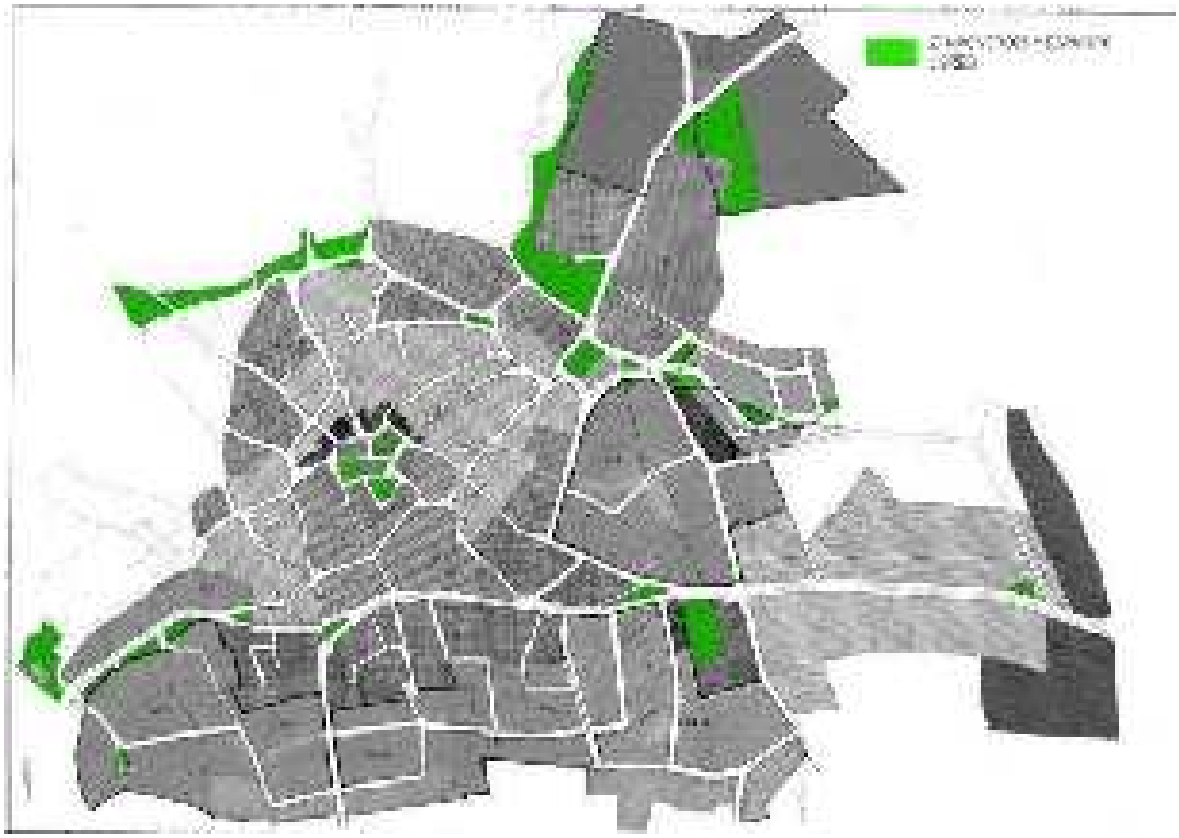


Figura 81. Zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente. Elaboración propia

La mayoría de las zonas verdes calificadas en el casco no se encuentran desarrolladas en la actualidad, o incluso han sido ocupadas por otros usos, por lo que solamente incluimos como zonas verdes existentes las siguientes: la plaza de la Constitución, la plaza de la Villa, el parque la Casilla, la plaza de la residencia de mayores Las Fuentes, y algunas zonas menores de protección de viarios y medianeras. Por otro lado, se han incorporado a la trama urbana nuevas zonas verdes no contempladas en el planeamiento vigente.

Así, en la imagen siguiente recogemos todas las zonas verdes y espacios libres públicos existentes en el casco de Pedrezuela:

RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
CÓDIGO	**NOMBRE**	**SUPERFICIE**	**TIPO DE RED**
EL-01	Plaza de la Villa	316	Red general
EL-02	Plaza de la Constitución	2.231	Red general
EL-03	Zona verde Calle Mayor	113	Red local
EL-04	Isleta Calle de Las Eras	190	Red local
EL-05	Zona verde Calle Egido	466	Red local
EL-06	Zona verde entorno arroyo	697	Red local
EL-07	Zona verde Tr. de la Nevera (1)	456	Red local
EL-08	Zona verde Tr. de la Nevera (2)	2.973	Red local
EL-09	Zona Verde CEIP San Miguel	428	Red local

RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
CÓDIGO	**NOMBRE**	**SUPERFICIE**	**TIPO DE RED**
EL-10	Zona Verde Calle la Fuente	952	Red local
EL-11	Parque Calle Fuente Grande (1)	1.048	Red local
EL-12	Zona verde Calle Fuente de Majacardosa	110	Red local
EL-13	Zona verde Calle Fuente Grande (2)	158	Red local
EL-14	Zona verde Calle Fuente Grande (3)	173	Red local
EL-15	Zona Verde Calle Caravilla	123	Red local
EL-16	Zona Verde Calle la Almazara (1)	127	Red local
EL-17	Zona Verde Calle la Almazara (2)	377	Red local
EL-18	Zona verde calle Quiñón	154	Red local
EL-19	Mediana Paseo de la Ermita	144	Red local
EL-20	Parque Paseo de la Ermita	2.357	Red local
EL-21	Zona Verde Calle Alto de Santa Ana	336	Red local
EL-22	Zona Verde Calle Peligros	3.306	Red local
EL-23	Parque de Peñandía	16.622	Red general

Tabla 38. Red de zonas verdes en el casco de Pedrezuela. Elaboración propia

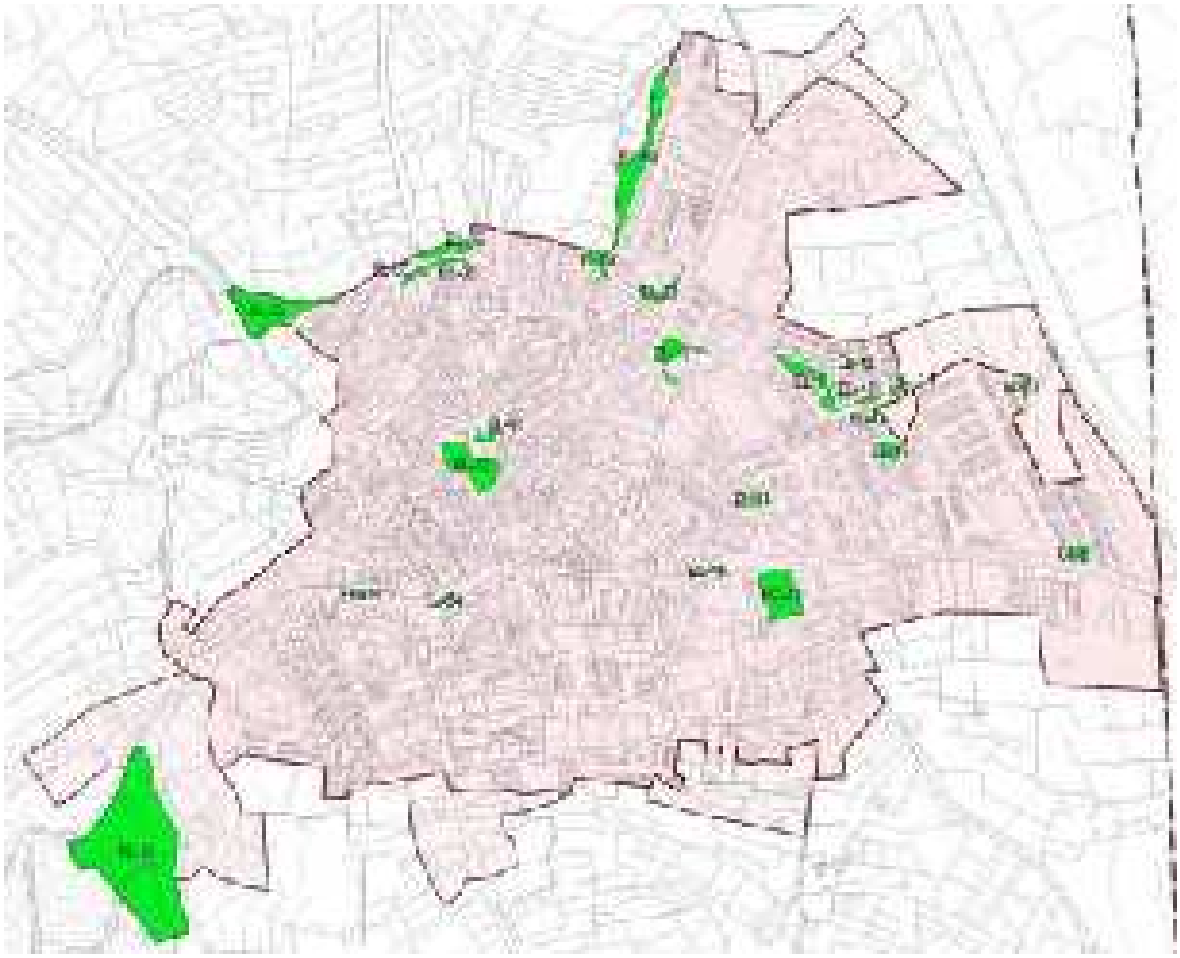


Figura 82. Zonas verdes existentes en Pedrezuela. Elaboración propia

10.2.1.2. Urbanización de Montenebro

En la siguiente imagen se reflejan los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente:

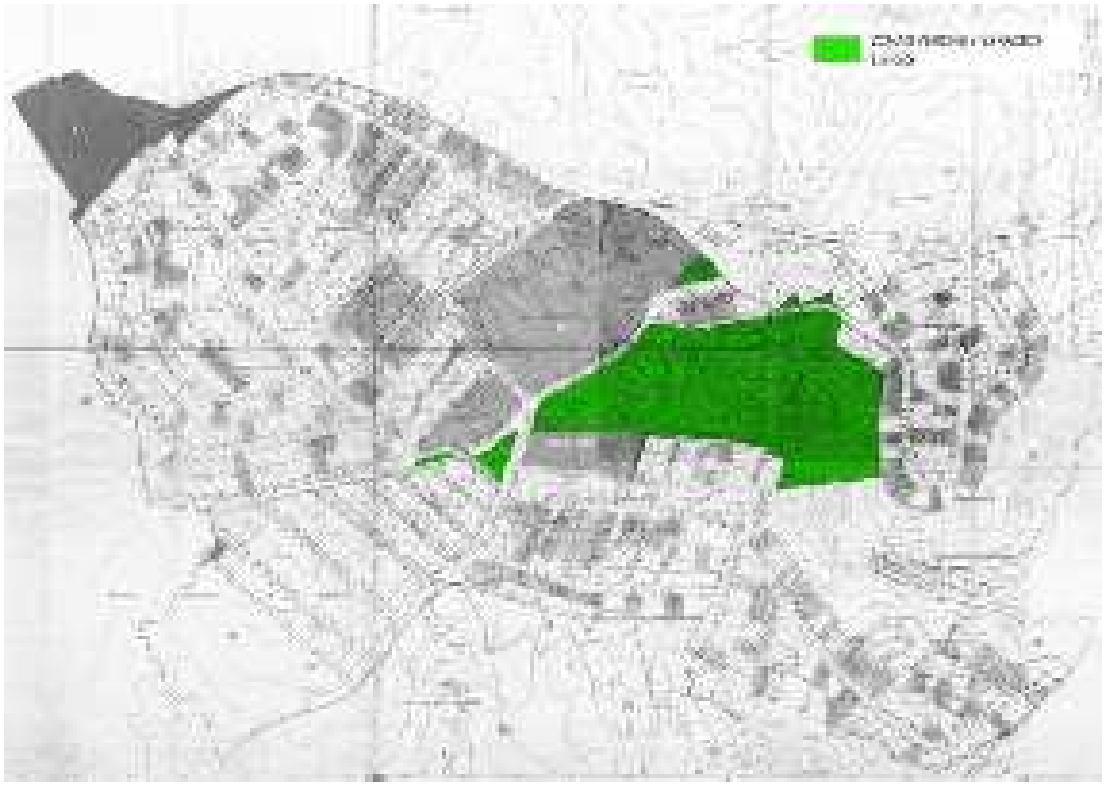


Tabla 39. Zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente. Elaboración propia

Ninguna de ellas cuenta con tratamiento de zonas verdes en la actualidad, con la excepción de la parcela de mayor tamaño que, aunque no cuenta con tratamiento específico, su conservación como zona natural con la vegetación preexistente en el lugar permite su uso como espacio libre.

RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
CÓDIGO	**NOMBRE**	**SUPERFICIE**	**TIPO DE RED**
EL-24	Medianas Av. de Murcia	684	Red local pública pendiente de inscripción
EL-25	Zona Verde Calle Burgos	3.484	Red local pública pendiente de inscripción
EL-26	Zona forestal Montenebro	115.795	Red local pública pendiente de inscripción
EL-27	Zona verde Calle Ibiza	2.765	Red local pública pendiente de inscripción
EL-28	Zona Verde Calle Oviedo	2.308	Red local pública pendiente de inscripción

Tabla 40. Red de zonas verdes en la Urbanización Montenebro. Elaboración propia

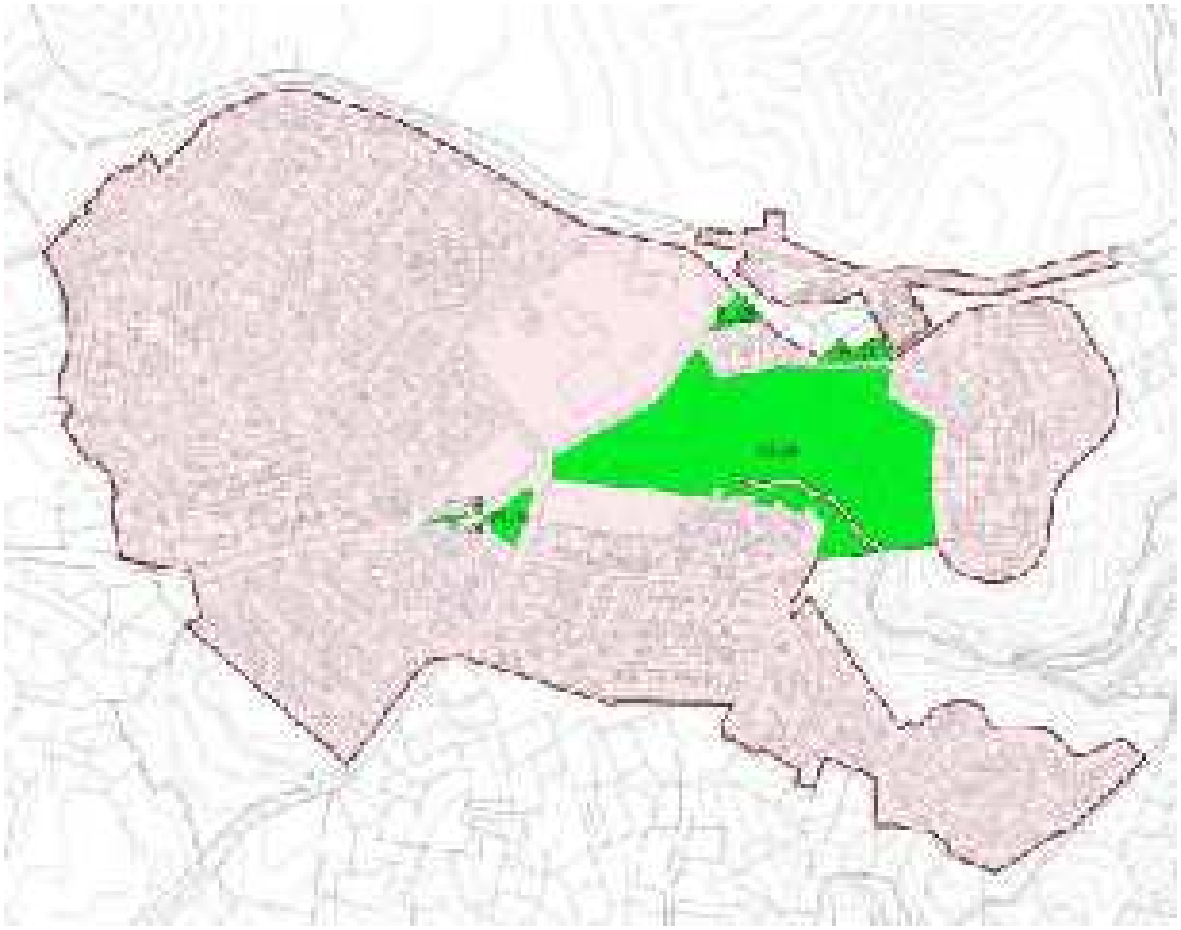


Figura 83. Zonas verdes existentes en Montenebro. Elaboración propia

10.2.1.3. Atalaya Real

En la siguiente imagen se reflejan los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente:

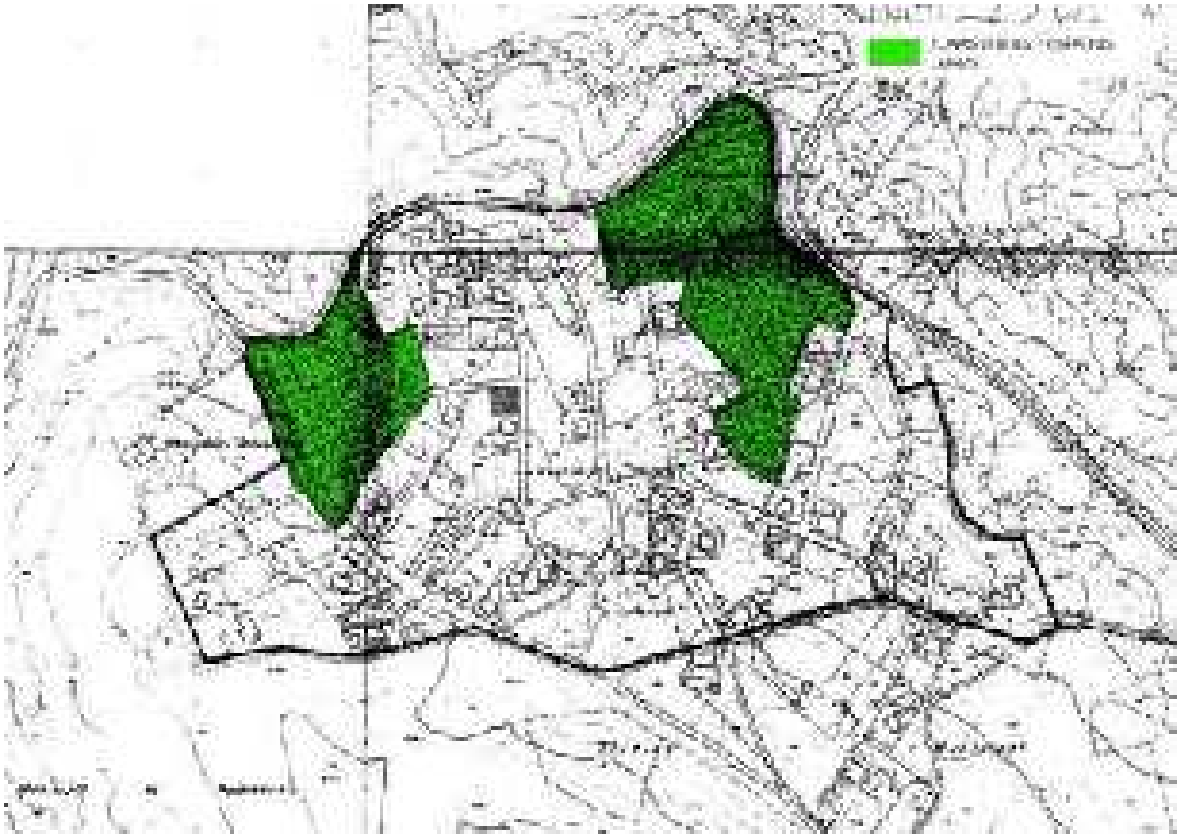


Figura 1. Zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente. Elaboración propia

Se trata de dos parcelas de gran tamaño, con una fuerte orografía. Sin embargo, el desarrollo del planeamiento de este ámbito no conllevó en su momento la cesión de la totalidad de estos espacios, por lo que hoy por hoy solamente una parte de ellos puede ser considerada como una zona verde pública, como podemos ver en la siguiente imagen:

RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
CÓDIGO	**NOMBRE**	**SUPERFICIE**	**TIPO DE RED**
EL-29	Zona Verde Calle Olivo (1)	763	Red local
EL-30	Zona Verde Calle Olivo (2)	640	Red local
EL-31	Zona Verde Calle Olivo (3)	357	Red local
EL-32	Zona Forestal Oeste Atalaya Real	4.927	Red local
EL-33	Zona Forestal Este Atalaya Real	16.929	Red local

Tabla 41. Red de zonas verdes en la Atalaya Real. Elaboración propia



Figura 2. Zonas verdes existentes en La Atalaya. Elaboración propia

10.2.2. Equipamientos

Uno de los elementos característicos de la calidad urbana de toda ciudad o municipio y de su medio ambiente, es el nivel de dotaciones, entendidas éstas, como las que tienen, como fin, dar satisfacción a una parte importante de las necesidades y demandas de la población. Una de las funciones básicas del planeamiento urbanístico actual es la evaluación y definición de las dotaciones, así como la previsión de las necesidades futuras. Por tanto, uno de los objetivos del Plan General será la obtención de suelo público necesario para garantizar el funcionamiento físico y social de la población de Pedrezuela.

El estudio de la demografía que se ha realizado en los capítulos anteriores es de gran relevancia para la cuantificación de equipamientos ya que las dotaciones necesarias en un espacio urbano dependen de las necesidades de su población basándose en su estructura por edades.

Se considera que la pirámide poblacional de Pedrezuela corresponde con una pirámide regresiva, si bien se observa un fuerte cambio de tendencia en los primeros escalones de la pirámide hacia una forma de tipo progresivo, con un crecimiento de la población sostenido, lo que está provocando un rejuvenecimiento de la misma.

En cuanto al espacio urbano, las características de Pedrezuela corresponden al modelo de tejido residencial, donde se produce un aprovechamiento reducido del suelo compatible con la existencia de tipologías residenciales que irían desde la vivienda unifamiliar a cierto tipo de alojamiento en vivienda colectiva de baja altura.

En cuanto a los equipamientos existentes en el municipio de Pedrezuela, existen fuertes diferencias entre los distintos núcleos. En términos absolutos, la superficie total destinada a dotaciones y equipamientos públicos es de 90.438 m^2s, lo que supone una media de 14,7 m^2s por habitante. Sin embargo, parte de esta ratio se debe a la existencia de los equipamientos vacantes en la urbanización Montenebro.

Pese a que estas ratios pueden parecer a priori suficientes para atender las demandas locales, el fuerte desequilibrio existente entre los distintos usos hace que existan déficits, que ya han sido igualmente identificados por el ayuntamiento y para los que existe una demanda de suelo público (educativo, sanitario, deportivo).

En las siguientes imágenes, se muestran los suelos calificados para dotaciones, equipamientos y servicios urbanos por el planeamiento vigente:

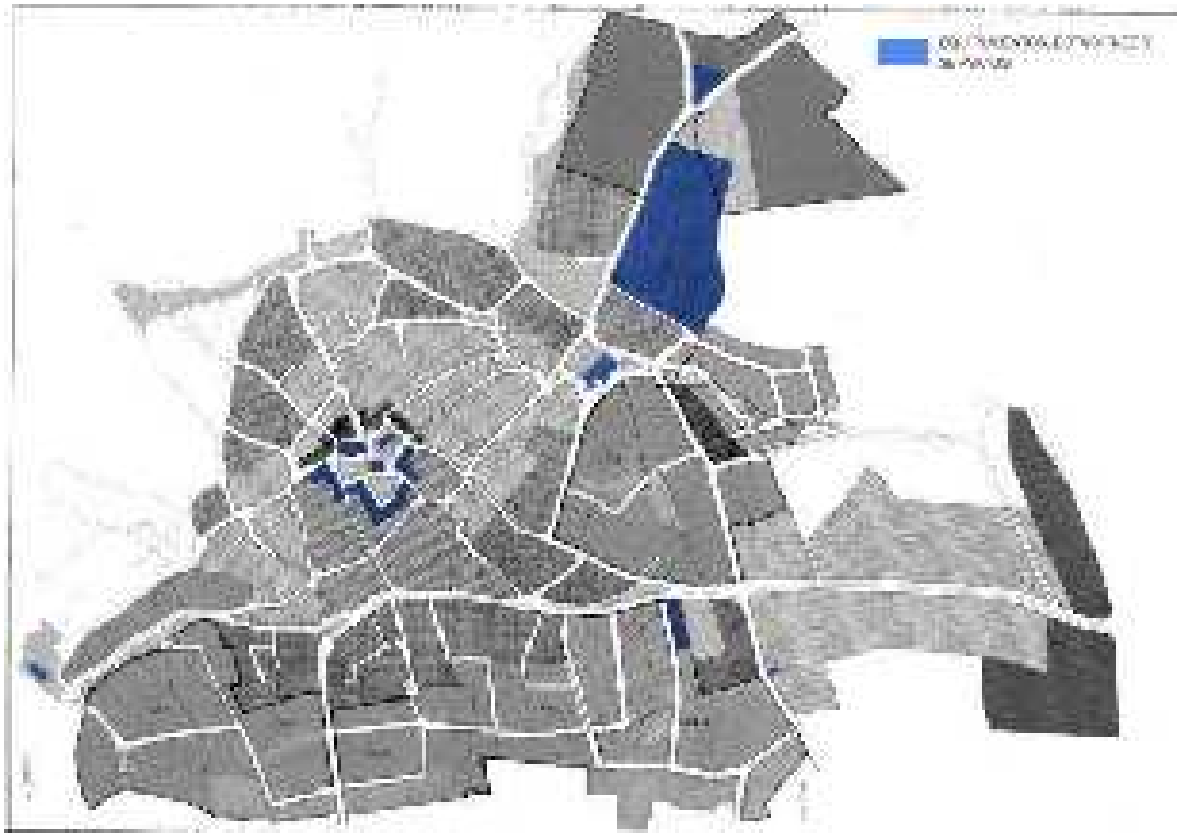


Figura 3. Equipamientos, dotaciones y servicios calificados en el casco de Pedrezuela. Elaboración propia.

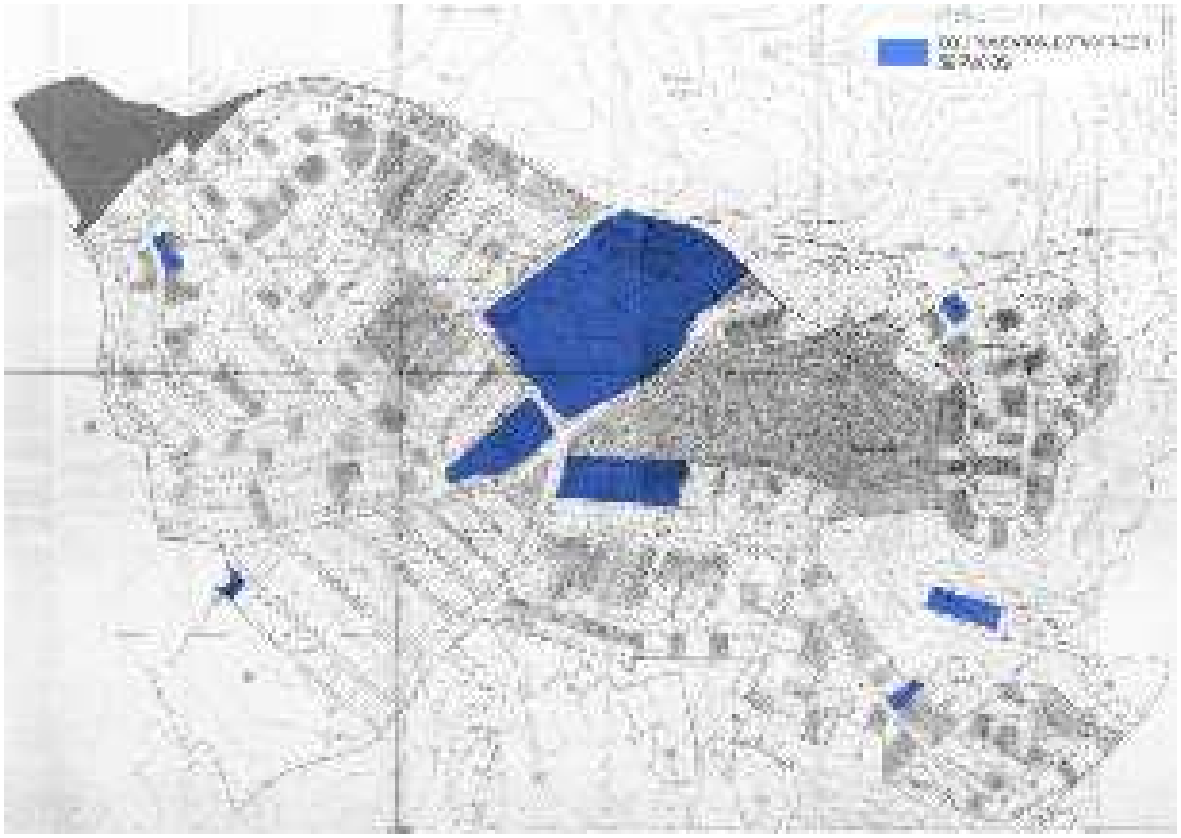


Figura 4. Equipamientos, dotaciones y servicios calificados en Montenebro. Elaboración propia.

En la urbanización Atalaya Real no se calificó en las NNSS ningún equipamiento.

Junto a estos datos de planeamiento vigente, en la tabla y gráficos siguientes se recogen las parcelas reales en las que se encuentran ejecutados equipamientos y dotaciones, con las superficies de suelo ocupadas para dichos usos:

RED DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS				
CÓDIGO	**COD-AH**	**NOMBRE**	**SUPERFICIE**	**TIPO DE RED**
EQ-01	Casco	Centro social	120	Red general
EQ-02	Casco	Iglesia de San Miguel Arcángel	395	Red general
EQ-03	Casco	Ayuntamiento	199	Red general
EQ-04	Casco	Correos	168	Red general
EQ-05	Casco	Escuela de las artes	194	Red local
EQ-06	Casco	CEIP San Miguel	2.538	Red local
EQ-07	Casco	Residencia de mayores Las Fuentes	1.314	Red local
EQ-08	Casco	Polideportivo y piscina municipal, Centro cultural, Biblioteca y Policía Local	19.129	Red general
EQ-09	Casco	CEIP Santa Ana	20.577	Red local
EQ-10	Casco	IES Cortes de Cádiz	2.159	Red general
EQ-11	Casco	Consultorio Local de Pedrezuela	521	Red general
EQ-12	Casco	Suelo público vacante en calle La Acebeda	1.766	Red general
EQ-13	Casco	Puesto de turismo	32	Red general

RED DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS				
CÓDIGO	**COD-AH**	**NOMBRE**	**SUPERFICIE**	**TIPO DE RED**
EQ-14	Casco	Policía Local	4.216	Red general
EQ-15	Casco	Museo de Pedrezuela	116	Red general
EQ-16	Casco	Cementerio	3.008	Red general
EQ-17	Casco	Punto Limpio Pedrezuela	1.360	Red general
EQ-18	Montenebro	Aparcamiento Montenebro	3.694	Red local pública pendiente de inscripción
EQ-19	Montenebro	Equipamiento deportivo Montenebro	4.913	Red local pública pendiente de inscripción
EQ-20	Montenebro	Suelo público vacante en calle Alicante (1)	9.833	Red local pública pendiente de inscripción
EQ-21	Montenebro	Suelo público vacante en calle Alicante (2)	2.006	Red local pública pendiente de inscripción
EQ-22	Montenebro	Suelo público vacante en calle Salamanca	16.366	Red local pública pendiente de inscripción
EQ-23	Atalaya Real	Punto de recogida Atalaya Real	182	Red local
EQ-24	Casco	Residencia y Centro de Día San Miguel	937	Equipamiento privado
EQ-25	Montenebro	Espacio Deportivo Montenebro	82.515	Equipamiento privado

Tabla 42. Equipamientos y dotaciones existentes. Elaboración propia

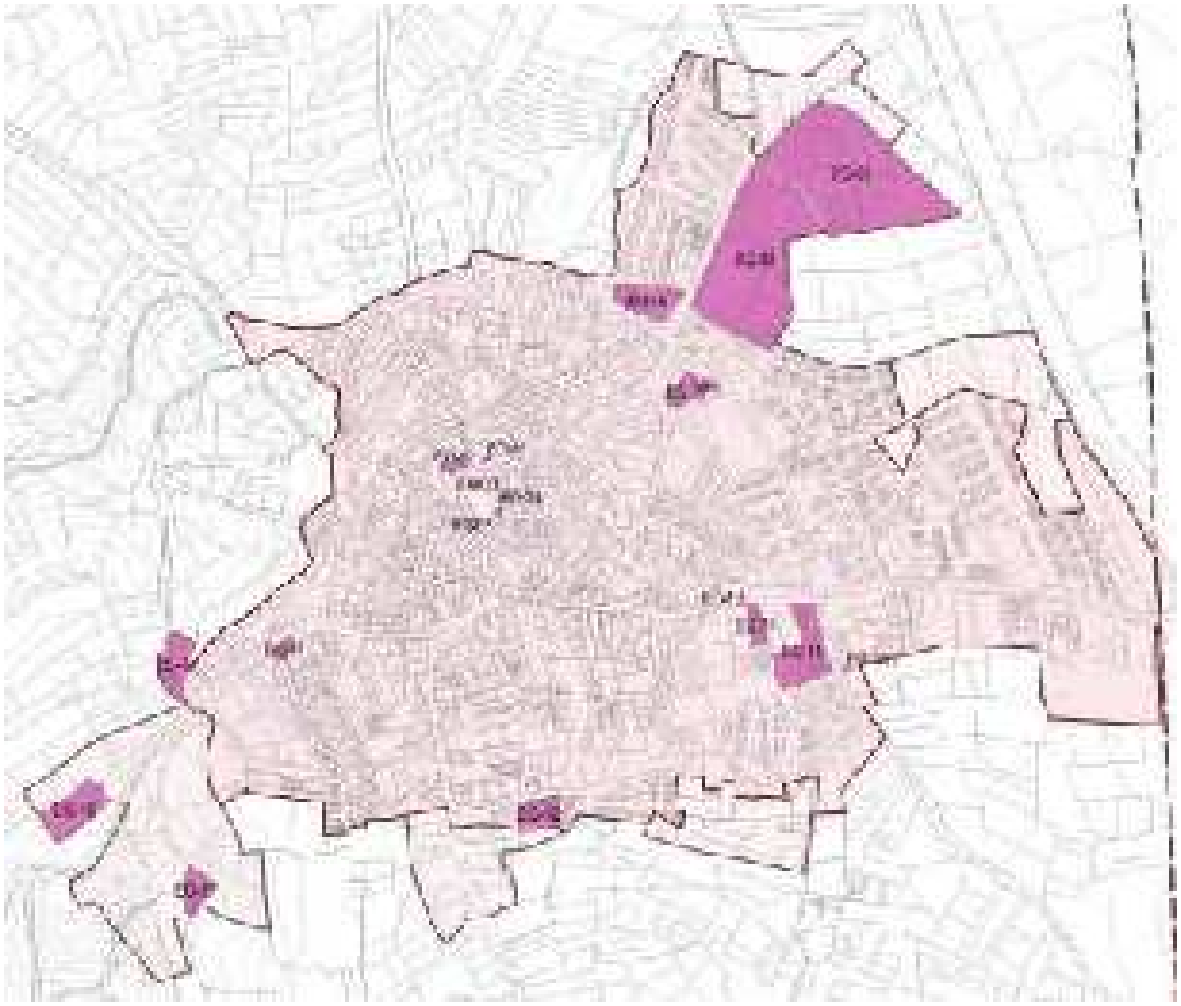


Figura 5. Equipamientos existentes en Pedrezuela. Elaboración propia

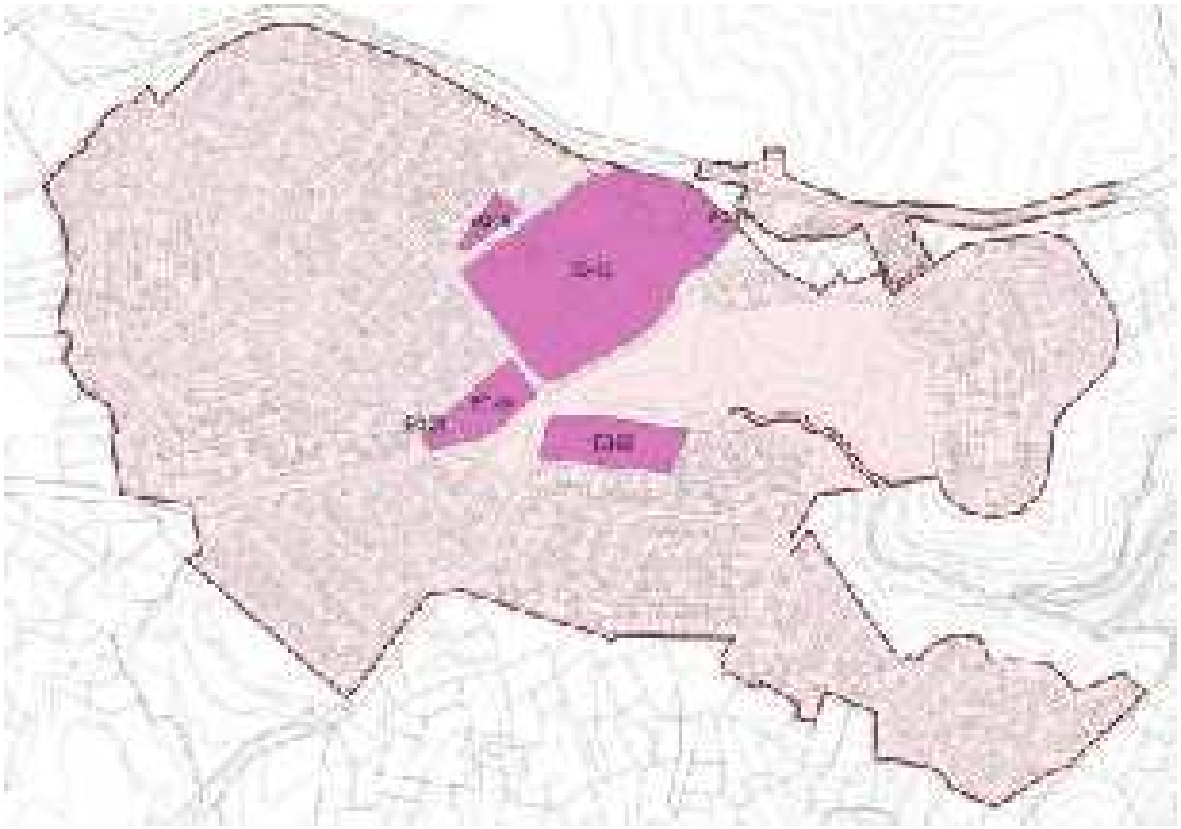


Figura 6. Equipamientos existentes en Pedrezuela. Elaboración propia

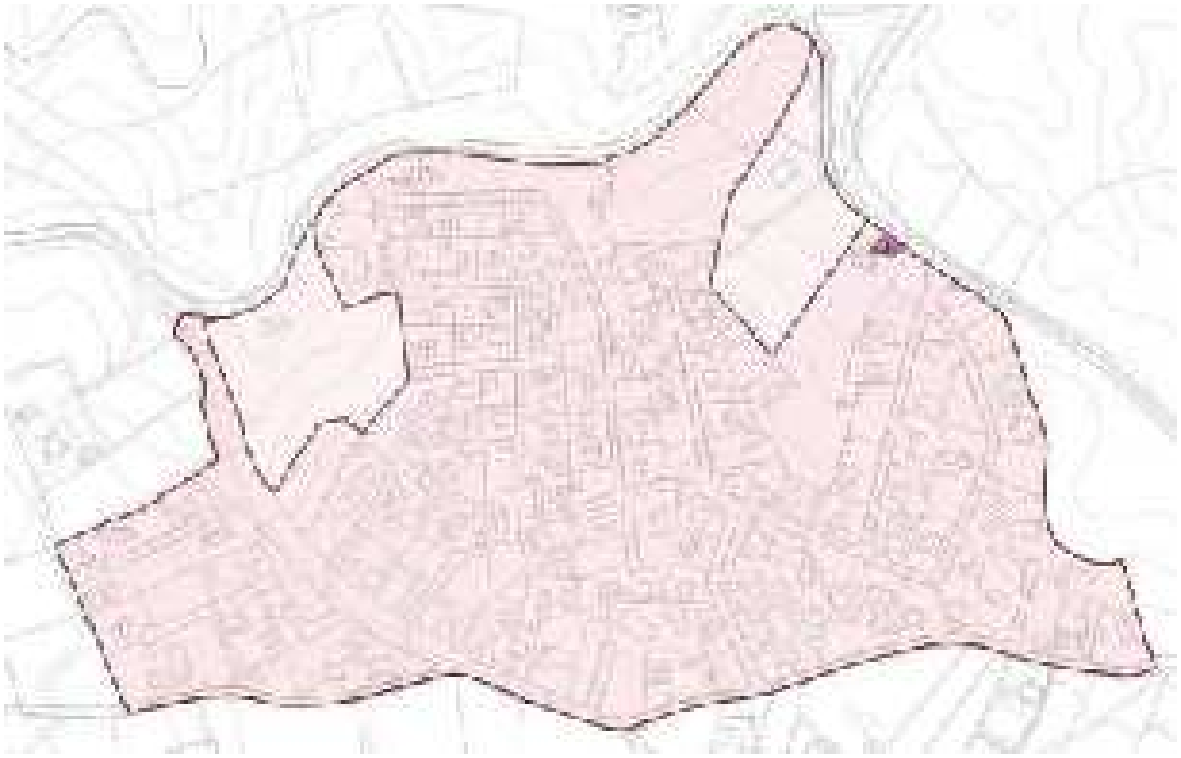


Figura 7. Equipamientos existentes en Pedrezuela. Elaboración propia

Dentro de los equipamientos existentes, se consideran distintos tipos: Equipamientos Educativos, Equipamientos Deportivos (EQ-D), Equipamientos Sanitarios y Asistenciales (EQ-S), Equipamientos Socioculturales (EQ-C), Equipamientos Administrativos (EQ-A), Equipamientos Religiosos y Cementerios (EQ-R). A continuación, se analizan los equipamientos existentes según su tipo.

10.2.2.1. Equipamiento Educativo

El equipamiento educativo está constituido por aquellos espacios en los que se concentran las actividades de transmisión de valores y prácticas que de una forma genérica preparan al ciudadano para su plena inserción en la sociedad, y le capacitan para el desempeño de las actividades productivas, o le aportan los elementos adecuados para fomentar su sensibilidad y su formación general.

Escuelas Infantiles

- Primer Ciclo de Educación Infantil (0-2 años)
  - Escuela Infantil “Pocas Púas”, en la calle de las Eras, 57 (Privado).
  - Escuela Infantil “Chiquitines”, en la calle de las Eras, 11 (Privado).
  - Escuela infantil “Casita de niños Los Sueños”, en la travesía de la Nevera, 1 (Público).
  - Escuela Infantil “El Pocito”, en la calle del Polideportivo, S/N (Privado)
- Segundo Ciclo de Educación Infantil (3-5 años):
  - CEIP “Santa Ana”, en la calle del Polideportivo, 6 (Público).
  - CEIP “San Miguel”, en la travesía de la Nevera, S/N (Público).

Centros de Educación Primaria

- CEIP “Santa Ana”, en la calle del Polideportivo, 6 (Público).
- CEIP “San Miguel”, en la travesía de la Nevera, S/N (Público).

Centros de Enseñanza Secundaria

Son los equipamientos educativos dirigidos a los escolares de 13 a 16 años, y está constituida por dos ciclos de dos cursos académicos cada uno. El primer ciclo es de 12-14 años y el segundo es de 14-16 años Para la enseñanza secundaria la demanda potencial es del 100% de la población para los grupos de edad correspondiente, puesto que continúa siendo una educación obligatoria.

No existe ningún Centro de Enseñanza secundaria en el municipio, siendo el de referencia para los vecinos de Pedrezuela el ubicado en El Molar:

- IES Cortes de Cádiz, en avda. Doctores de El Molar, s/n (Público).

Centros de Bachillerato

Son los equipamientos educativos dirigidos a los escolares de 16 a18 años. Para los estudios de Bachillerato, la demanda potencial es del 75% de la población para el grupo de edad correspondiente, puesto que suponemos un abandono de los estudios a los 16 en torno al 25%.

Los estudios de Bachillerato se imparten en el mismo centro que los Educación Secundaria Obligatoria, ubicado en El Molar:

- IES Cortes de Cádiz, en avda. Doctores de El Molar, s/n (Público).

Centros de Formación Profesional

El IES Cortes de Cádiz, ubicado en el municipio vecino de El Molar para los estudios de Educación Secundaria y Bachillerato, cuenta con un centro de Formación Profesional en Pedrezuela, en el que se ubica la Escuela de Hostelería.

10.2.2.1.1 Necesidades dotacionales

La ausencia de un centro de educación secundaria en el municipio hace necesaria la previsión de suelo dotacional para implantar dicha actividad. Además, dado que el resto de ciclos son también deficitarios, se plantea la instalación de un centro desde educación infantil hasta secundaria.

10.2.2.2. Equipamiento Deportivo

Los equipamientos deportivos comprenden todas aquellas instalaciones o edificaciones destinadas (exclusiva o predominantemente) a la práctica y fomento del deporte, no incluyendo los espacios libres adecuados a tal fin, carentes prácticamente de instalaciones, como circuitos al aire libre o campos de golf.

Las instalaciones deportivas existentes en el municipio son las siguientes:

- Recinto Polideportivo, situado en la calle del Polideportivo, S/N. Cuenta con:
  - Polideportivo cubierto.
  - Pista de tenis.
  - Pista de pádel.
  - Campo de fútbol 11.
- Piscinas municipales, situadas en la calle del Polideportivo S/N. Cuenta con:
  - 1 Piscina de adultos de 50 x 20 m.
  - 1 Piscina infantil.
- Centro deportivo privado de Montenebro, cuenta con:
  - Pistas de tenis.
  - Pistas polideportivas al aire libre.
  - Campo de fútbol 11.
  - Piscina de forma irregular (contorno exterior de 50x50m).
  - Parque de juegos.
  - Club social con merenderos.
  - Supermercado.
- Centro deportivo público de Montenebro, que cuenta con pista de padel y frontón.
- Pista de fútbol/baloncesto, situada junto al punto limpio.

Estas instalaciones deportivas suponen en torno a 105.000 m^2s.

10.2.2.3. Equipamiento Sanitario-Asistencial

El municipio de Pedrezuela pertenece al Área 5 de Salud de la Comunidad de Madrid y, dentro de ella, a la Zona Básica 5.1.8, teniendo como cabecera el Centro de Salud de El Molar. Esta zona básica no es otra que la superficie cubierta por ese Centro de Salud, que alcanza a los Municipios de San Agustín del Guadalix, El Molar, Pedrezuela, El Vellón, Venturada y Redueña. Los Centros Hospitalarios correspondientes a todos ellos son el Hospital de La Paz y el Hospital Infanta Leonor.

Pedrezuela cuenta con un Consultorio Médico Local, situado en la calle de las Eras, 33, que tiene una superficie de 481 m^2s y ofrece servicio de medicina de familia (3 profesionales), pediatría (3 profesionales) y enfermería (4 profesionales), derivándose el resto de servicios a otros municipios de la Zona Básica de Salud.

En Pedrezuela las dotaciones existentes son las siguientes:

- Residencia de Mayores “Las Fuentes”, en la calle Entreprados, 1: dispone de 95 plazas residenciales, de las cuales 50 están concertadas con la Comunidad de Madrid, y 15 plazas de Centro de Día.
- Residencia y Centro de Día San Miguel, en el Paseo de la Ermita, 28: dispone de 42 plazas privadas.
- Residencial Gerontos Pedrezuela, en la calle de las Eras, 96: dispone de 88 plazas concertadas y adheridas al cheque servicio de la CAM.

10.2.2.4. Equipamiento Socio-Cultural

Las dotaciones culturales existentes en el municipio son:

- Centro cultural de Pedrezuela, ubicado en la Avenida del Polideportivo, 10. Cuenta con:
  - Auditorio para la realización de todo tipo de espectáculos.
  - Biblioteca municipal.

10.2.2.5. Equipamientos Religiosos

- Iglesia de San Miguel Arcángel, en la Plaza de Cristo, 4.

- Iglesia Evangélica El Buen Pastor, en la Plaza de la Constitución, 2.

Por otro lado, a las afueras del casco de Pedrezuela, en el camino de las cuestas S/N, se encuentra el cementerio municipal. El municipio no dispone de tanatorio.

10.2.2.6. Equipamientos Administrativos y Servicios Urbanos

Entre estos equipamientos se encuentran entre otros los siguientes:

- Ayuntamiento de Pedrezuela, en la plaza de la Constitución, 1.
- Oficina de Correos, en la plaza de la Constitución, 10.
- Edificio de la Policía Local de Pedrezuela y de Protección Civil, en la calle del Polideportivo, 6.

- Punto Limpio de Pedrezuela, en la calle de las Eras, 1.
- Centro de Residuos en Av. De las Olimpiadas, 1 (Montenebro).
- Centro de Residuos en la carretera de Guadalix Polígono 3 Parcela 1223 (Atalaya Real).

10.3. Redes de Servicios

10.3.1. Abastecimiento

El municipio de Pedrezuela se abastece de la aducción Torrelaguna-Ramal Oeste, que transporta el agua desde el depósito regulador del Canal de Isabel II de Valdegallegos, cuya capacidad es de 20.500 m^3. Esta aducción discurre por el límite este del municipio en dirección Norte-Sur con un diámetro Variable de 350-250mm, abasteciendo a los municipios de El Vellón, El Molar y Pedrezuela.

El casco urbano se abastece de una tubería general que parte de la reductora de presión, subdividiéndose en dos tuberías que dan abastecimiento a todo el casco urbano. A partir de estas, se ramifica la red de distribución secundaria con secciones comprendidas entre los 175 y 50mm de diámetro, compuesta con fundición dúctil, PVC, polietileno y uralita.

El circuito de Karst y las edificaciones aisladas ubicadas junto a la A-1 se abastecen por medio de dos tuberías que se ramifican desde la calle del polideportivo.

10.3.2. Saneamiento

El saneamiento de Pedrezuela se presta de forma compartida por parte del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II. El servicio de alcantarillado es de propiedad y servicio del Ayuntamiento, y el servicio de depuración es de propiedad y servicio el Canal de Isabel II. La red de saneamiento del casco urbano de Pedrezuela deriva por medio de un emisario en una estación depuradora en el municipio de El Molar. Las urbanizaciones de Atalaya Real y Montenebro, por su parte, cuentan con sendas depuradoras de carácter privado, diseñadas para la gestión de sus propias aguas residuales. El circuito de karst situado al Norte del casco urbano se encuentra conectado a la red de saneamiento del casco urbano por medio de una tubería que discurre por el Camino de los Tres Chaparros.

La EDAR de el Vellón (a la que derivan las aguas de saneamiento del casco, cuenta con las siguientes características:

EDAR EL VELLÓN				
Año	Municipios servidos	Población de diseño (hab. Equivalentes)	Tipo de proceso agua/fangos	
2001	Pedrezuela (parcial), el Molar (parcial) y El Vellón.	12.000	BAP (biológico de aireación prolongada)	C (deshidratación centrífuga)

Tabla 43. EDAR El Vellón. Fuente: Canal de Isabel II.

La red de alcantarillado del casco se estructura a partir de la zona noroeste, donde se encuentra el punto más bajo del casco urbano, y se trata de una red unitaria. En este punto, las aguas residuales llegan a una cámara de rotura desde donde es impulsada por una estación de bombeo a través de una tubería de impulsión de F.D. de 200mm de diámetro, que recorre la calle Egido, la calle de la Nevera, y cruza la A-1 hasta una cámara de rotura, desde donde por gravedad se dirige a la EDAR de El Molar.

La red de aguas residuales del casco urbano está formada por colectores de secciones comprendidas entre 200 y 600mm de diámetro, de PVC y fibrocemento, que discurren por las principales calles y se dirigen hacia la cámara de rotura del noroeste.

10.3.3. Gestión de residuos

Se ha descrito anteriormente en el Capítulo 5, referente a la Calidad Ambiental, todo lo relativo a la gestión de residuos que se realiza dentro de la Comunidad de Madrid y en concreto en el municipio de Pedrezuela.

Esta actividad se realiza en base a la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024 que define la política regional en materia de residuos, estableciendo las medidas necesarias para cumplir con los objetivos fijados en este ámbito por la normativa europea y española y por el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022.

La nueva Estrategia fue aprobada por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 27 de noviembre de 2018.

Pedrezuela cuenta con un Punto Limpio, situado en el Parque de Peñandía, para la recogida de:

- Papel y cartón
- Vidrio, incluso plano
- Metales y chatarra
- Envases de plástico
- Tetra briks
- Envases de metal.
- Maderas.
- Ropa y calzado.
- Aceite vegetal de origen doméstico.
- Residuos voluminosos. Muebles, electrodomésticos, colchones, somieres, marcos y puertas, cajas, etc. con un máximo de 50 kgs o un mueble de peso superior, por entrega y día.
- Restos de jardinería y poda, en bolsas (aunque se promoverá el depósito de las mismas libres de bolsas en los puntos específicos de recogida de podas, liberando en los posible de dicho material a la empresa licitadora)
- Escombros. Sólo de reparaciones domiciliarias realizadas por el mismo vecino en una cantidad máxima de 60 kg/persona y día.

Además, se pueden recepcionar los siguientes residuos peligrosos:

- Aceite mineral o sintético de motor.

- Baterías de automóvil.
- Pilas y batería portátiles.
- Medicamentos en estado sólido o pastoso.
- Aerosoles, sprays y envases contaminados.
- Radiografías.
- Tubos fluorescentes y otras luminarias.
- Pinturas, disolventes y envases con restos de estos residuos.
- Aparatos eléctricos y electrónicos.
- Tintas, tóner, pinturas y envases.



Figura 8. Punto Limpio de Pedrezuela

Además del espacio de Punto Limpio ubicado en el casco de Pedrezuela, existen sendos espacios de recogida de residuos en los núcleos de Montenebro y de Atalaya Real.

10.3.4. Suministro de energía eléctrica

En la actualidad, el municipio de Pedrezuela está gestionado por la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., que cuenta con una LAT de 66 KV, que cruza el término municipal de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra.

10.3.5. Telefonía

Las líneas telefónicas en Pedrezuela están gestionadas por Telefónica. El servicio de telefonía se encuentra cubierto en el municipio. Del mismo modo, se identifican sobre el municipio distintas estaciones de telefonía de cada uno de los operadores.

De acuerdo con la información disponible en el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, en el municipio de Pedrezuela se localizan las siguientes estaciones de telefonía móvil:

COD	NOMBRE	Coordenada X	Coordenada Y	DIRECCION
ANT01	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 106004	449.373,062	4.510.942,911	CL Polideportivo, 10

COD	NOMBRE	Coordenada X	Coordenada Y	DIRECCION
ANT02	ORANGE ESPAGNE, S.A.U. - MADR8571A	449.373,062	4.510.942,181	CL Polideportivo, 10
ANT03	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 00250	449.160,088	4.512.151,115	CR N - I, km 46,15
ANT04	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 000250	449.160,250	4.512.150,142	VP Polígono 1 Parcela 314, S/N
ANT05	ORANGE ESPAGNE, S.A.U. - MADR8504A	449.160,574	4.512.149,818	VP Polígono 1 Parcela 314, S/N
ANT06	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.U. - 2804897	449.160,736	4.512.151,601	VP Polígono 1 Parcela 314, S/N
ANT07	TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.U. - 2800045	447.567,825	4.509.793,584	CL Mallorca, 5
ANT08	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 086512	447.566,736	4.509.791,867	CL Mallorca, 5
ANT09	ORANGE ESPAGNE, S.A.U. - MADR8946A	447.567,936	4.509.791,147	CL Mallorca, 5
ANT10	VODAFONE ESPAÑA, S.A. - 86512	447.449,428	4.509.656,355	CL Mallorca, 5

Tabla 44. Antenas de telefonía en el Término Municipal de Pedrezuela. Fuente: Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital



Figura 9. Ubicación de las antenas de telefonía en el Término Municipal de Pedrezuela. Fuente: Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital

10.3.6. Red de gas

El municipio de Pedrezuela no cuenta con instalaciones de distribución de gas.

10.3.7. Aparcamientos

La ausencia de zonas habilitadas con este fin, se establece como uno de los problemas más importantes en cuanto a la gestión de tráfico y movilidad del municipio.

En este sentido, apenas existen zonas específicas de aparcamiento, más allá de las propias bandas de estacionamiento en línea o batería que puedan estar asociadas a la sección transversal de la calle. Ni siquiera de forma adyacente a los principales equipamientos (polideportivos, centros educativos, piscinas, etc) existen superficies de mayor amplitud destinadas al aparcamiento de vehículos.

No obstante, sí que existen ciertas parcelas destinadas a aparcamiento, pero que responden bien, a zonas asociadas a restaurantes e instalaciones hosteleras privadas, o bien simplemente a solares aun no edificados que se han habilitado para el estacionamiento de vehículos, que si adquieren un carácter público es únicamente a través de acuerdos entre el Ayuntamiento y los propietarios.



Figura 10. Zonas de aparcamiento público (azul) y privado (rojo).

Se ha identificado también un pequeño espacio adyacente al área de descanso de Corepo, en la carretera de conexión con la urbanización de Montenebro, donde, junto con una zona de merendero, existe una pequeña superficie destinada al aparcamiento.

10.3.8. Red de viviendas públicas o de integración social

Como ha quedado de manifiesto en el análisis sobre la vivienda, no existe en Pedrezuela una red de vivienda pública suficiente para abastecer las necesidades de demanda de la población, estimándose necesario implementar nuevo suelo destinado a este uso en el término municipal.

Capítulo 11. MOVILIDAD Y TRANSPORTE

11.1. Conexiones viarias

La principal vía de comunicación del municipio de Pedrezuela se corresponde con la A-1. En concreto, a la altura de los P.K.s 41 y 47 existen sendos enlaces de conexión con la A1a (antiguo trazado de esta autovía) y dentro de esta, en el P.K. 44, existe un enlace hacia Pedrezuela. Las principales conexiones de cada zona de estudio son:

- Pedrezuela
  - Acceso desde la A1, a través de la A1a
- Urbanización Atalaya Real
  - Acceso desde la A1, a través de la A1a, mediante un pequeño tramo de enlace sobre la carretera M-627. También sería posible el acceso a través de la M-608, conectando de igual modo con la M-627.
- Urbanización Montenebro
  - Acceso desde la A-1, a través de la A1a, mediante un pequeño tramo de sobre el Camino de las Cuestas (M-963)



Figura 11. Conexiones de los principales núcleos de población

El tráfico interior de conexión con los diferentes núcleos se realiza a través de carreteras convencionales de calzada única. Destacar en este sentido que para acceder a la urbanización de Montenebro, ha de cruzarse completamente el núcleo urbano de Pedrezuela y que este acceso presenta además un trazado sinuoso.

Por último, en un tercer nivel, el tráfico interior en cada núcleo se realiza a través de los diferentes viales urbanos. Estos se encuentran tanto más ordenados cuanto más reciente es su urbanización. La localidad de Pedrezuela

presenta una calle principal (Eje Paseo de la Ermita – Calle las Eras) que conecta con la autovía A-1a, y sobre el que se organiza el conjunto de calles secundarias.

11.2. Transporte público

El municipio de Pedrezuela se encuentra adherido al Consorcio Regional del Transporte de la Comunidad de Madrid. Se identifican cuatro líneas de autobús interurbano con servicio en el municipio:



Figura 12. Líneas de autobús con servicio en Pedrezuela

Además de estas líneas interurbanas, existe una línea adicional de transporte urbano, que conecta los tres núcleos de población de Pedrezuela.

En Pedrezuela, se cuenta con un servicio de taxi asociado a diferentes empresas de alquiler de vehículo con conductor. El municipio no cuenta con servicio de Cercanías ni Metro, ni con transporte ferroviario en general. El municipio tampoco cuenta con un sistema de préstamo de bicicletas

Título III. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

En el presente Documento Inicial Estratégico se pretende resumir los contenidos analizados durante la primera fase de los trabajos, obteniendo una síntesis de los problemas y oportunidades detectadas en el municipio de Pedrezuela, con el fin de constituir las bases para la formulación de la propuesta del Plan General de Ordenación Urbana.

En la actualidad, el instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el día 19 de junio de 1986.

Tras estas normas, fue redactada una revisión del planeamiento general, culminando con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela el 26 de marzo de 2015. Este planeamiento general fue sin embargo anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con fecha de 3 de febrero de 2017. La sentencia del TSJM fue ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo de pleno derecho el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela de 2015.

Visto lo anterior, el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 290, el miércoles 5 de diciembre de 2018, publicó el fallo de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, devenida en firme tras la sentencia del Tribunal Supremo, por lo que en ejecución de las mismas se recogió la nulidad del citado plan, recuperando la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

Capítulo 1. OBJETIVOS GENERALES

El objetivo general del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, y previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela se adapta a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los fines de la ordenación urbanística establecida por el Plan General son los señalados en el artículo 3 de la citada Ley, que se relacionan a continuación:

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 su 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 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 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 autorizables en dicho suelo, 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 con el suelo.
h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Publicas.
i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

Todos estos objetivos generales aquí enunciados se tendrán en cuenta en la elaboración del Plan General, de tal forma que sus propuestas tenderán esencialmente a potenciar aquellos factores capaces de enriquecer y revalorizar la calidad ambiental del sistema urbano, reforzando en lo posible su posición territorial y protegiendo su patrimonio natural y cultural.

Capítulo 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Además de los objetivos de carácter general expuestos en el apartado anterior, podemos establecer los siguientes criterios y objetivos específicos, a alcanzar mediante la gestión y desarrollo de las propuestas de la Redacción del Plan General:

a. Adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.
b. Adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
c. Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente (NNSS 86) y de la anulación del PGOU 2015.
d. Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
e. Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
f. Consolidar la ciudad preexistente, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar.
g. Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud.

h. Regular el uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.
i. Plantear suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de "ciudad dormitorio".
j. Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
k. Puesta en valor especialmente de los pajares de Montenebro, actualmente en suelo urbano, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.
l. Planificar suelos para el desarrollo de vivienda multifamiliar, al ser esta tipología una carencia en todo el término municipal.
m. Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento, sometiendo a información pública el Documento Urbanístico Preliminar para fomentar la transparencia.

2.1. Objetivos de desarrollo sostenible

Para la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela se tienen en cuenta los **principios y objetivos de desarrollo sostenible** recogidos en el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, así como en otros documentos como la **Agenda Urbana Española**.

2.1.1. Principios de desarrollo sostenible de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

De acuerdo a los **principios de desarrollo territorial y urbano sostenible** establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, el presente Plan General propiciará 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.

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

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.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

2.1.2. Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española

La Agenda Urbana Española (AUE) es un documento estratégico, sin carácter normativo, que persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea.

Los objetivos recogidos en la Agenda Urbana Española contribuyen a conseguir un desarrollo equitativo, justo y sostenible de las ciudades, implicando con un enfoque multidisciplinar a todos los agentes que participan en la elaboración del planeamiento urbanístico.

Esta estrategia de desarrollo urbano de carácter integrado contiene un conjunto de diez Objetivos Estratégicos que se desglosan, a su vez, en diversos objetivos específicos. Para la consecución de cada uno de los objetivos específicos considerados, la Agenda Urbana Española propone varias líneas de actuación.

A continuación, se relacionan los Objetivos Estratégicos recogidos en la Agenda Urbana Española y sus objetivos específicos relacionados:

- **Objetivo Estratégico 1**: Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
  - 1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
  - 1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
  - 1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.

- **Objetivo Estratégico 2**: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
  - 2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
  - 2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
  - 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
  - 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.
  - 2.5. Impulsar la regeneración urbana.
  - 2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios

- **Objetivo estratégico 3**: Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
  - 3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
  - 3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
  - 3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.

- **Objetivo estratégico 4**: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
  - 4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
  - 4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.
  - 4.3. Fomentar el ciclo de los materiales.
  - 4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.

- **Objetivo estratégico 5**: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
  - 5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.
  - 5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.

- **Objetivo estratégico 6**: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
  - 6.1. Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
  - 6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad

- **Objetivo estratégico 7**: Impulsar y favorecer la economía urbana.
  - 7.1. Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.
  - 7.2. Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.

- **Objetivo estratégico 8**: Garantizar el acceso a la vivienda.
  - 8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
  - 8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

- **Objetivo estratégico 9**: Liderar y fomentar la innovación digital.
  - 9.1. Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (smart cities).
  - 9.2. Fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital

- **Objetivo Estratégico 10**: Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.

10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.

10.3. Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.

10.4. Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información.

2.2. Objetivos de protección ambiental

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Pedrezuela es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Los objetivos de protección ambiental están encaminados fundamentalmente a prevenir degradaciones ambientales, corregir el comportamiento ambiental de los agentes socioeconómicos y potenciar la fortaleza del medio. La protección del medio ambiente, su mejora y establecer una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano, son factores básicos a tener en cuenta en la elaboración del Plan General.

La incorporación de criterios ligados a un desarrollo más sostenible en el ámbito urbano en la elaboración del Plan General de Pedrezuela procede no sólo de la normativa vigente en materia de evaluación ambiental, Ley 21/2013, sino también de las determinaciones de una serie de documentos estratégicos, encaminados a la progresiva concienciación de la administración y de la sociedad sobre los aspectos ambientales relacionados con el medio urbano.

El objetivo final es alcanzar una sociedad más coherente en el uso racional de sus recursos, socialmente más equitativa y cohesionada y territorialmente más equilibrada.

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

- La salvaguarda ambiental como principio, buscando garantizar este componente de la calidad de vida.
- Promover el desarrollo sostenible y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la planificación.
- Poner de manifiesto la contribución del Plan General al cumplimiento de la normativa y de los objetivos y prioridades medioambientales establecidas en la normativa de la Unión Europea, del Estado español y de la Comunidad de Madrid.
- Clasificar urbanísticamente el suelo de acuerdo con la capacidad de acogida del medio.
- Conservar los bosques de galería asociados a los cursos de agua y facilitar su ampliación a los tramos de cauce que no dispongan de ellos.
- Garantizar la funcionalidad de los sistemas fluviales manteniendo libres los cauces.

- Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes.
- Potenciar, conservar o tratar, si es preciso, el ambiente natural periurbano.
- La previsión de espacios de calidad y cantidad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se tendrá en cuenta en la redacción de la revisión del PGOU. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Título IV. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL Y ALTERNATIVAS

El ámbito territorial del Plan General de Pedrezuela es la totalidad del término municipal, que tiene una superficie de 28,5 km², y limita al norte con Guadalix de la Sierra y El Vellón, al este con El Vellón y El Molar, al sur con San Agustín de Guadalix y al oeste con Guadalix de la Sierra y Colmenar Viejo.

Capítulo 1. ALCANCE

La necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento urbanístico municipal de Pedrezuela a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el agotamiento del modelo urbanístico de las NNSS de 1986, y la anulación judicial del PGOU aprobado en 2015, obligan a plantearse la redacción de un Plan General que ordene la totalidad del término municipal.

La redacción del Plan General ha de definir para la totalidad de su ámbito territorial, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución. De esta forma, el alcance operativo del Plan General viene condicionado por los siguientes factores:

a) Las determinaciones establecidas por las leyes e instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores, cuya capacidad limitadora debe valorarse en función del carácter vinculante de cada una de ellas.
b) El ámbito competencial del propio Plan General, que se concreta a través de determinaciones urbanísticas, cuyo alcance es limitado.

El **proceso de elaboración del documento del Plan General de Pedrezuela** se ha estructurado en las siguientes fases:

- Documento Urbanístico Preliminar
- Avance
- Aprobación Inicial
- Aprobación Provisional
- Aprobación Definitiva

De acuerdo a lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de **Avances de planeamiento** está sujeto a un trámite de información pública por un periodo mínimo de treinta días. Asimismo, deberá emitirse un Informe Previo de Análisis Ambiental por la Consejería competente en Medio Ambiente y un Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

Finalizado el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Pedrezuela podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe de Impacto Territorial y su incidencia en el contenido del Avance. Las determinaciones se recogerán en el documento del Plan General.

El documento del Plan General se dispondrá para su **Aprobación Inicial**, expresando su adecuación al Avance previamente aprobado, indicando en su caso las variaciones producidas. La Aprobación Inicial implicará el sometimiento de la documentación a un periodo de información pública, de duración suficiente para garantizar asimismo la exposición al público exigida por la legislación ambiental vigente para los instrumentos de planeamiento urbanístico. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general.

Con la Aprobación Inicial se requerirán los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

A la vista de los resultados de la información pública y de los informes sectoriales recibidos, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si las subsanaciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a un nuevo trámite de información pública y requerimiento de informes.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

Una vez se haya producido la **Aprobación Provisional** del Plan General, el expediente será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su **Aprobación Definitiva.**

Capítulo 2. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL

El artículo 10 de la Ley 3/2007, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, modifica el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la tramitación de los Avances del Planeamiento, señalando lo siguiente:

> *"Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de Avance a los efectos que se regulan en este Artículo, y con el contenido y documentación que la presente Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico. En todo caso será preceptiva la formalización y posterior del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales…"*

Según el citado artículo, el procedimiento de aprobación de los Avances de Planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

1º. *Trámite de información pública por un periodo mínimo de treinta días.*

2º. *Informe previo de Análisis Ambiental por la Consejería competente en medio ambiente, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses.*

3º. *Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero Competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance. El Informe de Impacto Territorial debe emitirse en el plazo máximo de seis meses.*

La aprobación de los Avances de Planeamiento solo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de información pública, incluir el Informe de Análisis Ambiental, y el Informe de Impacto Territorial y, en particular, la incidencia de éste en el contenido del Avance.

En lo que respecta a los trámites ambientales y de acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, con el presente **Documento Inicial Estratégico** se efectuará la solicitud de inicio para la evaluación ambiental estratégica del Plan General al órgano ambiental, acompañada del borrador del Plan y del Documento Inicial Estratégico. El documento del Avance tendrá la consideración de borrador del Plan.

El presente **Documento Inicial Estratégico** formará parte del contenido sustantivo del propio Avance, tal como establece la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa.

Posteriormente se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a la citada Ley 21/2013.

El órgano ambiental remitirá el Documento de Alcance del **Estudio Ambiental Estratégico** y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio.

Las determinaciones del Documento de Alcance se incorporarán al documento del Plan General que se disponga para su **Aprobación Inicial.**

Tras la conclusión del periodo de información pública del documento del Plan General aprobado inicialmente, el Pleno del Ayuntamiento debe remitir el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo máximo de cuatro meses la **Declaración Ambiental Estratégica** tal como exige la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

La Declaración Ambiental Estratégica deberá formularse por parte de la Consejería con competencias en materia de medio ambiente previamente a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, conforme a lo establecido en la Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica se recogerán en este apartado de la Memoria de Ordenación, así como la relación de las modificaciones incorporadas en el documento del Plan General derivadas de la Declaración Ambiental Estratégica, en su caso.

Capítulo 3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN GENERAL

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento de Avance del Plan General está integrado por la siguiente documentación, estructurada en una serie de tomos:

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- VOLUMEN I. **Memoria de Información**
- VOLUMEN II. **Planos de Información**
  - PI-01.01 Encuadre Territorial.
  - PI-01.02 Situación.
  - PI-01.03 Fotografía aérea. Situación.
  - PI-02 Planeamiento vigente. Plano de Clasificación.
  - PI-03 Desarrollo del Planeamiento vigente.
  - PI-04.01 Afecciones Territoriales. Red Natura 2000 y Montes.
  - PI-04.02 Afecciones Territoriales. Hábitats.
  - PI-04.03 Afecciones Territoriales. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.
  - PI-04.04 Afecciones Territoriales Red Hidrológica.
  - PI-04.05 Afecciones Territoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.
  - PI-04.06 Afecciones Territoriales. Carreteras y Red Eléctrica.
  - PI-04.07 Afecciones Territoriales. Servidumbres aeronáuticas.
  - PI-05.01 Redes públicas existentes. Equipamientos, zonas verdes y espacios libres
  - PI-05.02 Redes públicas existentes. Infraestructuras viarias
  - PI-05.03 Redes públicas existentes. Infraestructuras de energía eléctrica
  - PI-05.04 Redes públicas existentes. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento
  - PI-06.01 Estructura catastral. Conjunto del término municipal
  - PI-06.02 Estructura catastral. Suelo Urbano
  - PI-07.01 Usos del suelo. Conjunto del término municipal
  - PI-07.02 Usos del suelo. Suelo Urbano
  - PI-08 Alturas de la edificación

BLOQUE II. -DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

- DIE. **Documento Inicial Estratégico**
- **Estudios Complementarios**
  - Tomo I. Estudio Hidrológico Inicial
  - Tomo II. Estudio Inicial de Caracterización de Suelos
  - Tomo III. Estudio Inicial de Tráfico y Movilidad
  - Tomo IV. Estudio Acústico Inicial

BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

- VOLUMEN I. **Memoria de Ordenación**
- VOLUMEN II. **Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica**
- VOLUMEN III. **Normas Urbanísticas**

- VOLUMEN IV. **Fichas de Ordenación y Gestión**
- VOLUMEN V. **Inventario de Instalaciones en suelo No Urbanizable**
- VOLUMEN VI. **Planos de Ordenación**
    - PO-01 Clasificación del suelo
    - PO-02 Estructura orgánica y redes públicas
    - PO-03. Usos globales y gestión del suelo.
    - PO-04.01 Legislación Ambiental. Red Natura 2000 y Montes.
    - PO-04.02 Legislación Ambiental. Hábitats.
    - PO-04.03 Legislación Ambiental. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.
    - PO-04.04 Afecciones Sectoriales. Red Hidrológica.
    - PO-04.05 Afecciones Sectoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.
    - PO-04.06 Afecciones Sectoriales. Carreteras y Red Eléctrica.
    - PO-04.07 Afecciones Sectoriales. Servidumbres Aeronáuticas.
    - PO-05 Ámbitos y Áreas Homogéneas
    - PO-06 Categorías del Suelo No Urbanizable
    - PO-07 Calificación del Suelo Urbanizable
    - PO-08 Calificación del Suelo Urbano

BLOQUE IV. -DOCUMENTACIÓN DE TRAMITACIÓN

- VOLUMEN I. **Memoria de participación ciudadana**

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se ha redactado y tramitado con un expediente independiente.

Capítulo 4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Una de las características definitorias del ejercicio de planificación radica en la voluntad de presentar a las administraciones públicas afectadas y personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, las diferentes opciones posibles de desarrollo barajadas en las fases preliminares de concepción de la propuesta de ordenación al objeto de que se discutan y atendiendo a los resultados de dicha participación, se decidan entre las diversas alternativas aquéllas que se desarrollarán como actuaciones finales.

Las opciones planteadas son viables y coherentes con los criterios y objetivos asumidos en línea con lo expresado anteriormente, del mismo modo que cada una de ellas se presenta con la suficiente información y criterios de valoración para que los interesados puedan pronunciarse con adecuado conocimiento de sus efectos, de sus ventajas e inconvenientes relativos.

4.1. Alternativa cero

La alternativa cero consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción del nuevo Plan General. En este caso, seguirían en vigor las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas el 19 de junio de 1986, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

La alternativa cero supondría el mantenimiento de un instrumento de planeamiento general no adaptado al marco legal vigente en la actualidad (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Por otro lado, este planeamiento no recoge de forma satisfactoria la legislación sectorial ambiental, que establece determinaciones concretas para la protección del Suelo No Urbanizable de protección. Para la redacción de la alternativa, sin embargo, procedemos a recoger las protecciones sectoriales existentes, al entenderse en cualquier caso vigentes.

Además, el modelo urbanístico planteado en el plan citado se ha quedado obsoleto, dado el aumento de población previsible y el incremento de la demanda de vivienda en el municipio. Todo esto implica, a su vez, la necesidad de ampliación de equipamientos y dotaciones públicas. Frente a estas necesidades, la Alternativa 0 no contempla suelos urbanizables sectorizados en los que afrontarlas, con la salvedad de un pequeño sector de uso industrial, cuyas características materiales harían difícil su desarrollo.

Por todo lo anteriormente expuesto, no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, que responda a las demandas existentes de vivienda y usos terciarios, a la vez que permita mejorar las ratios actuales de suelo dotacional y de zonas verdes del municipio.

A continuación, se adjunta una imagen de la clasificación del suelo del término municipal correspondiente a la Alternativa 0:

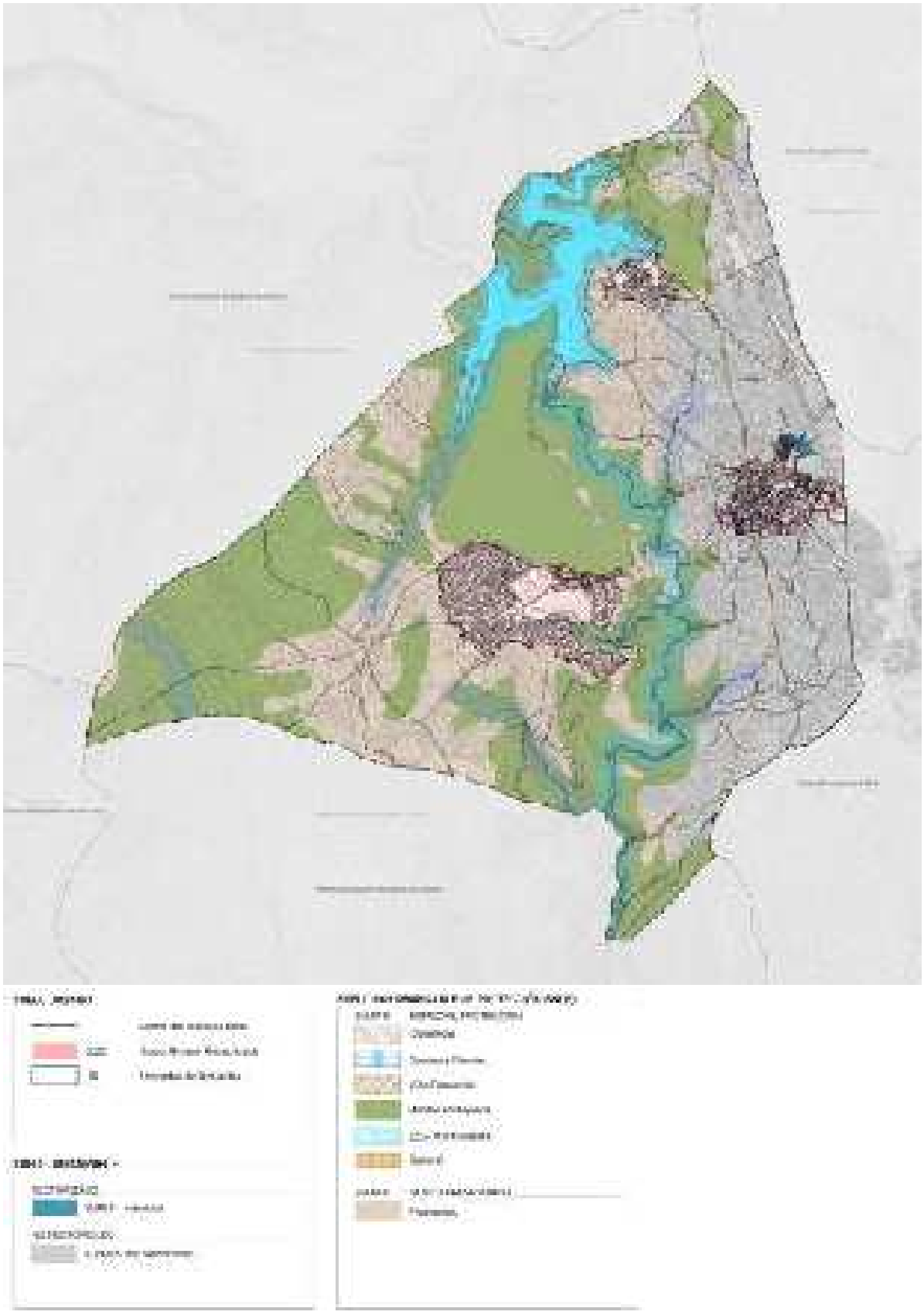


Figura 13. Alternativa Cero

4.2. Ordenaciones alternativas

Para el planteamiento de las diferentes alternativas de ordenación, se parte de la hipótesis de crecimiento recogida en el presente Plan General, en la que se analiza un horizonte de crecimiento para el año 2037.

De acuerdo a la proyección estimada (Memoria de Información), se prevé que la población de Pedrezuela en el año 2037 será de 7.992 habitantes. Esto supone un incremento de 1.772 habitantes con respecto a la población de 2020 (6.150 habitantes).

Considerando una ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda (conforme a lo recogido en la Memoria de información), podemos evaluar de forma orientativa las necesidades de vivienda hasta 2036, que se situarán en torno a las 703 viviendas para albergar a la toda la población prevista.

A continuación, se recogen las dos alternativas planteadas y analizadas en el presente plan general.

4.2.1. Alternativa 1

La Alternativa 1 consiste en la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la legislación urbanística y sectorial vigente en la actualidad, con un modelo territorial basado en el propuesto en el planeamiento general aprobado en 2015.

El modelo urbanístico propuesto desde la Alternativa 1 plantea un **crecimiento respetuoso** con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Pedrezuela. Se establece una clasificación del suelo acorde a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Pedrezuela en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.

La delimitación del **Suelo Urbano** es igual a la planteada en la Alternativa 2, dado que su clasificación es un acto reglado. Se revisa y actualiza el límite del suelo urbano fijado en el planeamiento urbanístico municipal vigente, comprobando que se cumplen las condiciones exigidas en la legislación urbanística. Dentro del Suelo Urbano, algunas áreas intersticiales se han incluido en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al **Suelo Urbanizable**, siguiendo las determinaciones de la legislación vigente en la Comunidad de Madrid, se clasifica como tal aquel que no cuenta con protecciones específicas, por lo que resulta una superficie total de unas 329 Ha. Dentro de esto, se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado únicamente aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado, en este caso unas 67 Ha para usos residenciales y 60 Ha para usos industriales.

En lo que se refiere al **Suelo No Urbanizable de Protección**, se propone una clasificación con varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen. En este sentido, las subcategorías previstas para el Suelo No Urbanizable de Protección recogen las protecciones sectoriales para Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Protegidos, ZEC (Río Guadalix) y Espacios Protegidos por

su interés Cultural. Por otro lado, el propio plan plantea definir como Suelo No Urbanizable Preservado aquellos espacios con un especial interés Ecológico-Paisajístico o Forestal.

A continuación, se adjunta imagen de la clasificación de suelo correspondiente a la Alternativa 1:

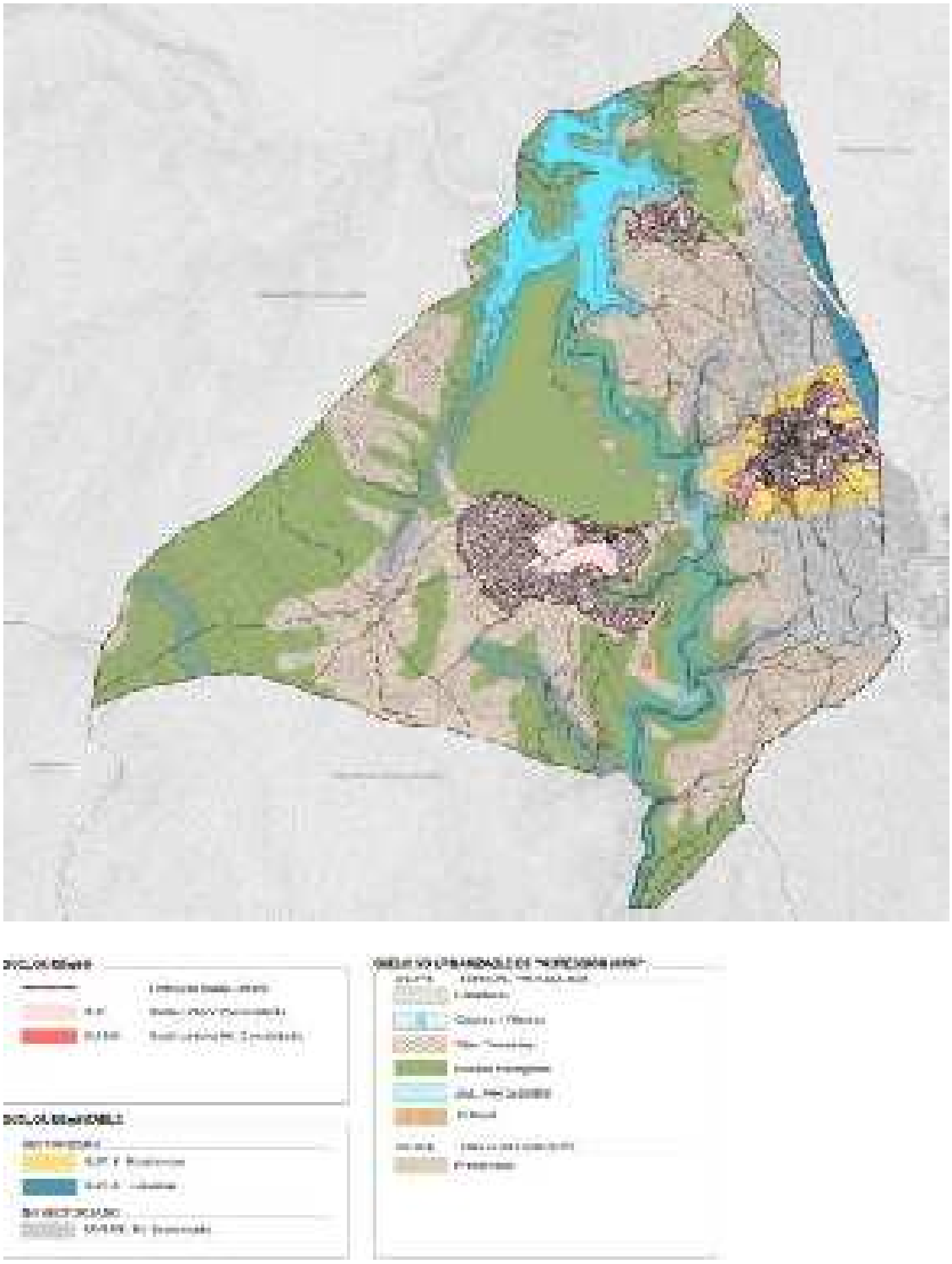


Figura 14. Alternativa 1

4.2.2. Alternativa 2

La alternativa 2 consiste igualmente en la redacción de un nuevo Plan General, adaptado a la legislación urbanística vigente, cuyas determinaciones proponen un modelo urbanístico más compacto que el de la Alternativa 1, reduciendo el impacto y el consumo de suelo natural dentro del horizonte de crecimiento analizado.

El modelo urbanístico propuesto en la alternativa 2 plantea por tanto también un crecimiento equilibrado y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Pedrezuela, pero con un desarrollo más compacto y de menor extensión que en la Alternativa 1 en cuanto al suelo urbanizable.

En relación al **Suelo Urbano**, se propone una revisión y actualización del límite del suelo urbano igual a la planteada en la Alternativa 1, al ser esto un acto reglado. Por tanto, se considera la misma delimitación para el Suelo Urbano y los mismos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado previstos.

En cuanto al **Suelo Urbanizable**, se reduce notablemente con respecto a la Alternativa 1, entendiendo en un sentido más amplio las necesidades de protección y preservación del suelo natural del término municipal. De esta forma, se clasifican únicamente unas 78 Ha de Suelo Urbanizable. Dentro de esto, se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado únicamente aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado, en este caso unas 23 Ha para usos residenciales, y 11 Ha para usos industriales.

Al igual que en la Alternativa 1, el nuevo suelo urbanizable se localiza sobre terrenos colindantes al suelo urbano sobre los cuales no existe ningún tipo de afección sectorial que impida su incorporación al proceso de urbanización, concretamente en torno al casco, ya que es la zona en la que se han analizado mayores problemas y carencias en los bordes. Se ha optado así por un modelo de crecimiento urbanístico compacto, garantizando un desarrollo territorial equilibrado.

En cuanto al **Suelo No Urbanizable de Protección**, al igual que en la Alternativa 1, se propone una clasificación con varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen. En este sentido, las subcategorías previstas para el Suelo No Urbanizable de Protección recogen las protecciones sectoriales para Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Protegidos, ZEC (Río Guadalix) y Espacios Protegidos por su interés Cultural. Por otro lado, el propio plan plantea definir como Suelo No Urbanizable Preservado aquellos espacios con un especial interés Paisajístico o Agrícola.

A continuación, se adjunta una imagen de la clasificación del suelo del término municipal correspondiente a la Alternativa 2:

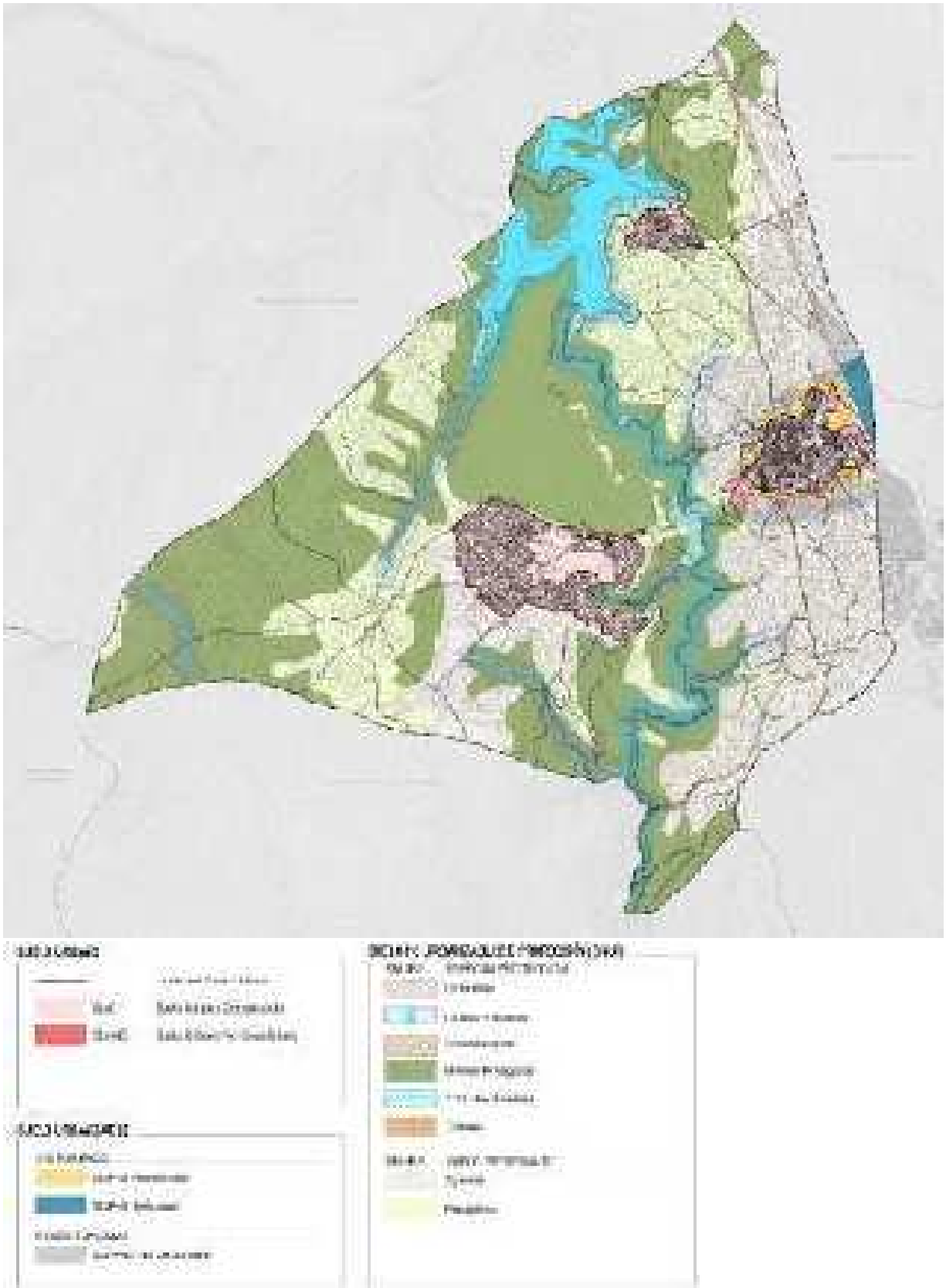


Figura 15. Alternativa 2

4.3. Alternativa seleccionada

Para la elección de la alternativa más adecuada, se recoge a continuación un cuadro resumen con las superficies clasificadas en cada una de las alternativas.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
			m2s	% T.M.	m2s	% T.M.	m2s	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		1.996.827	7,00%	2.042.406	7,16%	2.042.406	7,16%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		0	0,00%	137.928	0,48%	137.928	0,48%
SUELO URBANIZ.	SECTORIZADO (SUR)	RESIDENCIAL	0	0,00%	672.704	2,36%	234.764	0,82%
		INDUSTRIAL	52.474	0,18%	598.655	2,10%	113.874	0,40%
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		7.449.247	26,11%	2.016.656	7,07%	428.563	1,50%
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)			19.029.054	66,70%	23.059.253	80,83%	25.570.066	89,63%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			**28.527.602**	**100,00%**	**28.527.602**	**100,00%**	**28.527.602**	**100,00%**

Figura 16. Cuadro comparativo de las distintas alternativas

Como se ha expuesto anteriormente, no se estima conveniente la adopción de la Alternativa 0, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual que responda a las demandas existentes de vivienda, y se ha evidenciado en el análisis que el modelo vigente ha sido agotado.

Los modelos planteados en las Alternativas 1 y 2 se distinguen básicamente en la propuesta de suelo urbanizable. Como se ha visto, la Alternativa 1 plantea una extensión de suelo urbanizable muy superior a la de la Alternativa 2, en la que se plantea un modelo de crecimiento mucho más compacto y por tanto con menor impacto en el uso de recursos naturales.

Por tanto, se considera que **la Alternativa 2 es la elección más adecuada**, constituyendo una propuesta de crecimiento capaz de responder de forma más ajustada a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año 2036, y acorde a los criterios de sostenibilidad en materia de planeamiento urbanístico.

4.3.1. Propuesta de clasificación

De acuerdo a lo regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha clasificado la totalidad de la superficie del término municipal de Pedrezuela en las tres clases de suelo legalmente establecidas: **Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección.**

En el Suelo Urbano se establecen dos categorías: **Suelo Urbano Consolidado** y **Suelo Urbano No Consolidado**. Por su parte, en el Suelo Urbanizable se clasifica en dos categorías: **Suelo Urbanizable Sectorizado** y **Suelo Urbanizable No Sectorizado**. Por último, el Suelo No Urbanizable de Protección se ha subdivido a su vez en varias categorías, en función de lo que se proteja en cada caso. Éstas se detallan más adelante.

4.3.1.1. Ordenación del Suelo Urbano

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

- Los que estaban clasificados como tal en el planeamiento general vigente: casco de Pedrezuela y la zona de Pajares y Rediles.

- Los suelos que en el planeamiento general vigente se clasificaban como suelo urbanizable, y que han sido completamente desarrollados a fecha de redacción del presente documento: SAU-1 Montenebro, SAU-2 Atalaya Real.

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

Se han clasificado como **Suelo Urbano No Consolidado** los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se han incluido los siguientes suelos:

- Los ámbitos de actuación SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05, ubicados en las zonas de borde del casco urbano. Incluyen parcelas que cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral en todas ellas, por lo que procede clasificarlas como Suelo Urbano No Consolidado.
- El ámbito de actuación SUNC-06, ámbito discontinuo ubicado en la Atalaya Real. Incluye una serie de parcelas calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estima necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales, por lo que procede su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

4.3.1.2. Ordenación del Suelo Urbanizable

Tal y como se define en el artículo 15 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, "tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección". Se clasifican por lo tanto como tal aquellos suelos que se encuentran en torno al casco urbano, así como los ubicados al este de la A-1, en los que no se ha identificado ningún valor natural que haga necesaria su protección como Suelo No Urbanizable.

Por otro lado, se categoriza como **Suelo Urbanizable Sectorizado** estrictamente aquellos suelos que "el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano". Se incorporan por tanto en esta categoría los siguientes suelos:

- Los sectores SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08, delimitados en torno al casco urbano, con un uso global residencial, y dimensionados para acoger la demanda de vivienda analizada y prevista en el presente plan general.

- El sector SUR-S09, delimitado al este de la carretera A-1, con un uso global industrial, para garantizar un adecuado equilibrio de usos en el municipio.

El resto de suelos urbanizables han sido categorizados como **Suelo Urbanizable No Sectorizado**, al no considerarse necesaria su transformación en Suelo Urbano para satisfacer las demandas previstas en el municipio.

4.3.1.3. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Protección

El Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial.

El presente Plan General de Ordenación Urbana ha establecido varias categorías dentro del Suelo No urbanizable de Protección:

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

- **SNUP-E de Carreteras**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la autovía A-1 y la carretera M-527.

- **SNUP-E Cauces y riberas**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.

- **SNUP-E de Vías Pecuarias**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.

- **SNUP-E de Montes Protegidos**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.

- **SNUP-E ZEC del Río Guadalix**: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000.

- **SNUP-E Cultural**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

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

- **SNUP-P Agrícola**: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.

- **SNUP-P Paisajístico**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

Título V. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1. DESARROLLO PREVISIBLE

El **desarrollo previsible** pasa por posibilitar un aumento sostenido de la población, favoreciendo la inversión y la creación de empleo en el municipio, replanteando los suelos de usos industriales con criterios sostenibles y de integración con el resto de usos y favoreciendo la creación de un patrimonio municipal de suelo que permita al Ayuntamiento emprender desarrollos urbanísticos o subsanar carencias en equipamientos y espacios públicos.

El Plan General constituye uno de los instrumentos establecidos por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación. La redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana se plantea por tres motivos principales:

- El agotamiento del modelo urbanístico propuesto por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1986, con un contexto socioeconómico muy diferente del actual.
- La necesidad de adaptar el planeamiento a la legislación urbanística vigente, y especialmente a las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que preveía en su Disposición Transitoria Tercera que todos los Planes Generales y Normas Subsidiarias se adaptasen a la misma en el plazo de 2 años.
- Los problemas de gestión del suelo generados tras la derogación del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2015.

Las NNSS de 1986 planteaban un modelo de crecimiento residencial limitado, centrado en la consolidación y legalización de aquellas promociones ya en marcha (COREPO, Atalaya Real). Solamente planteaba un sector de nueva creación, con una superficie reducida para usos industriales. El crecimiento real del municipio ha venido superando ampliamente esta previsión, por lo que se hace necesario dotar al mismo de un nuevo instrumento de planeamiento.

En cuanto al Suelo Urbano residencial, el planeamiento vigente prevé 8 Unidades de Actuación, todas ellas en el casco. Ninguna de ellas ha sido gestionada ni desarrollada, lo que supone la imposibilidad de dar licencias de edificación en esos ámbitos, y por tanto de consolidar los espacios vacantes en torno al núcleo urbano. El Plan General de 2015 venía a dar solución a esto, clasificando como Suelo Urbano Consolidado los ámbitos. Su derogación ha vuelto a dejar en punto muerto estas Unidades, importantes a la hora de consolidar el casco de Pedrezuela, y por tanto de garantizar un uso eficiente del suelo.

Finalmente, en cuanto a la oferta de suelo residencial, las NNSS vigentes planteaba únicamente un sector (SAU-3), con una superficie de 3 ha.

En definitiva, no se detectan disfunciones en lo que respecta al modelo territorial propuesto, pero si carencias en su previsión de crecimiento, que hacen necesaria una revisión del planeamiento general vigente que permita armonizar las previsiones de crecimiento poblacional analizadas con la capacidad real de soporte del municipio

El Plan General de Pedrezuela (Madrid) constituye el instrumento de ordenación general del término municipal completo, sin perjuicio de que también pueda establecer determinaciones de ordenación detallada para ámbitos concretos.

Uno de los criterios básicos que se considera para la ordenación urbanística del municipio es el de lograr un crecimiento del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Por tanto, el nuevo Plan General se orienta hacia la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino también de servicios y de generación de actividad económica.

Para garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales. Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

En los siguientes epígrafes se desglosan los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo terciario, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento.

1.1. Sobre el modelo territorial

La clasificación del suelo se ha basado en los criterios establecidos por la Ley 9/2001. A estos efectos, la mayor parte de la superficie clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección está constituido por terrenos afectados por legislación sectorial que establece su protección. El resto del Suelo No Urbanizable de Protección es aquel que, de acuerdo con sus valores específicos, se ha estimado oportuno y conveniente preservar de la acción urbanizadora por el planeamiento.

La clasificación y la delimitación del suelo urbano se basarán en la realidad física existente. De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001, tendrán la clasificación de Suelo Urbano Consolidado *"los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción."* No se ha clasificado ninguna superficie como Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbanizable está constituido por los terrenos susceptibles de desarrollo en el municipio. Dentro del Suelo Urbanizable, la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, que se desarrolla a través de un Plan Parcial, de forma previa a la redacción del planeamiento urbanístico de desarrollo.

Para la delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado se ha estimado la superficie de suelo necesaria para el incremento poblacional pretendido, de acuerdo con la actual estructura urbana y con la dinámica de crecimiento del municipio. Se trata de los terrenos para los que el Plan General prevé expresamente su transformación en suelo urbano, y se dividen en Sectores.

1.2. Medio natural

Se prestará especial atención a los cauces y a sus áreas de inundación, así como el ámbito del Embalse de Pedrezuela. Asimismo, se protegerán los ámbitos de mayor valor ambiental como el Espacio Red Natura 2000. Las riberas de los arroyos que discurren en los nuevos ámbitos de desarrollo se integrarán en la red general de zonas verdes, conformando una malla de corredores verdes que fomentará la protección de estos ámbitos y su puesta en valor.

También se protegerán aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos.

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta por el Plan General es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Pedrezuela es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Las vías pecuarias serán “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, uso “Vía Pecuaria”, según lo establecido en la Ley 8/98 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

1.3. Estructura urbana

El nuevo Plan General adoptará un modelo de ciudad no solamente basado en el desarrollo residencial, sino que preverá también suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de “ciudad dormitorio”.

Se prevé un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas, consolidando la ciudad preexistente, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar, potenciando las zonas residenciales y ofreciendo tipologías de viviendas multifamiliares, carentes en el municipio.

Se fomentará la estructuración de los desarrollos existentes y de los nuevos propuestos en el Plan mediante una adecuada jerarquización viaria, logrando suelos para equipamientos públicos locales y generales de superficie igual o superior a la mínima reglamentada, y estableciendo intensidades de usos del suelo y de densidad de viviendas de nivel medio en nuevos desarrollos, así como destinando el suelo con aprovechamiento lucrativo no solo al uso residencial, sino también a otros complementarios (terciarios, equipamientos y servicios) que vitalicen y dinamicen la vida urbana.

Se pretende la diversificación del parque de viviendas de acuerdo a lo determinado en la L.S.C.M. En los nuevos desarrollos residenciales se propondrá que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se correspondan al menos con el 30% de la edificabilidad total residencial de los nuevos desarrollos.

1.4. Nuevos equipamientos y zonas verdes

La ubicación de los nuevos equipamientos y de las nuevas zonas verdes en la ordenación se realizará teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el municipio durante la fase de información urbanística en la elaboración del presente Plan General. Su cuantificación cumplirá con los estándares mínimos de la Ley 9/2001 en base a la edificabilidad máxima y al menos mantendrá los estándares actuales del municipio.

La obtención del suelo necesario para los nuevos conjuntos de redes en suelo urbanizable se realizará durante el proceso de ejecución de los sectores previamente definidos en esta clase de suelo.

La idoneidad para la ubicación de nuevas superficies dotacionales se valorará de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso tratará de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad, próximas a las áreas residenciales, y formando parte en la medida de lo posible de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes. Se garantiza la accesibilidad a los equipamientos mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias.

En cuanto a la obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, se plantea la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud.

En cuanto a las zonas verdes, se plantea una malla de espacios libres en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y paisajístico existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una red verde interconectada de forma que se fomenten los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.

1.5. Patrimonio Histórico

El plan General incorporará entre su documentación el denominado “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”, con el objetivo de garantizar la protección de los elementos y espacios que cuentan con valores arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, culturales, arqueológicos, etc.

Puesta en valor especialmente de los pajares de Montenebro, actualmente en suelo urbano, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.

1.6. Fomento de las actividades económicas

Se plantea la regulación del uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.

En línea con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente Plan General adopta el criterio de favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana recogerá en sus textos normativos determinaciones que fomenten el desarrollo de energías renovables y la aplicación de nuevas tecnologías que contribuyan a la mejora de la calidad urbana del municipio.

Por otra parte, de acuerdo a los objetivos estratégicos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda Urbana Española (AUE), el Plan General de Ordenación Urbana asume el criterio de fomentar la innovación digital en el municipio de Pedrezuela, adoptando como propios los objetivos de avanzar en el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities), fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital, mediante la aplicación de las siguientes líneas de actuación:

a) Líneas de actuación para favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (smart cities).

- Promover el desarrollo de los destinos turísticos inteligentes como caso particular de las Smart Cities al servicio del desarrollo sostenible de destinos turísticos urbanos y rurales.
- Adoptar medidas a través de planes o estrategias que favorezcan la incorporación de las nuevas tecnologías del conocimiento (Big data y Data Mining, Inteligencia Artificial) en la gestión urbana para avanzar en un modelo urbano inteligente. También deberían establecerse estrategias que avancen en un modelo de territorios inteligentes.
- Impulsar la digitalización de las ciudades y de los servicios urbanos mediante modelos eficientes y sostenibles basados en plataformas digitales de gestión inteligente.
- Facilitar el acceso a las redes de comunicaciones móviles modificando y adaptando las normativas autonómicas y locales a la nueva normativa estatal en la materia.
- Impulsar el espacio público como eje vertebrador del acceso a las nuevas tecnologías por parte del ciudadano.
- Considerar el despliegue de las comunicaciones electrónicas como un equipamiento básico de las ciudades que debe formar parte de las determinaciones estructurantes de los instrumentos de planeamiento.
- Impulsar las tecnologías limpias en los procesos de información y de comunicación y en los sistemas inteligentes de transporte, así como en la gestión eficiente y sostenible de los recursos de la ciudad (energía, agua, residuos y medio ambiente urbano).
- Apostar por un desarrollo económico y competitivo de la ciudad basado en la innovación, la tecnología y un mejor aprovechamiento del capital social y humano.

b) Líneas de actuación para fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital

- Fomentar el gobierno abierto y transparente (portales open data) que se apoya en la tecnología para conseguir calidad y eficiencia en sus servicios y actividad y para incentivar la participación ciudadana en los procesos de decisión que afectan a la ciudad.
- Promover la existencia de portales abiertos de información en los que se pueda acceder a datos en bruto y no manipulados, con los que posteriormente poder trabajar con garantía de certeza que favorezca, además, el intercambio de información entre las ciudades.
- Establecer mecanismos y estrategias de jerarquización y homogeneización de la información de manera que sea comparable en el espacio y en el tiempo y accesible para todos.
- Aumentar los servicios de administración electrónica facilitando los procedimientos administrativos a ciudadanos y empresas.
- Adoptar medidas de innovación tecnológica con aplicaciones que acerquen al ciudadano a los servicios públicos. También está relacionada con el vehículo eléctrico y el autónomo.
- Disponer de estrategias de alfabetización digital de colectivos vulnerables (desempleados de larga duración, personas mayores, etc.) con el fin de reducir la brecha digital.
- Mejorar la formación especializada en estas materias, tanto por parte de los empleados públicos como de la sociedad en general.

Título VI. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela llevará implícito la ejecución de una serie de actuaciones que, de forma directa o indirecta, y bajo el nombre de acciones, pueden ocasionar diversos efectos sobre los factores del medio.

En este capítulo se resumen los principales factores del medio que pueden verse afectados por la propuestas que el Plan General prevé, identificándose y valorándose los impactos ambientales.

La clasificación del suelo conlleva modificaciones en cuanto al uso, actividades a acoger, limitaciones, servicios,… Por ello deben evaluarse los efectos ambientales, tanto positivos como negativos, para obtener una imagen lo más real posible del escenario futuro en el término municipal. Considerando las posibles afecciones sobre medio ambiente que pudieran derivarse de la implantación del Plan General de Ordenación Urbana, es preciso indicar que estas guardarían relación con la presencia humana derivada del modelado territorial.

Se estima que los efectos ambientales negativos sobre el medio ambiente, van a ser reducidos, por el hecho de que la mayor parte de las acciones previstas, tienen como objetivo la salvaguarda y mejora de los valores naturales y rurales del territorio.

Se preservan los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación, mediante su adecuada clasificación y la incorporación al Documento de la obligatoriedad del cumplimiento exhaustivo de la legislación sectorial medio ambiental vigente.

El Proceso de Evaluación y selección de alternativas garantizan el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental Estratégica.

Respecto al desarrollo del planeamiento, los impactos ambientales derivados de la ocupación y transformación del suelo se revelan mediante la superposición de los planos de ordenación con los planos de información (usos del suelo, valores ambientales y culturales, paisaje,…).

En función de la afección prevista sobre los diferentes elementos del medio se establecen las siguientes categorías de impacto:

- **Impacto crítico.** Es aquel no recuperable ni minimizable con medidas correctoras. Sólo puede ser admisible si se modifica la localización, la acción en superficie o los parámetros básicos.
- **Impacto severo.** Minimizable con fuertes medidas correctoras, aunque la recuperación de las condiciones ambientales iniciales precisa de un periodo de tiempo dilatado.
- **Impacto moderado.** Minimizable con medidas correctoras y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
- **Impacto compatible.** Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad o que con un adecuado programa de vigilancia ambiental y medidas correctoras menores se hace mínimo.
- **Impacto positivo.** Aquel que mejora o al menos no altera las condiciones del medio.

Capítulo 1. ELEMENTOS DEL MEDIO SOBRE LOS QUE SE GENERARÁN IMPACTOS

El Proceso de Evaluación y selección de alternativas garantiza el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental Estratégica.

1.1. Impactos sobre la atmósfera

El desarrollo y posterior puesta en funcionamiento de las actuaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana implica una serie de actuaciones como desbroces, movimiento de tierras, tránsito de maquinaria y vehículos pesados, incremento del tráfico en determinadas áreas, etc, que ocasionarán efectos significativos sobre la **calidad del aire** y sobre la **calidad acústica** del municipio.

A) Calidad del aire

A1. Emisión y concentración de partículas: Referido a la cantidad de polvo y partículas presentes en el aire. Se trata de un efecto puntual y reversible ocasionado por las acciones necesarias para llevar a cabo el establecimiento de las determinaciones del planeamiento (movimientos de tierra, paso de maquinaria…). La probabilidad de que se genere este impacto es muy elevada. La concentración de polvo y partículas desaparecerá una vez se hayan instalado las actividades, por lo que la afección será de escasa repercusión e intensidad, siendo reversibles los efectos sobre la calidad del aire y sobre los factores del medio afectados una vez finalizados los procesos constructivos.

El desarrollo de las unidades de suelo previstas incrementará muy ligeramente los valores actuales de partículas sólidas en suspensión y la emisión de gases procedentes de la maquinaria, fundamentalmente durante la fase de urbanización de las mismas.

Por todo ello, y de igual forma para las distintas alternativas en las que se van a llevar a cabo actuaciones, se considera que se va a generar un impacto **COMPATIBLE.**

A2. Emisión y concentración de gases: Relacionado con la emisión de sustancias contaminantes derivadas de las acciones necesarias para el desarrollo del planeamiento, fundamentalmente procedente de los motores de los vehículos y maquinaria utilizada en los movimientos de tierra y en el transporte de materiales. En la fase de funcionamiento, la emisión de gases continuará en función de la actividad establecida (industria, determinados equipamientos,…).

Con referencia a la concentración de otros compuestos contaminantes (CO_2, CO, NO_x, VOC_s, SO_2, NH_3, metales, etc), el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela traerá consigo la emisión de estas sustancias como consecuencia del incremento de tráfico, viviendas, edificios, y en general, todo tipo de actividades que requieran el uso de combustibles o emitan sustancias específicas procedentes de actividades industriales.

Derivado de la clasificación del suelo, y de las fuentes consideradas en la situación postoperacional, el tráfico por carretera es la que realiza una mayor contribución a las emisiones totales. El incremento del mismo, supone una fuente de contaminación por monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno y dióxido de carbono.

El impacto debido a la emisión de gases se considera **MODERADO.**

A3. Contaminación lumínica: Viene definida como el resplandor luminoso nocturno producido por la difusión y reflexión de la luz en los gases, aerosoles y partículas en suspensión en la atmósfera, que altera las condiciones naturales de las horas nocturnas.

Se encuentra relacionada con la emisión de luz por fuentes artificiales nocturnas en intensidades, direcciones, rangos espectrales u horarios innecesarios para la realización de las actividades previstas en las zonas donde se instalan las luminarias. Se producirá como consecuencia de la localización de puntos luminosos en las infraestructuras y en los edificios de los nuevos desarrollos urbanísticos.

Se prevé un impacto **MODERADO** de carácter permanente. La promoción de un uso eficiente del alumbrado exterior, preservando al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas y reduciendo la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, ayudarán a reducir el efecto negativo de la iluminación.

B) Calidad acústica

El impacto acústico existente como consecuencia del uso residencial, es motivado por el tráfico que discurre por el viario interior y el soportado por las infraestructuras de transporte que atraviesan el término municipal de Pedrezuela.

B1. Confort sonoro: Relacionado con el aumento de los niveles sonoros durante la fase de desarrollo y la disminución de la calidad acústica producida por determinadas actividades en la fase de funcionamiento, derivadas de la afluencia de público a la zona urbanizada y del aumento del tráfico.

Se establece el respeto de las normas acústicas teniendo en cuenta los niveles de ruido provenientes de las infraestructuras de transporte existentes y previstas para adecuar los usos del suelo a las servidumbres acústicas.

La ejecución del nuevo trazado de la A-1 ha alejado el tráfico del casco urbano, y además permitirá la integración del antiguo tramo en la estructura urbana, reduciéndose su función exclusivamente al acceso al casco de Pedrezuela (y a través de él a la Urbanización de Montenebro).

Una vez finalizadas las obras, el incremento de viviendas y zonas de servicios, así como la colmatación de las ya destinadas a usos industriales, implicarán un mayor tráfico de vehículos, lo que también incrementa los niveles sonoros.

Se estima que el impacto que se generará sobre la calidad acústica será **COMPATIBLE** por la ordenación de los usos.

Con el fin de determinar los niveles sonoros ambientales a los que está expuesto el municipio en la situación preoperacional, se recoge en el Tomo IV de los Estudios Complementarios, el **"Estudio Acústico Inicial**", del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

En el estudio se efectúa un análisis de la situación acústica, empleando una serie de mapas de ruido generados a partir de un modelo de cálculo homologado que incorpora la información recibida y procesada hasta la fecha referente a las fuentes de ruido de relevancia en el ámbito, incluyendo las condiciones de uso de las infraestructuras de transporte circundantes.

Se han tenido en cuenta además los resultados de los Mapas Estratégicos de Ruido correspondientes a la Red de Carreteras del Estado en la Comunidad Autónoma de Madrid, y de los Ferrocarriles del Estado, ADIF, aprobados por el Ministerio de Fomento y disponibles en el Sistema de Información sobre Contaminación Acústica (http://sicaweb.cedex.es/mapas-consulta-fase2.php), del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

1.2. Impactos debidos al Cambio Climático

La planificación territorial y urbana es una herramienta decisiva para gestionar el fenómeno del cambio climático, asegurando la integración de los criterios de sostenibilidad con medidas de mitigación y adaptación.

Se considera cambio climático a la variación del estado del clima, es decir, el cambio de las cinco componentes principales del sistema climático (atmósfera, hidrosfera, criosfera, superficie terrestre, biosfera) y de las modificaciones de las interacciones entre ellos. Tales cambios se producen a muy diversas escalas de tiempo y afecta a todos los parámetros climáticos: temperatura, precipitaciones, nubosidad, etcétera. Son debidos a causas naturales y, también a la acción humana.

El progresivo calentamiento del planeta se debe a las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI). El término "efecto de invernadero" se refiere a la retención del calor del Sol en la atmósfera de la Tierra por parte de ciertos gases que de manera natural forman parte de ella. Sin ellos, la vida tal como la conocemos no sería posible, ya que el planeta sería demasiado frío. Los principales gases de efecto invernadero son el dióxido de carbono, el óxido nitroso y el metano, que son liberados por la industria, la agricultura y la combustión de combustibles fósiles.

El cambio climático interfiere de manera decisiva tanto en la calidad del aire o la temperatura ambiente, como generando efectos claramente palpables en el ámbito espacial, modificando la fisonomía urbana y territorial. El impacto del cambio climático sobre los usos del suelo genera graves implicaciones tanto sociales como económicas. La planificación territorial y urbana es una herramienta decisiva para gestionar este fenómeno, asegurando la integración de los criterios de sostenibilidad con medidas de mitigación y adaptación.

Los planes sometidos a evaluación ambiental representan una buena parte de las decisiones que conforman la actividad económica, suponiendo una parte significativa de las emisiones que corresponden a los llamados sectores difusos y una buena parte de los planes que pasarán a incrementar la vulnerabilidad de la economía si no han integrado medidas de adaptación. En el municipio de Pedrezuela, dada la íntima conexión entre consumo de recursos y emisiones de gases, la lucha contra el cambio climático no es sino una dimensión del avance hacia modos de desarrollo más sostenibles como el que se pretende con la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Los objetivos planteados por el Plan General referentes a la reducción de consumo de recursos naturales y reordenación eficiente de los sistemas económicos y territoriales, son compartidos por la lucha contra el cambio climático y por el avance hacia formas más sostenibles de desarrollo. En el momento de las obras de urbanización derivadas de la ejecución del planeamiento urbanístico, las emisiones son por un lado, las derivadas del consumo de combustibles fósiles utilizados para maquinaria y vehículos de excavación, relleno, transporte de materiales y residuos y transporte de mezclas bituminosas, hormigones y otros materiales y por otro lado las derivadas de la destrucción de sumideros de carbono (vegetación y suelo) ocupados directamente por las obras.

Entre los impactos del cambio climático en la zona de estudio destacan los relativos a la riqueza natural y la biodiversidad.

Se debe realizar una gestión correcta en la ordenación y planificación del territorio, evitando con ello alteraciones (cambios significativos en los límites regionales o degradación-desaparición) en algunos de los ecosistemas caracterizados por tener hábitats ecológicos y alojar un porcentaje apreciable de la diversidad biológica de la zona, lo que puede derivar en una pérdida sensible del atractivo paisajístico.

Impactos derivados del cambio climático sobre los ecosistemas terrestres.

- Disminución de la humedad del aire y de las precipitaciones.
- Aumento de especies invasoras.
- Impacto sobre espacios naturales protegidos.
- Pérdida de calidad del paisaje por impactos en los ecosistemas que lo conforman.

Impactos derivados del cambio climático sobre los recursos hídricos.

- La calidad del agua y los ecosistemas acuáticos también se pueden ver afectados por los efectos del cambio climático.
- El incremento de temperaturas y la reducción de caudales favorecerán procesos de eutrofización y el aumento de la concentración de los contaminantes.
- El impacto sobre los recursos hídricos se manifestaría más severamente, acentuado por la reducción de pluviosidad.

Impactos derivados del cambio climático sobre los recursos edáficos.

- Los mayores impactos se darán en erosión y desertificación, con pérdidas importantes de materia orgánica y de fertilidad por causa de las escorrentías.

Impactos derivados del cambio climático sobre la salud humana

- Los efectos del cambio climático sobre la salud humana son múltiples y complejos. Las altas temperaturas, los fenómenos meteorológicos extremos o los cambios en los patrones de precipitación generan, a su vez, multitud de efectos indirectos que repercuten en determinantes de la salud, como son el aire limpio, el acceso al agua potable, la seguridad alimentaria y de los hogares o la transmisión de enfermedades.
- Los extremos térmicos asociados al Cambio Climático van a tener un efecto directo sobre la morbilidad y la mortalidad.
- El clima influye fuertemente en la distribución espacial y temporal de contaminantes atmosféricos mediante los vientos, la mezcla vertical y la precipitación, condiciones que probablemente se alteren ante el cambio climático.
- Las concentraciones de ozono troposférico y de los precursores de las partículas en suspensión (PM2,5) aumentan más rápido en condiciones de mayor luminosidad y a temperaturas ambiente más altas, por lo que el cambio climático tiende a incrementarlas.

Se estima que los efectos ambientales negativos sobre el medio ambiente, van a ser reducidos, por el hecho de que la mayor parte de las acciones previstas, tienen como objetivo la salvaguarda y mejora de los valores naturales y rurales del territorio.

Se preservan los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación, mediante su adecuada clasificación y la incorporación al Documento de la obligatoriedad del cumplimiento exhaustivo de la legislación sectorial medio ambiental vigente.

Se estima por lo tanto, que el impacto que se generará sobre el cambio climático debido a la propuesta establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela será **COMPATIBLE**.

1.3. Impactos sobre la geomorfología

El peculiar relieve de la zona hace que cualquier tipo de actuación en el medio tenga un gran impacto sobre el paisaje del entorno.

El efecto ambiental directo del Plan General de Ordenación sobre la morfología del territorio tiene que ver con la ocupación y transformación del espacio durante el desarrollo del planeamiento y se concreta en la alteración de la topografía natural de los terrenos por los movimientos de tierras asociados a la urbanización de nuevos desarrollos.

La probabilidad de generación de este impacto es baja ya que se prevé el desarrollo de terrenos ya pertenecientes a la trama urbana, donde el relieve ya está altamente modificado.

Recursos: este impacto se deriva del desarrollo del planeamiento. Los recursos serán obtenidos principalmente de áreas fuera del municipio y que pueden ser utilizados como materiales en la construcción de los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan General de Ordenación Urbana.

El empleo de materiales para la ejecución de las obras supone el consumo un recurso no renovable, generándose un impacto notable sobre la geomorfología. La ausencia de explotaciones mineras en el municipio de Pedrezuela y la posibilidad de restaurar los terrenos afectados contribuyen a minimizar el efecto sobre este elemento.

Formas del relieve: El establecimiento de las actividades necesitará previamente una modificación de las características de terreno que los hagan idóneos para el asiento de las mismas. Estas afecciones vendrán determinadas por las pendientes de la zona donde se desarrollarán las construcciones, y por la cantidad de material que sea necesario remover para las edificaciones proyectadas.

En general, los terrenos en los que se localizarán los nuevos crecimientos presentan una morfología suave, por lo que las actuaciones propuestas no supondrán alteraciones de gran importancia.

La geomorfología no se verá altamente afectada al encontrarse las nuevas zonas de desarrollo en terrenos parcialmente alterados, pudiendo considerarse por ello el impacto como **COMPATIBLE.**

1.4. Impactos sobre el suelo

Sobre el suelo repercuten las acciones que tendrán lugar durante la fase de obras de desarrollo de las actuaciones propuestas en el Plan General de Ordenación Urbana. Se trata de una afección permanente e irreversible que tendrá lugar principalmente en los nuevos suelos urbano o urbanizable.

Se generará además una alteración de las condiciones actuales de este elemento del medio, debido a la ocupación por desarrollos urbanos, infraestructuras, nuevos viales, … Dichos efectos se producen como consecuencia de la destrucción física del suelo: movimiento de tierras, ocupación del suelo, compactación, etc. Estos efectos se inician en la fase de obras y se mantienen en el tiempo.

Uno de los objetivos de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana es la delimitación del suelo urbano acorde al crecimiento previsto en el municipio y a las necesidades derivadas de dicho crecimiento, si bien ello conlleva la ocupación y transformación de suelo. Además, se preservan los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación, mediante su adecuada clasificación y la incorporación al Documento, de la obligatoriedad del cumplimiento exhaustivo de la legislación sectorial medio ambiental vigente, por lo que los impactos negativos sobre este elemento del medio no van a ser especialmente relevantes.

Los principales efectos sobre el suelo derivados del desarrollo del planeamiento tienen que ver con los siguientes aspectos:

Calidad del suelo. Pérdida de suelo fértil: Relacionada fundamentalmente con la pérdida de capacidad o potencial productivo originado por la ocupación del suelo y por los movimientos de tierra necesarios para el establecimiento de las actividades (edificios, infraestructuras, etc). Afectará fundamentalmente a los primeros horizontes del mismo, soporte de la actividad biológica, y se producirá un efecto irreversible al ser ocupado por las distintas edificaciones e infraestructuras necesarias para llevar a cabo las determinaciones de la ordenación.

Se prevé un impacto **MODERADO** sobre las superficies destinadas a urbanización y construcciones, pudiéndose limitar al máximo el área estricta de ocupación mediante el empleo de adecuadas medidas preventivas y correctoras.

Contaminación del suelo: Relacionada con la emisión y producción de sustancias potencialmente contaminantes en la fase de desarrollo del Plan General de Ordenación, si bien este efecto no será de gran magnitud y es reversible a medio plazo.

La contaminación del suelo en fase de desarrollo del Plan podría derivar por otro lado de las labores de mantenimiento de las zonas verdes establecidas, debido al uso de productos fitosanitarios. La escasa magnitud del impacto y la posibilidad de aplicar medidas preventivas o correctoras para minimizar sus efectos permite considerarlo como **COMPATIBLE.**

Compactación del terreno: Relacionada con el movimiento de maquinaria y la modificación estructural del terreno necesaria para acoger las actividades propuestas. Esta compactación producirá en zonas no edificadas una disminución de las características del suelo para acoger vegetación, que podrá ser resuelta de manera inmediata aplicando las medidas correctoras necesarias. La pavimentación de superficies como consecuencia de la urbanización de los nuevos sectores provocará la impermeabilización y el sellado del suelo, limitando e incluso impidiendo, el intercambio de gases y de agua, lo que se traduce en un empobrecimiento de la riqueza biológica del suelo.

Este efecto es de carácter irreversible en los terrenos que se vean directamente ocupados, considerándolo por ello **MODERADO,** pero con posibilidad de adoptar medidas preventivas que reduzcan la afección.

Cambios en la dinámica erosiva: Referida a la facilidad o capacidad con la que un determinado tipo de suelo se erosiona bajo unas condiciones específicas, en este caso debido a las actuaciones de construcción en las áreas de desarrollo, bien sea por efecto del agua o del viento. Una vez establecida las actividades y los procesos de urbanización, este efecto revertirá. En zonas sin edificar podrá ser resuelta aplicando las medidas correctoras necesarias. Por todo ello, se considera un impacto **MODERADO**.

Con el presente Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela se propone un modelo urbanístico que prioriza la colmatación de las áreas intersticiales del tejido urbano actual, frente a la creación de nuevo suelo urbanizable en zonas periféricas de los núcleos de población, por lo que, con todo lo reflejado anteriormente se prevé un impacto **MODERADO** sobre el suelo.

Por otra parte, se prevé un impacto de carácter **POSITIVO** en aquellos suelos, que ostentan valores ambientales, naturales, culturales o paisajísticos, otorgándoles diferentes subcategorías de Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) o Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P).

- **SNUP-E Cauces y riberas**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Vías Pecuarias**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- **SNUP-E de Montes Protegidos**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.
- **SNUP-E ZEC del Río Guadalix**: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000.
- **SNUP-E Cultural**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

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

- **SNUP-P Agrícola**: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.
- **SNUP-P Paisajístico**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

1.5. Impactos sobre la hidrología

A) Agua superficial

Los ríos y arroyos que transcurren por el municipio de Pedrezuela pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, y más concretamente a la subcuenca del río Jarama. Uno de los principales tributarios del Jarama es el río Guadalix, siendo éste el cauce más importante del municipio. Entre los arroyos presentes en el municipio de Pedrezuela se encuentran el arroyo de Albalá, Arroyo del Encinar, Arroyo de Jacinto, Arroyo de los Labajos, Arroyo de Matahondas, Arroyo del Valle y Arroyo de Valdeaquemada.

La ejecución y puesta en funcionamiento de los nuevos desarrollos previstos puede ocasionar alteraciones de la calidad de las aguas, el drenaje superficial, la disponibilidad de recursos,…derivadas fundamentalmente de los trabajos de urbanización y/o construcción.

Calidad de las aguas superficiales (cursos naturales): La calidad del agua puede verse modificada (enturbiamiento) en fase de construcción de los desarrollos urbanísticos e infraestructuras propuestas debido al movimiento de tierras y uso de maquinaria.

Las condiciones físico-químicas de los sistemas fluviales pueden resultar afectadas durante los trabajos de construcción por posibles arrastres de tierra de las zonas de trabajo o por vertidos accidentales de aceites u otras sustancias contaminantes, especialmente en aquellas zonas más próximas a cauces naturales. De forma excepcional pueden verse afectados aquellos cauces a los que viertan las redes de saneamiento (pluviales y fecales) del municipio, por alguna disfunción de las mismas o por accidente. Por otra parte, la urbanización de los terrenos provoca cambios en la escorrentía superficial por el sellado del suelo que causa su pavimentación.

En la redacción del Plan General de Ordenación se presta especial atención a los cauces así como al ámbito del Embalse de Pedrezuela. Se tiene en cuenta lo establecido mediante Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela. Con esta Revisión, se definen un conjunto de medidas y condiciones de uso tendentes a fomentar los valores naturales que encierra el ámbito regulado por el mismo, y consecuentemente a proteger los recursos hidráulicos afectados, señalándose también una serie de limitaciones a las actividades que pueden poner en peligro tales valores.

Las riberas de los arroyos que discurren en los nuevos ámbitos de desarrollo se integrarán en la red general de zonas verdes, conformando una malla de corredores verdes que fomentará la protección de estos ámbitos y su puesta en valor.

En principio se prevé un impacto **MODERADO** sobre la calidad de las aguas, que puede ser minimizado con la aplicación de medidas específicas que eviten los arrastres de tierras o el vertido de sustancias contaminantes durante los trabajos de construcción. Un adecuado diseño y mantenimiento de redes de saneamiento separativas contribuirán igualmente a reducir la afección.

Debido al elevado valor ambiental de los ecosistemas asociados a los **cauces** existentes y a sus **riberas,** presentes en el término municipal y a la red hidrográfica de arroyos de menor entidad que surcan la totalidad del término municipal se propone desde el Plan General de Ordenación Urbana su protección como Suelo No Urbanizable de Protección Especial y el respeto de las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la legislación sectorial en materia de aguas.

En los casos que los cauces transcurran por suelo urbano o urbanizable, se integrarán dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, asegurando la conservación de los valores naturales asociados a los ríos y arroyos existentes. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se plantea una malla de espacios libres en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y paisajístico existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una red verde interconectada de forma que se fomenten los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.

En este sentido, se prevé un impacto **POSITIVO** sobre los ecosistemas fluviales presentes en el municipio de Pedrezuela.

Recursos hídricos potables: El agua va a ser el factor del medio natural receptor de las presiones ambientales por su uso como abastecimiento de agua potable. Los recursos hídricos son limitados, sobre todo aquellos con garantías para uso humano. El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana supone un incremento del consumo de recursos hídricos, tanto para abastecimiento como para otros usos (industria, riego,…).

Por otra parte el abastecimiento en los nuevos desarrollos conlleva un incremento de sistemas de recogida, almacenamiento, tratamiento y distribución, que es necesario localizar en áreas alejadas del municipio, y con repercusiones ambientales. En este aspecto resulta necesario establecer condiciones de uso responsable basadas en el ahorro, emplear sistemas de transporte que eviten las fugas y plantear la reutilización en destino en los edificios y espacios públicos que se localicen en los nuevos desarrollos. Será también necesario acometer mejoras de las infraestructuras existentes en las áreas urbanísticamente consolidadas.

Para el análisis de la incidencia sobre la hidrología de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en los distintos sectores a desarrollar incluidos en el PGOU, se ha comparado la situación preoperacional, es decir, en las condiciones actuales de ocupación del suelo en el término municipal con la situación postoperacional que implica la máxima ocupación del suelo con sus correspondientes usos previstos en la modificación del Plan General. La mayoría de los arroyos presentes en el término municipal tienen un funcionamiento estacional y su alimentación se debe a las precipitaciones. El arroyo del Valle es el único curso fluvial del municipio que desemboca directamente en el propio Embalse de Pedrezuela.

Aunque no se trate de cauces naturales, es reseñable la presencia de una serie de canales de agua que discurren por el municipio. De la presa surge el Canal de El Vellón y bajo su coronación discurre el trazado del Canal Alto. Estas dos conducciones recorren el municipio de Pedrezuela de Norte a Sur. El Canal de El Vellón se une al Canal del Atazar ya en el término municipal de Guadalix de la Sierra, mientras que el Canal Alto continúa hasta el Norte de la ciudad de Madrid. Son conducciones subterráneas de abastecimiento al municipio de Madrid y municipios colindantes.

Se recoge en el Tomo I de los Estudios Complementarios, el **"Estudio Hidrológico Inicial**", del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, en el que en cumplimiento del Decreto 170/1998 de 1 de octubre, se procede a analizar la repercusión de los desarrollos definidos en el nuevo planeamiento urbanístico en la red de saneamiento, a fin de garantizar la conectividad a la red general.

De los resultados obtenidos se prevé un impacto **COMPATIBLE**.

Red de drenaje: La morfología de los cauces naturales y su funcionamiento (fluctuaciones estacionales) puede verse alterada por la ejecución de los nuevos desarrollos, por afección directa, poco probable en este caso puesto que los cauces se encuentran protegidos como se ha indicado, o indirecta, por alteración de la escorrentía superficial o por vertidos de la red de pluviales o previstas, que pueden ocasionar variaciones en los caudales circulantes habituales.

Con la ejecución de la revisión del Plan General de Ordenación se analiza el estado de las redes de abastecimiento y saneamiento en el municipio de Pedrezuela.

Se recoge en el Tomo I de los Estudios Complementarios, el **"Estudio Hidrológico Inicial**", del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, en cumplimiento del Decreto 170/1998 de 1 de octubre, en el que se procede a analizar la repercusión de los desarrollos definidos en el nuevo planeamiento urbanístico en la red de saneamiento, a fin de garantizar la conectividad a la red general. Para ello se calculan los nuevos aportes tanto en lo que respecta a caudales fecales como pluviales, de forma que se pueda comprobar la posibilidad de tratamiento de los nuevos caudales de aportación.

El objeto es determinar los caudales pluviales y fecales que se generarán en la zona de estudio y que constituirán las nuevas aportaciones al sistema general de saneamiento.

En la actualidad, a lo largo del municipio existen zonas con red unitaria de saneamiento y también con red separativa.

Sobre los nuevos desarrollos que se plantean, se establece la ejecución de redes de saneamiento separativo, de forma que las aguas residuales se conduzcan hacia las instalaciones de tratamiento, mientras que las aguas pluviales sean llevadas a cauces naturales.

Partiendo de la base que el Plan General de Ordenación sirve para planificar también la capacidad de saneamiento de un municipio, consideramos que la naturaleza del impacto se considera **POSITIVA.**

Las aguas residuales serán conducidas a la EDAR de El Molar, con capacidad suficiente para los nuevos aportes. En este sentido, se procederá a la mejora y ampliación de la estación de bombeo de aguas residuales (EBAR) así como la impulsión existente en el municipio de Pedrezuela.

En cuanto a las aguas pluviales, estas serán vertidas a los arroyos y cauces naturales existentes. Los puntos de vertido se dotarán con dispositivos de control del vertido de las primeras aguas de lluvia, que pueden contener una mayor concentración de contaminantes. Así, se incorporarán desarenadores, desengrasadores, etc. Con objeto de obtener unos parámetros del agua adecuados para su vertido.

B) Agua subterránea

Nivel freático: Existe un riesgo de afección al nivel freático de los acuíferos como consecuencia de las excavaciones realizadas para la urbanización de los terrenos o la cimentación de los edificios en los nuevos desarrollos propuestos. La inclusión de estudios específicos en los proyectos de desarrollo del planeamiento contribuirá a evitar la afección, por lo que se prevé un impacto **MODERADO**.

Recarga/descarga: La afección del Plan General de Ordenación sobre el funcionamiento de los sistemas acuíferos tiene que ver con la ocupación y transformación del espacio en los nuevos desarrollos, que supone la impermeabilización y sellado del suelo en las superficies pavimentadas y en aquellas directamente ocupadas por edificios, pudiendo alterar e incluso impedir la recarga natural de los acuíferos por infiltración. Se prevé un impacto **MODERADO** siendo posible la aplicación de medidas para reducir la afección.

Calidad del agua: Alude a las características físico-químicas y bacteriológicas del agua del acuífero sobre el que se ubica el municipio de Pedrezuela, según criterios de potabilidad, aptitud para el riego y usos industriales. Se contempla el efecto que podría originar sobre los acuíferos el vertido accidental al terreno o al agua de infiltración de sustancias contaminantes, tanto durante los trabajos de construcción como en el funcionamiento posterior de las actuaciones, principalmente en las áreas industriales. Se trata de un impacto con baja probabilidad de generarse pero de gravedad alta y persistente en caso de producirse.

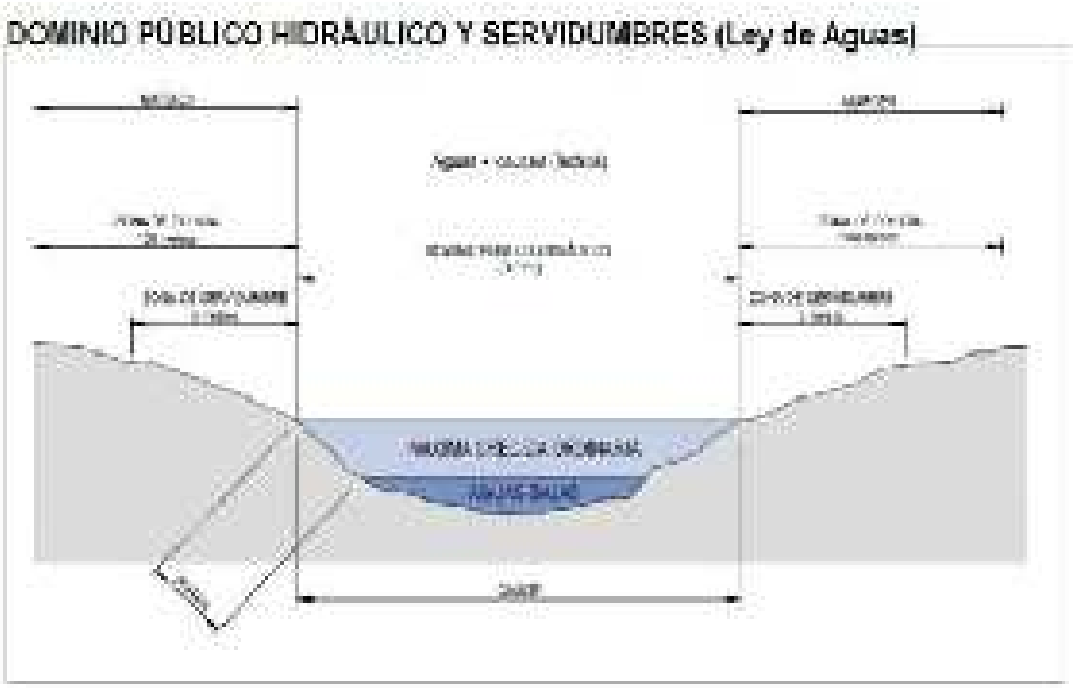


Figura 17. Zonas Dominio Público Hidráulico. Fuente: MAPAMA

Debido al valor ambiental y a los **ecosistemas asociados a los cauces existentes y a sus riberas,** presentes en el término municipal y a la red hidrográfica de arroyos de menor entidad que surcan la totalidad del término municipal se propone desde el Plan General de Ordenación Urbana la protección como Suelo No Urbanizable preservando sus valores ambientales y los ecosistemas asociados.

Con la protección como SNUP-E de Cauces y Riberas, las márgenes de ríos y arroyos verán favorecida su preservación, siendo además un elemento importante del paisaje, de modo que esta protección también incide sobre la calidad del mismo, por no mencionar la protección a la biodiversidad, de las especies vegetales y faunísticas, así como la regulación de los fenómenos de avenidas e inundaciones, protegiendo frente a los riesgos naturales.

1.6. Impactos sobre la vegetación

Es especialmente reseñable la vegetación presente en las masas arbóreas más o menos densas y de notable valor ambiental de frondosas y coníferas que forman parte del paisaje vegetal del municipio, así como la vegetación de ribera asociada al río Guadalix de gran valor ecológico y ambiental.

Los bosques de ribera constituyen elementos de enorme valor paisajístico y precisan una constante labor de protección y mejora. Las masas forestales del municipio presentan además una alta fragilidad, puesto que cualquier impacto negativo en los mismos, sería difícilmente asimilable y se verían seriamente afectados.

Se establece una adecuada gestión de los espacios verdes presentes en el término municipal, recuperando la biodiversidad como uno de los principales elementos para reconducir las relaciones entre la naturaleza y lo urbano, satisfacer la necesidad de contacto de la población con la naturaleza, mejorar las condiciones ambientales del municipio, la habitabilidad y, por tanto, la calidad de vida.

La ordenación cumplirá 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, donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

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

Por todo lo anteriormente expuesto, en la planificación del municipio se ha tenido en cuenta la ubicación de las formaciones vegetales de mayor interés, buscando la preservación de sus valores ecológicos y paisajísticos mediante su clasificación como **Suelos No Urbanizables de Protección Preservado Paisajístico.**

El modelo urbano que establece la propuesta de ordenación del presente Avance consiste en el desarrollo compacto del núcleo actual del casco de Pedrezuela, colmatando el tejido urbano existente mediante la planificación de nuevas áreas residenciales de suelo urbanizable junto al suelo urbano actual. Se ha tenido en cuenta especialmente la ausencia de afecciones sectoriales en los terrenos previstos para su desarrollo. Asimismo, dentro del suelo urbano del casco de Pedrezuela se delimitan ámbitos de suelo urbano no consolidado en zonas que requieren actuaciones de urbanización o reparcelación, completando de esa manera el tejido urbano actual.

El modelo urbano se estructura principalmente mediante la red general de infraestructuras de comunicaciones viarias, ya que la red supramunicipal en este caso cumple una función de conexión entre los diferentes núcleos. Los nuevos crecimientos se plantean vinculados mediante un nuevo viario de carácter general que rodee el casco urbano existente, ampliando las alternativas de circulación dentro del casco y de acceso al resto de núcleos.

En todo caso, se pretende fomentar la colmatación de los espacios vacantes en suelo urbano, agilizar el desarrollo de los terrenos interiores a la trama urbana, y priorizar la colmatación de las áreas intersticiales del tejido urbano actual, frente a la creación de nuevo suelo urbanizable en zonas periféricas de los núcleos de población, lo que se traduce en la ocupación de las áreas de menor valor florístico situadas en el entorno del núcleo urbano,

favoreciendo la conservación de los espacios de mayor valor ambiental y evitando afecciones importantes sobre la vegetación.

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos.

Se prevé por lo tanto, un impacto **MODERADO** sobre la vegetación, al propiciar la conservación de los enclaves de mayor valor ecológico y paisajístico.

1.7. Impactos sobre la fauna

Los impactos negativos que la planificación podría causar sobre la fauna presente en el término municipal de Pedrezuela pasan necesariamente por el deterioro de sus hábitats. Las zonas de mayor valor faunístico son las masas forestales y los bosques de galería asociados a los cursos de agua. Su conservación y mejora son objetivos primordiales del Plan General de Ordenación Urbana, tal y como se refleja en su clasificación como Suelos No Urbanizables de Protección.

Durante la fase de obras, el movimiento de la maquinaria y personas podrá afectar temporalmente y de manera leve a la fauna por motivo de la generación de ruidos, pudiendo estas molestias ser mitigadas mediante medidas correctoras y preventivas.

Los mamíferos de interés en el municipio no se verán afectados ni de forma directa ni indirecta por el Plan General de Ordenación. La gran cantidad de superficie de Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) ayuda a garantizar la protección del entorno y con él su fauna asociada. En cuanto a los anfibios y reptiles, hay que señalar la gran importancia de la herpetofauna, influenciada en gran medida por la calidad de los hábitats húmedos y zonas montañosas, al igual que la ictiofauna. Sobre estos entornos, es preciso indicar que el Plan General de Ordenación Urbana propugna este tipo de enclaves como Suelo No Urbanizable de Protección, por lo que se puede considerar desde este ámbito urbanístico que no existe afección negativa sobre ellos.

Por tanto, desde el punto de vista del planeamiento y debido a que se genera una mejora general de las condiciones naturales por la protección urbanística de los corredores ribereños de todos los cauces del municipio, de los espacios arbóreos, limitando la fragmentación de sus hábitats y mejorando la naturalidad de la morfología de los cauces y la continuidad de las formaciones naturales se prevé un impacto **COMPATIBLE** sobre la fauna presente en el municipio de Pedrezuela.

No obstante, el posterior desarrollo de las actuaciones previstas puede ocasionar molestias puntuales y temporales sobre las poblaciones faunísticas del entorno, por el incremento del tráfico y de la presencia humana en la zona viéndose afectada por las molestias provocadas por las distintas operaciones de urbanización y construcción en los nuevos desarrollos. La movilidad de la fauna terrestre y la presencia de áreas próximas que pueden ofrecer hábitats similares, unido al carácter temporal de las actuaciones y al predominio de especies ubicuistas, consideradas de menor valor ambiental por su distribución generalizada, propician que la afección sobre este factor en este municipio no sea importante.

No se considera que se genere elevado impacto negativo sobre la fauna debido a que se propone desarrollar zonas que actualmente se encuentran ya en contacto con áreas urbanas.

En cualquier caso, debido a la relación directa entre las comunidades animales y vegetales, los impactos sobre la vegetación determinan a su vez la afección sobre la fauna.

1.8. Impactos sobre los Espacios Naturales Protegidos

Gran parte del término municipal (en torno a un 50% del mismo) se encuentra encuadrado dentro de espacios de gran valor ecológico y natural, por lo que cuentan con protecciones ambientales y sectoriales específicas que condicionan el modelo de desarrollo urbano del mismo. Estas protecciones ambientales condicionan especialmente las zonas norte y oeste del término municipal, en espacios vinculados al Embalse de Pedrezuela, al ZEC de la Cuenca del Río Guadalix, y a la presencia de Montes y Hábitats Naturales preservados.

- **Red Natura 2000**: Zona de Especial Conservación Cuenca del río Guadalix ES3110003

Desde un punto de vista ambiental y territorial, los principales elementos del medio físico y social susceptibles por las previsiones contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela así como las sinergias e interacciones producidas entre ambos, no se ven afectados, en modo alguno ni de forma negativa, por las previsiones del mismo. Más bien se produce el efecto contrario, todo ello habida cuenta del modelo de crecimiento y desarrollo elegido, donde la sostenibilidad del mismo es nota predominante, máxime si se tienen presentes los condicionantes naturales propios del municipio.

El Plan General garantiza la preservación de este ámbito mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, teniéndose en cuenta en la normativa las medidas de conservación establecidas en el correspondiente Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación.

- **Respecto a los montes**, el Plan General los protege cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en dicha materia.

El Plan General prevé la preservación de los montes de utilidad pública y de los montes preservados mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana se excluyen de los posibles crecimientos aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos o agrícolas.

Teniendo en cuenta los valores ambientales y protecciones sectoriales existentes, no tiene cabida en la estructura territorial plantear crecimientos urbanos en torno a los núcleos de Atalaya Real (incluido en el Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela) ni de Montenebro (con importante valor paisajístico en todo su entorno). Resultan por el

contrario espacios idóneos para el crecimiento urbano los más próximos al núcleo de Pedrezuela, así como los comprendidos entre la carretera A-1 y el antiguo tramo de la misma (actual E-5).

Debido a todo lo anterior, el espacio idóneo para acoger los necesarios crecimientos del municipio es el entorno del casco urbano. Por un lado, porque las afecciones ambientales son menores, y por otro, porque el crecimiento en torno al casco es coherente con los objetivos establecidos en el plan, con un crecimiento equilibrado, sostenible y de proximidad que no podría lograrse en espacios de mayor aislamiento funcional.

La alternativa seleccionada propone un modelo urbanístico centrado en que sea la consolidación del casco urbano el que absorba las necesidades de crecimiento residencial del municipio, al ser este el principal espacio de complejidad urbana del mismo, en el que pueden satisfacerse de forma local las necesidades cotidianas de la población (dotaciones, servicios…).

Por todo lo anteriormente expuesto se considera que el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela provocará un impacto **POSITIVO** sobre los espacios protegidos.

1.9. Impactos sobre las Vías Pecuarias

A lo largo del municipio de Pedrezuela y según los datos del Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid se han identificado siete vías pecuarias (7) y tres descansaderos (3):

El Plan General clasifica los terrenos ocupados por las vías pecuarias como Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Vías pecuarias o Red supramunicipal vías pecuarias espacios libres protegidos, dependiendo de si las vías discurren por suelo no urbanizable o suelo urbano o urbanizable, remitiendo su regulación a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en especial, la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Los impactos que se pueden generar sobre las vías pecuarias, derivan del impedimento de mantener su continuidad y transitabilidad con la ejecución por ejemplo, de pasos a distinto nivel. Se considera que se genera un impacto elevado también en el caso de la coincidencia superficial de pasos habilitados con viario rodado. Para evitar los posibles efectos negativos sobre las vías pecuarias, los nuevos viarios públicos se sitúan fuera de las mismas.

Según establece el artículo 43 de la Ley 8/98 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias recogidas en el artículo 38 de la Ley 8/98 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

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

En consecuencia, la delimitación del suelo urbanizable y del suelo No Urbanizable de Protección, como ejes directrices de la ordenación urbanística propuesta, es consecuente con la dinámica ambiental preexistente,

preservando del proceso urbanizador aquellos ámbitos menos aptos, por calidad y riesgos, para ello, restringiendo éste a las zonas colindantes con los espacios urbanizados ya consolidados.

Se considera un impacto **COMPATIBLE** sobre las vías pecuarias presentes en el término municipal de Pedrezuela.

1.10. Impactos sobre los hábitats

De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, "cualquier plan ajeno a la gestión de un espacio Natura 2000, que pueda tener un impacto o efecto apreciable sobre éste, debe ser sometido a una evaluación ambiental adecuada que se realizará teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar".

El modelo urbano que establece la propuesta de ordenación del presente Avance consiste en el desarrollo compacto del núcleo actual del casco de Pedrezuela, colmatando el tejido urbano existente mediante la planificación de nuevas áreas residenciales de suelo urbanizable junto al suelo urbano actual.

Esto se plantea en las zonas intersticiales vacantes en primer lugar, y en las zonas exteriores más próximas en segundo, de forma que tenga cabida la demanda de vivienda estimada. Se ha tenido en cuenta especialmente la ausencia de afecciones sectoriales en los terrenos previstos para su desarrollo. Asimismo, dentro del suelo urbano del casco de Pedrezuela se delimitan ámbitos de suelo urbano no consolidado en zonas que requieren actuaciones de urbanización o reparcelación, completando de esa manera el tejido urbano actual.

La propuesta del Plan General distribuye las nuevas áreas de crecimiento asignándoles un uso global a cada sector en Suelo Urbanizable Sectorizado y ámbito de Suelo Urbano No Consolidado.

Suelo urbanizable:

- Los sectores SUR-S01, SUR-S02 SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07, SUR-S08 tienen asignado un uso global residencial.
- En el caso del sector SUR-S09, se plantean los usos industriales en la zona central del mismo, reservando para los usos dotacionales las zonas de mayor accesibilidad junto al viario estructurante.

En cuanto al suelo urbano no consolidado:

- Se asigna el uso global residencial a los ámbitos SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-06, los cuatro primeros ubicados en el casco urbano, y el último en la Atalaya Real.
- Al SUNC-05 se le ha asignado un uso global dotacional.

En estos sectores, y según recoge la cartografía del Atlas y Manual de los Hábitats de España (2005), **no se localizan hábitats de interés comunitario**.

Aun así, se ha llevado a cabo un trabajo de campo específico para comprobar la presencia, superficie y estado de conservación de los hábitats presentes en el término municipal de Pedrezuela.

En dicho estudio sobre el terreno se ha hecho una identificación de las especies de flora y fauna pertenecientes e identificativas de cada tipo de hábitat, observando además el estado de conservación y la delimitación de varios de ellos.

Derivado de dicho trabajo, se confirma la no afección a ningún tipo de hábitat por el desarrollo de los sectores urbanizables propuestos por el presente Plan General de Ordenación Urbana.

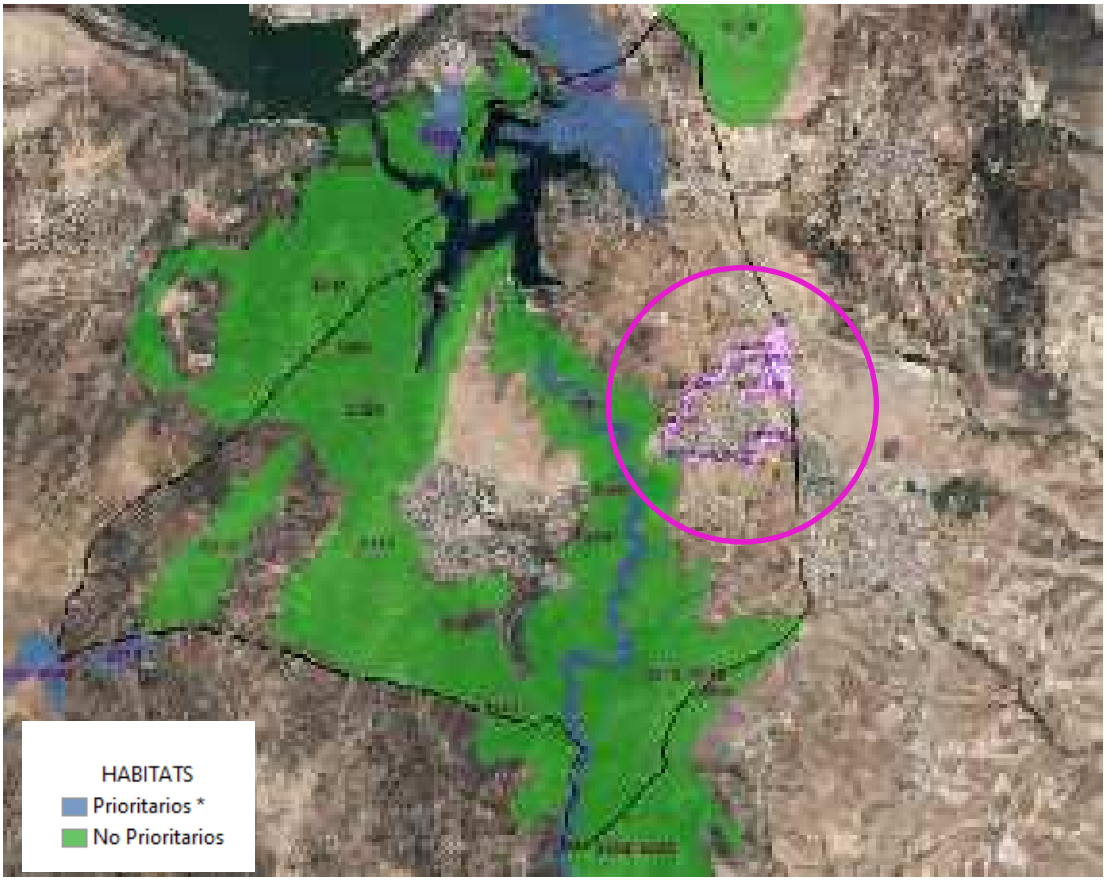


Figura 18. Hábitats de interés comunitario sin coincidencia con Sectores Urbanizables previstos por el Plan. Fuente: elaboración propia

91E0

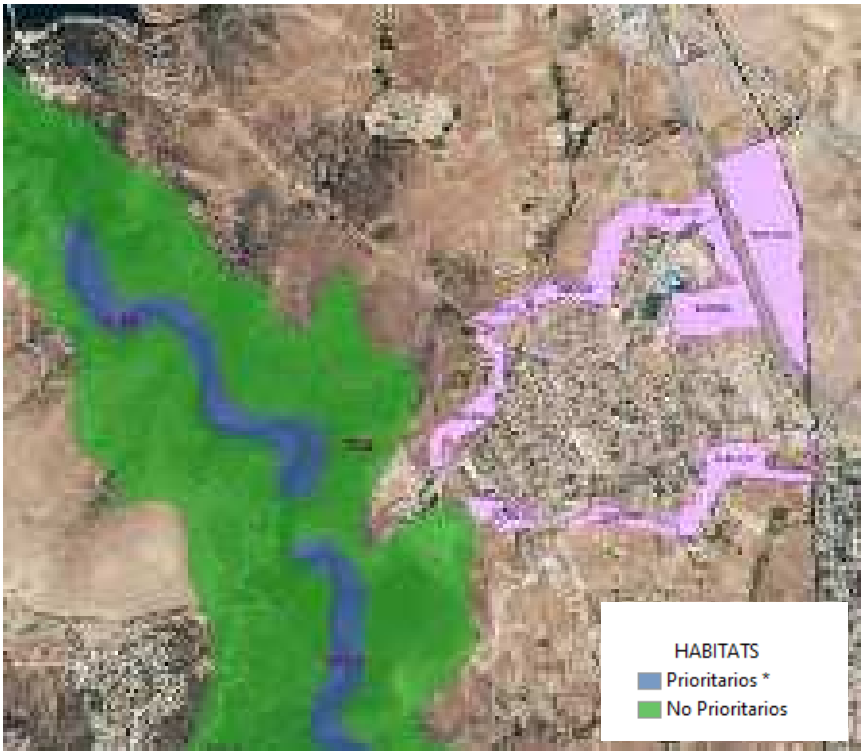


Figura 19. Hábitats de interés comunitario sin coincidencia con Sectores Urbanizables. Fuente: elaboración propia

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que sobre los Hábitats de Interés Comunitario presentes en municipio de Pedrezuela, **no se van a generar afecciones** negativas derivadas del Plan General de Ordenación Urbana.

1.11. Impactos sobre el paisaje

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta por el Plan General es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano.

Calidad paisajística: Es el grado de excelencia o valor estético de los elementos de componen el paisaje. Puede verse reducida por la construcción de infraestructuras y edificaciones, por los movimientos de tierras, el empleo de maquinaria,…, disminuyendo la calidad visual en el entorno de las obras. Sin embargo, en algunos casos, en zonas de baja calidad paisajística, el establecimiento de nuevas edificaciones turísticas o viviendas residenciales, con amplias zonas verdes puede contribuir en cierta medida a la mejora de la calidad paisajística, previamente deteriorada.

El medio natural de Pedrezuela es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente. Además en Pedrezuela se ha hecho gran hincapié a la protección del paisaje, ya que se erige

como uno de los principales valores ambientales del municipio, dada su diversidad y la representatividad de algunas de las principales unidades fisiográficas de la región.

La preservación y conservación de los elementos naturales que le confieren singularidad al municipio, son objetivos del Plan General de Ordenación Urbana.

Desde el Plan General de Ordenación Urbana se propone desarrollar las zonas que están en contacto con áreas urbanas, minimizando de este modo la afección paisajística al integrarse fácilmente las actuaciones en el entorno y disminuyendo la fragilidad paisajística. Con carácter general, los usos de mayor densidad se ocuparán en las zonas de mayor centralidad, permitiendo rematar el casco con residencial de menor densidad y espacios libres.

Se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección (**SNUP-P) Paisajístico** los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

También se protegen aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos. Se trata de aquellos ámbitos que merecen esa preservación protegiendo adecuadamente la zona, por lo que se genera un **IMPACTO POSITIVO** por la garantía de conservación de estos enclaves.

El Suelo Urbanizable se estará constituido por los terrenos susceptibles de desarrollo en el municipio Los usos residenciales se asentarán, en zonas más alejadas de esas infraestructuras con el objetivo de que se localicen en zonas con menos ruido, con aire más limpio y con mejores vistas.

De este modo se prevé un impacto **COMPATIBLE** sobre el paisaje del término municipal de Pedrezuela.

1.12. Impactos sobre el Patrimonio Cultural

Uno de los objetivos fundamentales del Plan General es la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico del municipio. Los yacimientos arqueológicos son preservados de las actuaciones de transformación del suelo. La existencia de bienes protegidos y espacios de protección, condicionan indudablemente la propuesta de crecimiento urbanístico. El “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”, se redactará y tramitará como un documento independiente.

Desde el presente Plan se han puesto en valor especialmente los pajares de Montenebro, actualmente localizados en suelo urbano, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establece condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

En este sentido, se considera que la redacción del Plan General de Ordenación Urbana tendrá un efecto **POSITIVO** sobre el Patrimonio del municipio al recoger todos los elementos protegidos por legislación sectorial, y estar a lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

El Plan General incluye estos ámbitos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Cultural por sus valores históricos y arqueológicos, fijando en las normas urbanísticas la propuesta de usos admisibles y prohibidos dentro de su delimitación.

Por ello, se considera que se generará un **IMPACTO POSITIVO** al garantizar la conservación de estos enclaves.

1.13. Impactos sobre el medio socioeconómico

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana conlleva una serie de efectos positivos sobre la población y la economía local, como la mejora de la estructura urbana y de la calidad de vida, el incremento de la población municipal, el desarrollo de actividades económicas etc.

Los cambios en la clasificación del suelo suponen una variación en el régimen de usos del territorio, lo que a su vez repercute sobre los sectores económicos del municipio.

Con la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana, se pretende la creación de un modelo territorial adaptado a la realidad municipal, pero considerando en todo momento su sostenibilidad y viabilidad de crecimiento, así como el bienestar de sus ciudadanos. Los principales efectos del diseño del planeamiento y su posterior desarrollo sobre la población municipal tienen que ver con el bienestar social y económico, a través de la mejora de la calidad de vida o el aumento del nivel de empleo y los ingresos económicos.

Uno de los criterios básicos que se considera para la ordenación urbanística del municipio es el de lograr un crecimiento del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Por tanto, el nuevo Plan General se orienta hacia la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino también de servicios y de generación de actividad económica.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General se ha considerado fundamental que se ha tenido en cuenta en la redacción del presente documento. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

El nuevo Plan General adoptará un modelo no solamente basado en el desarrollo residencial, sino que preverá también suelos para crecimiento industrial.

Es por ello, que derivado de la ejecución del Plan General se considera la generación de un impacto **POSITIVO** sobre el medio socioeconómico.

Salud pública y bienestar social: Relacionado con las condiciones de salubridad, sosiego y tranquilidad en los distintos ámbitos de la vida cotidiana (trabajo, descanso, esparcimiento de la población local,…). El establecimiento de determinadas actividades como consecuencia del desarrollo del planeamiento propuesto puede favorecer el bienestar general de la población.

El municipio de Pedrezuela cuenta con un cierto déficit **de dotaciones específicas** que el Plan General tiene en cuenta para dar solución y garantizar el funcionamiento físico y social para la población de un municipio.

Se han detectado los siguientes déficits en la red de dotaciones del municipio:

- Espacio para la ampliación del cementerio municipal, que se encuentra al límite de su capacidad.
- Espacio para la ampliación de los equipamientos deportivos, con una amplia demanda en el municipio.
- Espacio para la construcción de un nuevo centro educativo, desde educación infantil hasta educación secundaria.
- Espacio para la construcción de un nuevo centro de salud.

El casco de pedrezuela no dispone de parcelas calificadas por el planeamiento como equipamiento y que no se encuentren ejecutadas, por lo que es necesaria la obtención de suelo para los mismos. En cuanto a las zonas verdes se considera necesario establecer las medidas necesarias para obtener aquellos espacios libres públicos previstos en el Planeamiento que aún no hayan pasado a ser de titularidad pública y acometer las obras de acondicionamiento y ajardinamiento necesarias para poner dichos espacios al servicio de la población, así como prever nuevas zonas verdes en los crecimientos propuestos.

El impulso de la rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbana sobre espacios urbanos vulnerables, mejora la calidad de vida de los ciudadanos y garantiza la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada genera un impacto **POSITIVO** sobre la población.

Además, entre los objetivos de actuación se encuentra la mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad urbana a través de la rehabilitación del tejido urbano. La creación de equipamientos, infraestructuras, servicios y zonas verdes supondrá una mejora de la calidad de vida municipal.

Se recoge en el Tomo III de los Estudios Complementarios, el **"Estudio Inicial de Movilidad y Tráfico**" del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela,

En la redacción del presente Plan General de Ordenación, se afrontan los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal. Además, se establecen las actuaciones para mejorar las conexiones con la urbanización Montenebro.

Las actuaciones previstas en materia de **movilidad urbana,** mejoran la estructura viaria municipal, garantizando la cohesión territorial y el acceso a los núcleos de población.

Ingresos económicos y nivel de empleo: La ordenación urbanística del territorio potenciará su desarrollo, favoreciendo la revalorización de terrenos y el desarrollo de diferentes áreas a urbanizar, esto supondrá un aumento de los ingresos tanto para la administración como para el sector privado.

El desarrollo del planeamiento supondrá la generación de puestos de trabajo, inicialmente relacionados con los trabajos de urbanización y edificación necesarios y posteriormente, con el establecimiento de zonas de servicios, equipamientos e industria que originarán un aumento de las potencialidades del mercado de trabajo.

Se prevé por tanto un efecto **POSITIVO** sobre la población como consecuencia de la aplicación del planeamiento, si bien se pueden generar molestias temporales durante el desarrollo de las actuaciones previstas, relacionada con la urbanización y construcción que pueden ser minimizadas con la aplicación de medidas preventivas y correctoras durante los trabajos.

En relación con las actividades económicas, los efectos derivados de la aplicación del planeamiento serán diferentes en función del sector de actividad afectado.

Sector primario: Engloba las actividades económicas relacionadas con la transformación de los recursos naturales, fundamentalmente la agricultura y la ganadería. Comprende aspectos relativos a la población dedicada al sector y a la estructura de la propiedad, producción y comercialización de los productos.

Sector secundario: Integra actividades transformadoras, industria, construcción y de producción de energía. Comprende aspectos relativos a población dedicada a la actividad económica desarrollada en dichos ámbitos y su representatividad dentro del conjunto de población activa, tamaño de los establecimientos del sector según ramas de actividad, localización territorial y períodos de actividad, producción, etc.

Sector terciario: Incluye las actividades económicas relativas al comercio, hostelería y resto de establecimientos del sector servicios, así como los valores de producción de este sector. La reserva de suelo urbano y urbanizable permitirá el desarrollo coherente del municipio en cuanto a infraestructuras y servicios urbanos, al tiempo que favorecerá la atracción de nuevas inversiones empresariales.

El presente Plan General de Ordenación Urbana ha previsto suelo suficiente para la implantación de actividades industriales y logísticas en el término municipal de Pedrezuela. El sector logístico-industrial tiene una gran relevancia debido a la proximidad del municipio a uno de los principales ejes de comunicación de la región como es la A-1.

Por tanto se prevé un impacto **POSITIVO** sobre la economía municipal en relación con los sectores secundario y terciario.

1.14. Impactos sobre los usos del suelo

La afección que el cambio de uso del suelo provoca sobre el territorio es diferente según los valores que albergue actualmente o que fuera capaz de generar dicho ámbito.

Así, el impacto que se producirá en aquellas zonas que tradicionalmente se cultivaron y que en la actualidad se encuentran abandonadas será mayor que el de las zonas degradadas, pero será muy inferior al que se produzca en aquellas zonas que hoy en día albergan masas forestales naturales, incluso procedentes de repoblación. Es significativo también el efecto que provoca la fragmentación del hábitat sobre la correcta evolución y desarrollo de una zona natural, por lo que las zonas que existen actualmente cubiertas por vegetación arbórea, presentan un valor especial y más sensible a cualquier alteración.

Por tanto, se pueden producir impactos de diferente naturaleza según los valores que acoja en la actualidad el territorio y en función de los usos a los que se vaya a destinar este suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela preserva los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación, mediante su adecuada clasificación y la incorporación al Documento de la obligatoriedad del cumplimiento exhaustivo de la legislación sectorial medio ambiental vigente.

Para el término municipal de Pedrezuela se han planteado diferentes categorías de Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) teniendo en cuenta en la planificación del territorio, el uso actual del suelo y los valores naturales del municipio, y con ello preservar de la urbanización aquellos espacios con elementos y valores naturales de interés. En este aspecto se prevé un impacto **POSITIVO** sobre los suelos con mayor valor natural.

Respecto a los sectores de **suelo urbanizable**, se ha asignado el **uso global residencial** a ocho de los nueve sectores propuestos (sectores SUR-S01, SUR-S02 SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07, SUR-S08) y el uso global **industrial** al sector SUR-S09.

Con carácter general, los usos de mayor densidad se ocuparán en las zonas de mayor centralidad, permitiendo rematar el casco con residencial de menor densidad y espacios libres. En el caso del sector SUR-S09, se plantean los usos industriales en la zona central del mismo, reservando para los usos dotacionales las zonas de mayor accesibilidad junto al viario estructurante.

En cuanto a los Ámbitos de Actuación en **suelo urbano no consolidado**, se ha asignado el uso global residencial a los ámbitos SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-06, ubicados en el casco urbano, menos el último que se sitúa en la Atalaya Real. Al ámbito SUNC-05 se le ha asignado un uso global dotacional, para dar cabida a las ampliaciones de los equipamientos necesarias en ese entorno

El futuro crecimiento se centrará exclusivamente en el casco, en torno al núcleo inicial. Se orientará este crecimiento especialmente hacia el este, vinculado la trama urbana con el antiguo trazado de la A-1, que pasará a incorporarse al viario local cuando sea desafectado.

La ubicación de los nuevos desarrollos en continuidad con áreas ya urbanizadas contribuye a minimizar el efecto negativo del cambio de uso del suelo, previendo en este caso un impacto **MODERADO**.

1.15. Impactos sobre el consumo de energía y materiales

Los nuevos desarrollos suponen un aumento de la ocupación del suelo, que conlleva un incremento del consumo de materias primas y energía. Aunque se trata de un impacto negativo, su efecto puede minimizarse mediante la aplicación de los criterios de sostenibilidad recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana.

En la definición de políticas de ámbito municipal y en los proyectos del desarrollo del planeamiento se tendrán en cuenta criterios de sostenibilidad, incorporando propuestas de incremento de la sostenibilidad en la movilidad y prescripciones de reducción de la demanda energética en las edificaciones de los sectores urbanizables propuestos.

Se estudiarán además medidas de fomento del reciclaje de residuos urbanos y materiales de construcción, así como el empleo de energías renovables, empezando por su implantación en los edificios y alumbrado públicos.

En la Alternativa seleccionada se plantea un modelo de crecimiento compacto y por tanto con bajo impacto en el uso de recursos naturales.

Se prevé por tanto un impacto **COMPATIBLE** en relación al consumo de materias primas y energía.

1.16. Impactos sobre la generación y gestión de residuos

Se producirá un efecto negativo con desarrollo urbanístico de los nuevos sectores propuestos que ocasionará un incremento de la generación de residuos, proporcional a la población y a los usos previstos en los mismos. Este efecto puede ser minimizado con una adecuada planificación de los sistemas de gestión de residuos, que deberán adecuarse a los incrementos de población y de generación de residuos estimados.

Se recoge en el Tomo II de los Estudios Complementarios, el **"Estudio Inicial de Caracterización de Suelos**", del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

En relación a las **infraestructuras de gestión de residuos urbanos**, el Plan General preverá la dotación de instalaciones de almacenamiento y tratamiento de residuos industriales, así como de residuos peligrosos y no peligrosos. Se implementarán también instalaciones de gestión de residuos de construcción y demolición.

Se prevé por tanto un impacto **COMPATIBLE** en relación a la generación y gestión de residuos como consecuencia del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

Título VII. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Capítulo 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1.1. ZEC Cuenca del Río Guadalix (ES 3110003)

En el municipio de Pedrezuela se localiza la Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110003 "Cuenca del rio Guadalix", incluida en la Red Natura 2000.

- DECRETO 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadalix" y se aprueba su Plan de Gestión.

CÓDIGO	NOMBRE	FIGURA	SUPERFICIE	LEGISLACIÓN
ES3110003	Cuenca del río Guadalix	ZEC	2.477 ha	Plan de Gestión: Decreto 106/2014, de 3 de sept.

El Plan General garantiza la preservación de este ámbito mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, teniéndose en cuenta en la normativa las medidas de conservación establecidas en el correspondiente Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación.

Respecto a la Zonificación y según recoge el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación "Cuenca del río Guadalix", para una mayor eficacia en la gestión y dadas la superficie y las características territoriales de este Espacio Protegido, así como sus objetivos y directrices de conservación, no se ha considerado necesario establecer un régimen diferenciado de uso y gestión en diferentes áreas.

1.2. Hábitats

Conforme la Directiva Hábitats (92/43/CEE), en el término municipal de Pedrezuela se ha identificado hábitats tanto prioritarios como no prioritarios.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen las medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Capítulo 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CARÁCTER SECTORIAL

2.1. Vías Pecuarias

El Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid recoge las siguientes vías pecuarias y descansaderos en el ámbito de estudio: Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las Ánimas), Colada de la Peña Romana, Fuente del Hunco o Muco y los Recajos, Colada de las Parras, Charco de la Negra y Corrales de la Francisca, Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero, Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla, Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras), Descansadero Charco La Negra (Incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca) y Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla).

El Plan General clasifica los terrenos ocupados por las vías pecuarias como "Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", con uso de "Vía Pecuaria", conforme a la Ley 8/98 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. En los tramos donde transcurran por suelo urbano la calificación urbanística garantizará la integración de las vías pecuarias en la trama viaria urbana.

En los tramos donde transcurran por suelo urbano la calificación urbanística garantizará la integración de las vías pecuarias en la trama viaria urbana.

2.2. Montes

Según el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Provincia de Madrid, en el municipio de Pedrezuela se localiza el Monte de Utilidad Pública nº 190 "Dehesa de Pedrezuela".

Además, son montes preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid recogidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Los montes preservados en Pedrezuela son los números 456,459,461,466 y 493.

El Plan General prevé la preservación de los montes de utilidad pública y de los montes preservados mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

- **Plan forestal de la Comunidad de Madrid (2000-2019).**

Se trata de un instrumento de planificación que integra la conservación de la naturaleza con todas aquellas actividades relacionadas con el desarrollo económico, los usos recreativos y la obtención de productos forestales.

Establece las directrices, programas, actuaciones, medios, inversiones, fuentes de financiación y fases de ejecución de la política forestal y de conservación de la naturaleza, así como los mecanismos de seguimiento y evaluación necesarios para su cumplimiento.

- **Plan especial de protección civil de emergencia por incendios forestales**

Aprobado mediante el Decreto 59/2017 tiene por objeto recoger aquellos aspectos más importantes que, de forma directa o indirecta afectan a la población y a las masas forestales de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de hacer frente de forma ágil y coordinada a los distintos supuestos que puedan presentarse, estableciendo un marco orgánico-funcional adaptado para el riesgo en cuestión.

Según dicho Plan especial, el municipio de Pedrezuela no se encuentra adscrito a la categoría de Alto Riesgo de Incendio (ZAR), aunque deberá tenerse en cuenta con la finalidad de asegurar la necesaria eficacia operativa y evitar que puedan darse situaciones disfuncionales.

- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

2.3. Cauces y riberas

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Los ríos y arroyos que transcurren por el municipio de Pedrezuela pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, y más concretamente a la subcuenca del río Jarama. Uno de los principales tributarios del Jarama es el río Guadalix, siendo éste el cauce más importante del municipio. El río Guadalix atraviesa el municipio en dirección norte-sur, captando las aguas de una serie de arroyos cuyos ejes principales discurren en dirección noroeste – sureste.

Entre los arroyos presentes en el municipio de Pedrezuela se encuentran el arroyo de Albalá, Arroyo del Encinar, Arroyo de Jacinto, Arroyo de los Labajos, Arroyo de Matahondas, Arroyo del Valle y Arroyo de Valdeaquemada.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

A) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m de anchura a partir del DPH.
B) Zona de Policía; franja de 100m a partir del DPH.

El Plan General garantiza la protección de los cauces y sus riberas mediante la clasificación, como Suelo No Urbanizable de Protección Especial y el respeto de las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la legislación sectorial en materia de aguas.

En los casos que los cauces transcurran por suelo urbano o urbanizable, se integrarán dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, asegurando la conservación de los valores naturales asociados a los ríos y arroyos existentes. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2.4. Zonas inundables

El Plan General establece el régimen de usos dentro de las zonas inundables definidas en el municipio de acuerdo con las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial, en especial el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El Plan General ha clasificado los terrenos susceptibles de inundación como Suelo No Urbanizable de Protección con el fin de evitar los posibles riesgos originados por las avenidas o crecidas de los cauces cercanos a las áreas residenciales. En los casos en que las zonas inundables invadan el suelo urbano o urbanizable, quedarán integradas preferentemente dentro de la Red Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres, restringiéndose la edificación en esos ámbitos en cumplimiento de las exigencias establecidas en la legislación vigente en materia de aguas.

2.5. Embalse de Pedrezuela

El Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, que se halla incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 1991, se aprobó mediante Decreto 19/1994, de 24 de febrero.

Mediante Decreto 116/2002, de 5 de julio, se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela. Con esta Revisión, se definen un conjunto de medidas y condiciones de uso tendentes a fomentar los valores naturales que encierra el ámbito regulado por el mismo, y consecuentemente a proteger los recursos hidráulicos afectados, señalándose también una serie de limitaciones a las actividades que pueden poner en peligro tales valores.

2.6. Residuos

- **Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022.**

  Esta planificación marco ha sido aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Ministros el 6 de noviembre de 2015. El Plan Estatal es un instrumento de reorientación de las políticas de residuos en España en el periodo de tiempo comprendido entre el año 2016 y el 2022, que impulsará las medidas necesarias para mejorar las deficiencias detectadas y promover acciones que aseguren unos mejores resultados en materia de residuos. Por otro lado, permite a España cumplir con los objetivos legales marcados desde la Unión Europea.

- **Estrategia de Gestión Sostenible de Residuos de la Comunidad de Madrid 2017 – 2024**.

  La Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, orienta la política en materia de residuos de la región, estableciendo las medidas necesarias para cumplir con los objetivos fijados en la normativa de residuos y en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR).

2.7. Cambio Climático

- **Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013 – 2020 (Plan Azul +).**

El Plan aprobado pretende dar continuidad a las planificaciones antecesoras (Plan de Saneamiento Atmosférico de la Comunidad de Madrid 1999-2002 y la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2006-2012 Plan Azul) dirigiendo los esfuerzos y recursos hacia aquellos sectores y contaminantes que, a la vista de las evaluaciones periódicas de los niveles regionales de emisión e inmisión de contaminantes, se consideran prioritarios para lograr una mejora de la calidad del aire y una disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero. Actualmente se encuentra en tramitación la Estrategia mitigación y adaptación al cambio climático y calidad del aire 2021-2030.

2.8. Carreteras

Las carreteras que discurren por el término municipal de Pedrezuela son la Autovía A-1 y A1a y la carretera M-627.

El Plan General calificará los terrenos ocupados por las infraestructuras viarias, remitiendo la regulación de las correspondientes zonas de protección de las carreteras a las condiciones establecidas en la legislación vigente autonómica y estatal en materia de carreteras.

2.9. Líneas eléctricas

Los tendidos de líneas eléctricas implican afecciones a tener en cuenta para la edificación en las parcelas colindantes. Las Normas Urbanísticas del Plan General remitirán a la legislación vigente en la materia, en lo referente a las distancias mínimas que deben respetar las edificaciones y a las condiciones exigidas para las obras que puedan afectar a las líneas eléctricas.

2.10. Energía y desarrollo

- **Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020.**

Este Plan fue aprobado por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, estableciendo sus objetivos de acuerdo con la Directiva 2009/27/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energías procedentes de fuentes renovables, y atendiendo a los mandatos de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible.

- **Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020.**

El Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020 tiene los siguientes objetivos generales, que son coherentes con los establecidos en la planificación energética nacional y europea:

- Satisfacción de la demanda energética con altos niveles de seguridad y calidad en el suministro, reforzando para ello las infraestructuras existentes;
- Mejora de la eficiencia en el uso de la energía, que permita reducir el consumo en un 10% respecto del escenario tendencial;
- Incremento del 35% en la producción de energía renovable y por encima del 25% en la producción energética total.

2.11. Servidumbres aeronáuticas

El término municipal de Pedrezuela se encuentra incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Las servidumbres aeronáuticas afectan fundamentalmente a la altura de las edificaciones y a la instalación de elementos como aerogeneradores, antenas, etc., que por sus dimensiones puedan afectar a la operatividad de las aeronaves.

En la documentación gráfica del Plan General se incluye un plano con las servidumbres aeronáuticas donde se describen los ámbitos afectados de forma pormenorizada.

2.12. Protecciones arqueológicas

Los yacimientos arqueológicos deben ser preservados de las actuaciones de transformación del suelo. El Plan General incluye estos ámbitos en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial por sus valores históricos y arqueológicos, fijando en las Normas Urbanísticas la propuesta de usos admisibles y prohibidos dentro de su delimitación.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establece condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

Título VIII. CONCLUSIONES

El medio natural de Pedrezuela es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

El principal criterio de la ordenación propuesta por el Plan General es **respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental** específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano.

Los principales condicionantes ambientales pueden sintetizarse en:

a) Red Natura 2000: ZEC Cuenca del Río Guadalix (ES 3110003).
b) Vías Pecuarias.
c) Monte de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela”.
d) Montes Preservados 456,459,461,466 y 493.
e) Cauces y Riberas del Río Guadalix.
f) Embalse de Pedrezuela

Se ha prestado especial atención a los cauces y ámbitos de mayor valor ambiental como el entorno del embalse, con instrumento de ordenación propio (Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela), el ZEC del Río Guadalix, y el resto de zonas de cauces y riberas.

El Monte de Utilidad Pública “Dehesa de Pedrezuela” posee un notable valor ecológico y paisajístico, siendo un enclave de alto valor ecológico para la Comunidad de Madrid, y considerado un importante pulmón verde. Tanto la dehesa como gran parte de las fincas ganaderas circundantes están delimitadas por muros de piedra seca, elementos clave para la ganadería extensiva y que proporcionan multitud de servicios ambientales a la biodiversidad.

Entre los valores naturales del municipio destaca la presencia de diversos hábitats de interés comunitario, varios de ellos prioritarios y generalmente asociados a los enclaves de mayor valor ambiental del municipio. Por el municipio discurren varias vías pecuarias, en concreto siete coladas, y tres descansaderos- abrevaderos.

Condiciona de forma relevante la adecuada gestión de los espacios verdes presentes en el término municipal, recuperando la biodiversidad como uno de los principales elementos para reconducir las relaciones entre la naturaleza y lo urbano, satisfacer la necesidad de contacto de la población con la naturaleza, mejorar las condiciones ambientales del municipio, la habitabilidad y, por tanto, la calidad de vida.

La ordenación deberá 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, donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

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.

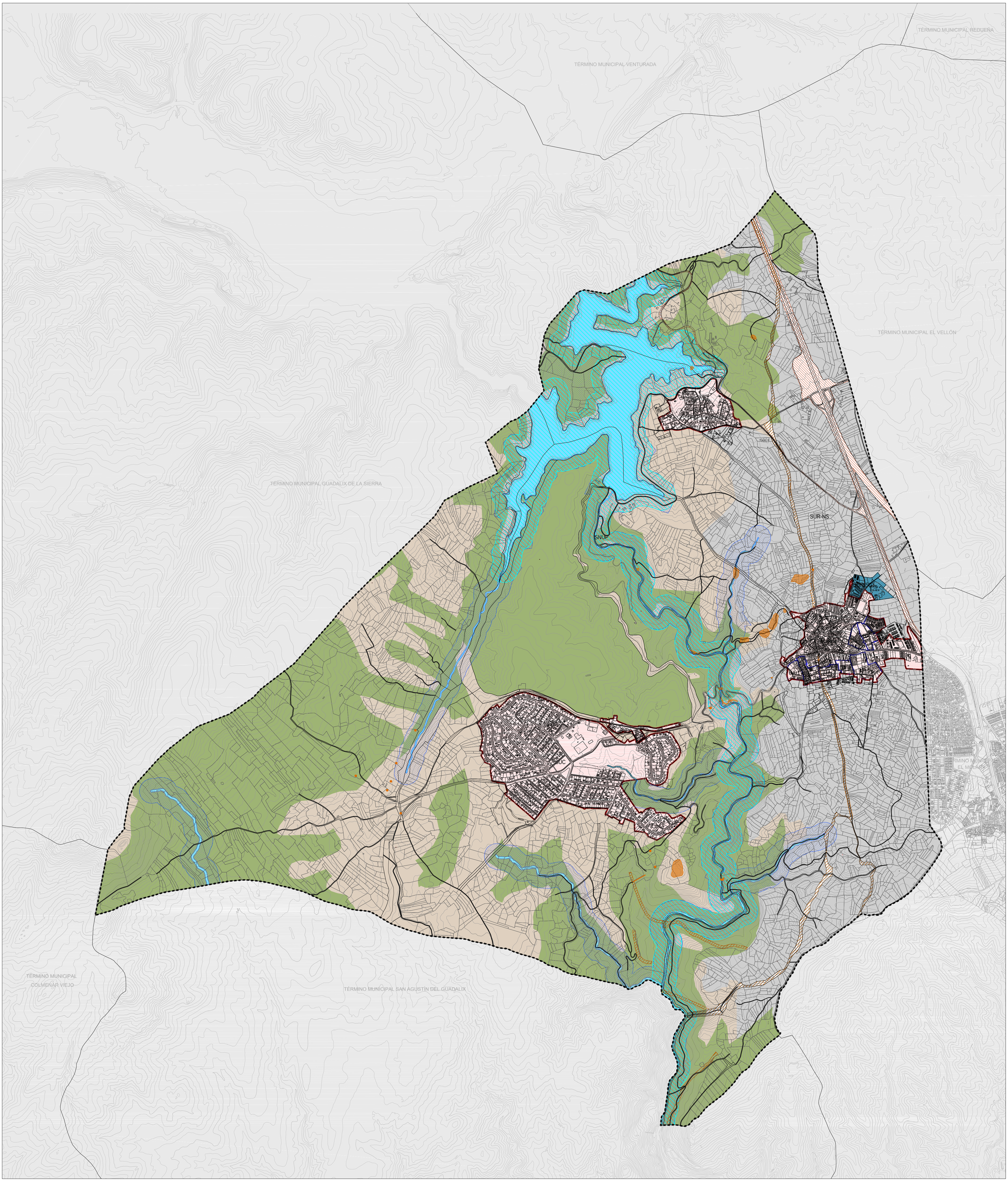
Uno de los principales elementos estructurantes del territorio es el río Guadalix, que discurre por el término municipal en dirección norte-sur, formando una clara separación del suelo con alto valor paisajístico y ambiental. El cauce y las riberas del río Guadalix presentan importantes elementos de valor ambiental, constituyendo un enclave de interés que ha sido incluido en la Red Natura 2000 como Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110003 "Cuenca del río Guadalix".

Los condicionantes físicos y naturales del territorio, y especialmente las protecciones ambientales del mismo, hacen que la zona de posibles crecimientos urbanos se centre en la franja más próxima a la Autovía A-1, en la zona oriental del término municipal.

Título IX. PLANOS

Se presentan a continuación los siguientes planos:

Nº PLANO	ESCALA	TÍTULO DEL PLANO
P-01	1:15.000	Alternativa 0. Clasificación del suelo.
P-02	1:15.000	Alternativa 1. Clasificación del suelo.
P-03	1:15.000	Alternativa 2. Clasificación del suelo.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ALTERNATIVA 0

SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- SUC — Suelo Urbano Consolidado
- UA — Unidades de Actuación

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

- SUR-S Industrial

NO SECTORIZADO

- SUR-NS No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SNUP-E ESPECIAL PROTECCIÓN

- Carreteras
- Cauces y Riberas
- Vías Pecuarias
- Montes Protegidos
- ZEC. Río Guadalix
- Cultural

SNUP-P SUELO PRESERVADO

- Preservado

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

P-01

MARZO 2022

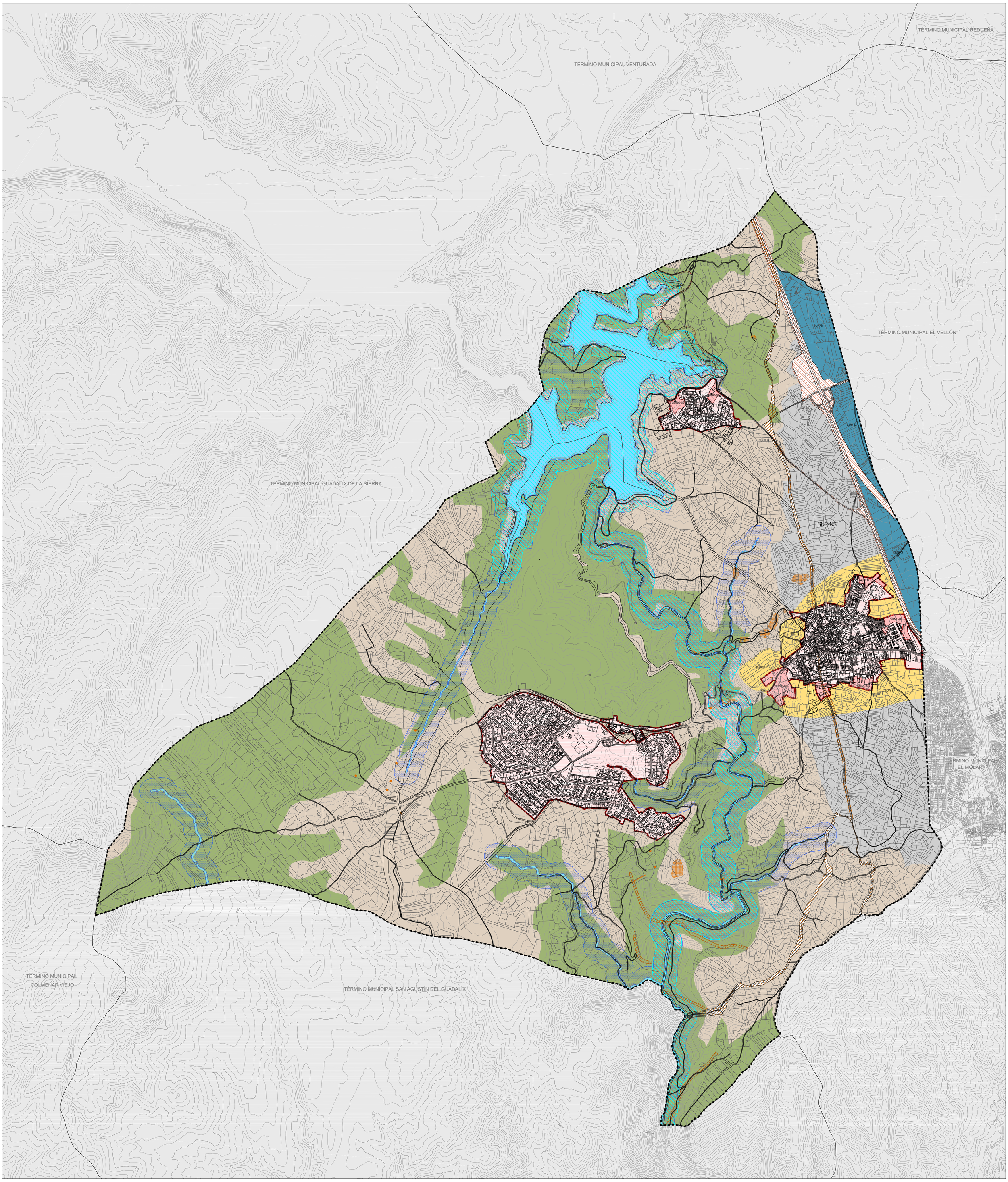
e: 1/15.000

Alternativa 0.
Clasificación del Suelo

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto



CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ALTERNATIVA 1

SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- SUC — Suelo Urbano Consolidado
- SU-NC — Suelo Urbano No Consolidado

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

- SUR-S Residencial
- SUR-S Industrial

NO SECTORIZADO

- SUR-NS No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SNUP-E ESPECIAL PROTECCIÓN

- Carreteras
- Cauces y Riberas
- Vías Pecuarias
- Montes Protegidos
- ZEC. Río Guadalix
- Cultural

SNUP-P SUELO PRESERVADO

- Preservado

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

P-02

MARZO 2022

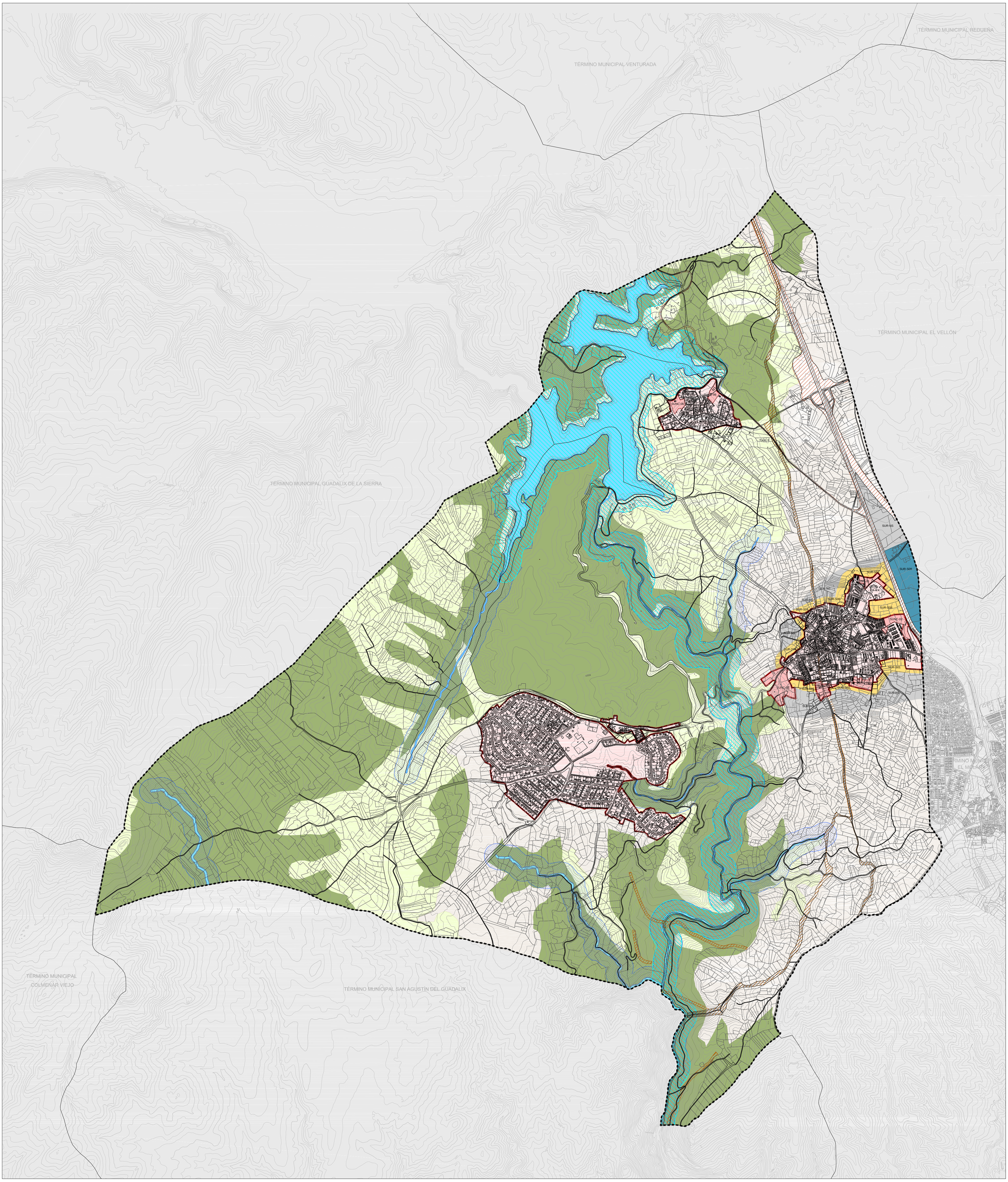
e: 1/15.000

Alternativa 1.
Clasificación del Suelo

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto



CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ALTERNATIVA 2

SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- SUC — Suelo Urbano Consolidado
- SU-NC — Suelo Urbano No Consolidado

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

- SUR-S Residencial
- SUR-S Industrial

NO SECTORIZADO

- SUR-NS No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SNUP-E ESPECIAL PROTECCIÓN

- Carreteras
- Cauces y Riberas
- Vías Pecuarias
- Montes Protegidos
- ZEC. Río Guadalix
- Cultural

SNUP-P SUELO PRESERVADO

- Agrícola
- Paisajística

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

P-03

MARZO 2022

e: 1/15.000

Alternativa 2. Clasificación del Suelo

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron amepro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

Avance de Planeamiento

MARZO 2022

BLOQUE II
DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

TOMO I. Estudio Hidrológico Inicial

TOMO II. Estudio Inicial de Caracterización de Suelos

TOMO III. Estudio Inicial de Movilidad y tráfico

TOMO IV. Estudio Acústico Inicial

Ayuntamiento de Pedrezuela

omicron amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA (MADRID)



TRÁMITE AMBIENTAL

Bloque II.- Documentación Ambiental

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniero de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Daniel Estévez Fernández	Ldo. Ciencias Ambientales

Equipo Redactor:

Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Álvaro Riesco de Castro	Arquitecto
Eva García Perez	Arquitecto
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Óscar García Fernández	Ingeniero Técnico Agrícola
Pablo Campillo Lerín	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

Ayuntamiento de Pedrezuela
Plaza de la Constitución, 1
28723 Pedrezuela (Madrid)

Empresa Redactora:

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

1	**ESTUDIO HIDROLÓGICO**
2	**ESTUDIO DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS**
3	**ESTUDIO DE TRÁFICO**
4	**ESTUDIO ACÚSTICO**

01. ESTUDIO HIDROLÓGICO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO 1
1.1. Introducción 1
1.2. Objetivos específicos 3
2. DEFINICIÓN Y ESTADO ACTUAL DE LA RED HIDROGRÁFICA. ZONAS DE ESPECIAL RELEVANCIA HIDROLÓGICA 3
2.1. Hidrología superficial 4
2.2. Hidrología subterránea 6
2.2.1. Unidades hidrogeológicas 6
2.2.2. Masas de agua subterráneas 9
2.3. Identificación de zonas protegidas en relación con el medio acuático 15
3. PREVISIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA RED HIDROGRÁFICA 16
4. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EN SERVICIO Y/O EN PROYECTO, QUE SE PREVÉ DEN SERVICIO AL ÁMBITO. TITULARIDAD PATRIMONIAL DE LAS MISMAS. 16
5. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE DEPURACIÓN QUE EN LA ACTUALIDAD DAN SERVICIO A LOS SECTORES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO 18
5.1. Casco urbano de Pedrezuela 18
5.2. Urbanización Atalaya Real 20
5.3. Urbanización Montenebro 21
6. PLANOS DE LAS CUENCAS DE ESCORRENTÍA EN QUE SE UBICAN LOS ÁMBITOS 21
7. CÁLCULO DEL CAUDAL DE AGUAS RESIDUALES EN LA SITUACIÓN ACTUAL Y A TECHO DE PLANEAMIENTO 25
7.1. Cálculo de caudales 25
7.1.1. Caudales aportados 25
8. CÁLCULO DE AGUAS PLUVIALES 29
8.1. Pluviometría 29
8.2. Hidrología 32
8.3. Tiempo de concentración 32
8.4. Periodo de retorno 34
8.5. Intensidad de la precipitación 34

8.6. Coeficiente de escorrentía....36
8.7. Cálculo del caudal de aguas pluviales....38
9. TIPO DE RED DE SANEAMIENTO PREVISTA....43
10. DESTINO PREVISTO DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES....44
ANEXO 1. PLANOS....45

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO

1.1. INTRODUCCIÓN

En el presente anexo, y en cumplimiento del Decreto 170/1998 de 1 de octubre, se procede a analizar la repercusión de los desarrollos definidos en el nuevo planeamiento urbanístico en la red de saneamiento, a fin de garantizar la conectividad a la red general.

De hecho, el Decreto 170/1998 indica en su artículo 7 que todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras.

Así pues, se procede a calcular los nuevos aportes tanto en lo que respecta a caudales fecales como pluviales, de forma que se pueda comprobar la posibilidad de tratamiento de los nuevos caudales de aportación.

El objeto, por tanto, del presente documento, es el de determinar los caudales pluviales y fecales que se generarán en la zona de estudio y que constituirán las nuevas aportaciones al sistema general de saneamiento.

El ámbito geográfico del Plan de Ordenación Municipal de Pedrezuela, es el propio término municipal, situado al norte de la Comunidad de Madrid.

El municipio de Pedrezuela, tiene una extensión de 28,5 Km^2 y limita al norte con Guadalix de la Sierra y El Vellón, al este con El Vellón y El Molar, al sur con San Agustín de Guadalix y al oeste con Guadalix de la Sierra y Colmenar Viejo.

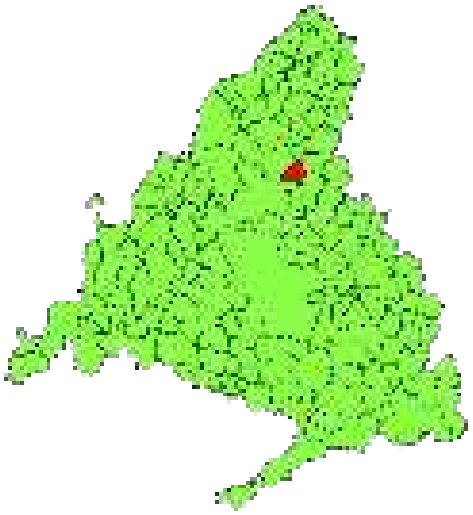


Figura 1. Encuadre geográfico TM Pedrezuela

DATOS BÁSICOS DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA	
Superficie municipal	28,5 km²
Distancia a Madrid	45 km
Altitud	859 m
Población (2020)	6.150 habitantes
Densidad de población	215,79 hab./km²
Núcleos de población	3 núcleos (Pedrezuela, Montenebro y Atalaya Real)
Otros asentamientos	4 asentamientos (La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares)
Accesos	Autovía A-1 y Nacional 1
Hidrografía	Río Guadalix, Arroyo del Valle, Arroyo de Jacinto, Arroyo de Matahonda, Arroyo de los Labajos, Arroyo del Encinar, Arroyo de la Retuerta, Arroyo de Linarejos y Arroyo de Valdequemada

Tabla 1. Datos básicos del municipio



Figura 2. Delimitación del municipio de Pedrezuela sobre ortofotografía Fuente: elaboración propia.

1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los Objetivos específicos que se pretenden alcanzar, son los siguientes:

1. Análisis de las modificaciones, si las hubiese, sobre la red hidrográfica a que darán lugar los cambios producidos por la planificación urbanística.

2. Justificación del caudal de aguas residuales generado dentro del ámbito modificado (medio y máximo), según los usos del suelo.

3. Justificación del caudal de pluviales producidos dentro del ámbito para el máximo aguacero con diferentes periodos de retorno

4. Justificación del caudal de pluviales producidos aguas arriba del ámbito modificado en estudio y que evacuen en él (si lo hubiese).

5. Cuantificación de los caudales a conectar a las infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid.

6. Infraestructuras de saneamiento y depuración en servicio y/o en proyecto que se prevé den servicio al ámbito modificado.

7. Planteamiento del tipo de red de saneamiento y justificación de la misma.

8. Identificación de posibles puntos conflictivos (zonas inundables, pasos de cauces por infraestructuras, etc.).

9. Determinación de los posibles impactos producidos por actividades e industrias previstas en el planeamiento y sus efectos sobre las aguas continentales.

Conviene aclarar en este punto que los cálculos son estimativos, dado el nivel de ordenación y alcance de la fase de planeamiento actual.

2. DEFINICIÓN Y ESTADO ACTUAL DE LA RED HIDROGRÁFICA. ZONAS DE ESPECIAL RELEVANCIA HIDROLÓGICA.

Se incluye a continuación una descripción sobre las condiciones hidrológicas del municipio de Pedrezuela, tanto a nivel superficial como subterráneo.

2.1. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

La morfología del terreno condiciona las características generales de la red hidrográfica existente. Los cauces que circulan por el municipio de Pedrezuela pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, y más concretamente a la subcuenca del río Jarama. Este río recorre la Comunidad de Madrid de norte a sur por su mitad este, recogiendo las aguas de la mayoría de los cursos de agua que nacen en la vertiente sur de la sierra de Guadarrama.

Uno de los principales tributarios del Jarama es el río Guadalix, el cual es a su vez el cauce más importante que circula por el municipio. Se caracteriza por su corto recorrido y caudal. La red hidrográfica del río Guadalix responde al modelo de los ríos de media montaña. Da lugar a numerosas gargantas e importantes cañones que se forman en los bordes del anticlinal de Pedrezuela-el Vellón, todos ellos de gran valor paisajístico. Estos cañones se encuentran bajo el embalse de Pedrezuela y en las llanuras de terraza de la Fosa del Tajo. El río Guadalix se clasifica como un río de cuarto orden según la categoría Pfafstetter.

El río Guadalix atraviesa el municipio de norte a sur, captando las aguas de una serie de arroyos. Como todos los afluentes y subafluentes del río Tajo, el río Guadalix presenta fuerte estiaje, fruto de su régimen pluvio-nival. Los principales caudales se registran en mayo y junio, cuando se produce el deshielo.



Figura 3. Hidrología superficial. Municipio de Pedrezuela. (Fuente: MITECO)

La mayoría de los arroyos tienen un funcionamiento estacional y su alimentación se debe a las precipitaciones. El arroyo del Valle es el único curso fluvial del municipio que desemboca directamente en el propio Embalse de Pedrezuela.

Aunque no se trate de cauces naturales, es reseñable la presencia de una serie de canales de agua que discurren por el municipio. De la presa surge el Canal de El Vellón y bajo su coronación discurre el trazado del Canal Alto. Estas dos conducciones recorren el municipio de Pedrezuela de Norte a Sur. El Canal de El Vellón se une al Canal del Atazar ya en el término municipal de Guadalix de la Sierra, mientras que el Canal Alto continúa hasta el Norte de la ciudad de Madrid. Son conducciones subterráneas de abastecimiento al municipio de Madrid y municipios colindantes.

Por otra parte, la Directiva Marco del Agua (Directiva 60/2000/CE) definen las **masas de agua superficial** continentales como una parte diferenciada y significativa de agua superficial, como un lago, un embalse, una corriente, río o canal, parte de una corriente, río o canal, unas aguas de transición o un tramo de aguas costeras. Las masas de agua superficial se clasifican en función de su categoría (ríos, lagos, aguas de transición y costeras), de su naturaleza (naturales, artificiales y muy modificadas) y de su tipo (definido por la Instrucción de Planificación Hidrológica).

De acuerdo con el sistema de información geográfica de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el municipio de Pedrezuela se ha identificado y delimitado dos masas de agua superficial, conforme a los criterios de la Directiva Marco del Agua:

CÓDIGO MASA	NOMBRE MASA	CATEGORÍA	ECOTIPO
ES030MSPF0441021	Río Guadalix: desde embalse El Vellón hasta río Jarama	Río	Ríos de montaña mediterránea silícea (11)
ES030MSPF0442020	Vellón, El/Pedrezuela	Río embalsado	Presas y azudes (1)

Tabla 2. Masa de agua superficial en el municipio de Pedrezuela.

Como se ha mencionado anteriormente, en el municipio encontramos el embalse de Pedrezuela.

Su cuenca de captación es de unos 216 km², y recibe una media de 67 hm³ al año. Regula el agua que embalsa mediante compuertas, y también dispone de un desagüe y de un aliviadero. Su presa es de bóveda, tiene capacidad para 41,23 hm³ y su lámina de agua como máximo ocupa 393,09 ha. Su uso principal es el abastecimiento, entre los usos recreativos destaca la pesca.

Este embalse fue construido por el Canal de Isabel II, para el aprovechamiento de las aguas reguladas del río Guadalix en el abastecimiento de aguas a Madrid.

El embalse de El Vellón-Pedrezuela forma parte del Registro de Zonas Protegidas elaborado por la Demarcación Hidrográfica del Tajo dentro de las categorías: Zona de captación para abastecimiento (Directiva 75/440/CEE modificada por art 7 DMA) y Zona sensible (Directiva 91/271/CEE).

Este embalse se encuentra catalogado como de interés regional por su valor faunístico y recreativo, al amparo de la Ley 7/1990, 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas.

El embalse también pertenece a una Zona de protección de hábitats o especies (Directivas 92/43/CEE y 2009/147/CEE). Es un Espacio Protegido Red Natura 2000 constituido por la Zona Especial de Conservación (ZEC) "Cuenca del río Guadalix" (ES3110003). Mediante el DECRETO 106/2014, de 3 de septiembre, se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadalix" y se aprueba su Plan de Gestión. Mediante el Decreto 116/2002, de 5 de julio, se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.



En el municipio encontramos otro embalse, llamado Azud de El Mesto. Está fuera de servicio desde 1968, año en el que las aguas del río Guadalix fueron reguladas con la construcción de la presa de Pedrezuela, pero sigue operativo por si fuese preciso el trasvase de las aguas de dicho río al Canal Bajo.

2.2. HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA

Las litologías predominantes en el término municipal de Pedrezuela son metamórficas, a excepción de una pequeña franja de rocas calcáreas situada en el límite sureste del término municipal. Esto implica que las condiciones hidrogeológicas de gran parte de esta cuenca hidrográfica sean de una baja porosidad y, en consecuencia, no formen acuíferos.

2.2.1. Unidades hidrogeológicas

Por unidad hidrogeológica se entiende uno o varios acuíferos agrupados a efectos de conseguir una administración del agua racional y eficaz. Desde la entrada en vigor de la Ley de Aguas y derivado de los distintos Planes Hidrológicos, el territorio peninsular se divide en Unidades Hidrogeológicas (UH). El Plan Hidrológico del Tajo establece una división de los acuíferos en 13 unidades. En nuestra zona de estudio, solamente localizamos una unidad hidrogeológica, y únicamente en los extremos del municipio. La unidad hidrogeológica detectada es la UH 03.03 Torrelaguna-Jadraque.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (KM²)	TIPO	ACUÍFERO
UH 03.03	Torrelaguna – Jadraque	672,54	Carbonatado	Calizas mesozoicas cretácicas del borde del Guadarrama

Tabla 3. Unidades hidrogeológicas en el municipio de Pedrezuela.



Figura 4. Unidades hidrogeológicas en el área de estudio. Fuente: elaboración propia.

UH 03.03 TORRELAGUNA - JADRAQUE

Está constituido por rocas carbonatadas del cretácico, de permeabilidad alta-media, infrayacentes a niveles de arcillas, conglomerados y yesos de edad terciaria. Las rocas calizas consolidadas presentan poros y fisuras formadas por la acción disolvente de las aguas que dan lugar a conductos de mayor o menor tamaño, cuevas o estructuras karstificadas. Se comporta como un acuífero libre en zonas de afloramiento y confinado en el resto. La masa constituye una estrecha franja que se extiende en dirección SW-NE, limitando al norte con materiales paleozoicos y graníticos de baja permeabilidad, y con los embalses de Alcorlo y Pálmaces. Al sur limita con el embalse de Beleña (al suroeste), y los depósitos terciarios de la Unidad Guadalajara, que rodean la unidad también por su límite este. Dentro de la Comunidad de Madrid ocupan una extensión muy reducida. El afloramiento más extenso está en la zona de Torrelaguna (75 km²). Su espesor puede llegar a varios centenares de metros. A continuación, se exponen las principales características de la unidad hidrogeológica descrita.

UNIDAD		UH 03.03 TORRELAGUNA - JADRAQUE
PROVINCIAS		Guadalajara, Madrid
SUPERFICIE		140 km^2
LITOLOGÍA		Detrítico y calcáreo
TIPO DE ACUÍFERO		Confinado o semiconfinado (detrítico basal), semiconfinado (calco-margoso). Libre (calizo-dolomítico)
ESPESOR		Medio 100 m, máximo 200 m.
PARÁMETROS HIDRÁULICOS	T	25 – 1.000 m^2 /día
	S	$3 \cdot 10^{-4}$ – 10^{-3}
	Q	Medio 60 l/s, máximo 100 l/s
RECURSOS		8 – 25 Hm^3/año
USOS		Prácticamente sin explotar
CALIDAD	FACIES	Bicarbonatada cálcica y/o magnésica
	CLASIFICACIÓN	Aptas para abastecimiento y riego salvo en zonas con influencia de yesos
	PARÁMETROS QUÍMICOS	R.S. 430 mg/l, Cl 12 mg/l, SO_4 64 mg/l, NO_3 15 mg/l
PIEZOMETRÍA		En el límite de los terrenos detríticos el nivel se encuentra entre 0-5 m. En materiales calcáreos es progresivamente más profundo. Elevados gradientes en zonas de recarga y más suaves lejos de afloramientos cretácicos
CONTAMINACIÓN		Puntual, urbana por vertidos y natural por yesos suprayacentes
EXPLOTACIÓN		Casi nulo

Siendo:

T Transmisividad

S Coeficiente de almacenamiento

Q Caudal

Tabla 4. Unidades hidrogeológicas del área de estudio. Fuente: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Se estima una recarga de 25 hm3/año que provienen de lluvia directa y de arroyos que proceden de la sierra y cruzan estas calizas. El otro afloramiento, en la Fosa de Lozoya (25 km2), se encuentra presumiblemente bien alimentado y puede tener interés para resolver problemas locales y en épocas de estiaje.

Debido a sus características, los caudales probables por pozo son muy variables, desde algún litro por segundo a 1.000 m3 /día o incluso más, si la captación atraviesa algún conducto kárstico.

La calidad de estas aguas para usos domésticos es aceptable (bicarbonatadas cálcicas), si bien en la zona de Torrelaguna puede aparecer problemas como consecuencia de la presencia de materiales yesíferos.

Presentan una elevada vulnerabilidad a la contaminación. El peligro de contaminación bacteriológica es elevado dada su nula capacidad filtrante. Los organismos patógenos pueden viajar grandes distancias y son especialmente problemáticas las fuentes próximas a núcleos urbanos.

2.2.2. Masas de agua subterráneas

La Directiva Marco del Agua define las **masas de agua subterránea** como un volumen claramente diferenciado de aguas subterráneas en un acuífero o acuíferos. En el ámbito de la Cuenca Hidrográfica del Tajo se han identificado y delimitado 24 masas de agua subterránea.



Figura 5. Masas de agua subterránea en el ámbito de estudio. Fuente: elaboración propia.

En nuestra zona de estudio debido a que las condiciones litológicas de la zona presentan una permeabilidad muy baja o nula, no encontramos ninguna Masa de Agua Subterránea de relevancia.

Tan solo encontramos una pequeña franja del municipio que pertenece a la MASb denominada Torrelaguna, al suroeste del municipio.

CÓDIGO MASA	NOMBRE MASA	SUPERFICIE (KM^2)	ACUÍFERO
030.004	Torrelaguna	146,18	Carbonatado Mesozoico

Tabla 5. Masas de agua subterránea en el municipio de Pedrezuela.

TORRELAGUNA (030.004)

Compuesta por formaciones carbonatadas de edad cretácica, limitadas por un zócalo metamórfico, y materiales calco-margosos y evaporíticos. Hacia el sur, el conjunto se encuentra cubierto por los sedimentos detríticos de las unidades de Guadalajara y Madrid: Manzanares-Jarama.

Las formaciones más importantes desde el punto de vista hidrogeológico son las calizas y dolomías del Cretácico, que se encuentran karstificadas y con un espesor medio de 130 m. Presentan una estructura sencilla de cuestas y pliegues suaves, adosados sobre los materiales ígneos y metamórficos de la sierra.

La masa forma una estrecha franja de dirección SO-NE ocupando parte de las provincias de Madrid y Guadalajara. Al oeste se bifurca en dos ramas separadas por materiales graníticos.

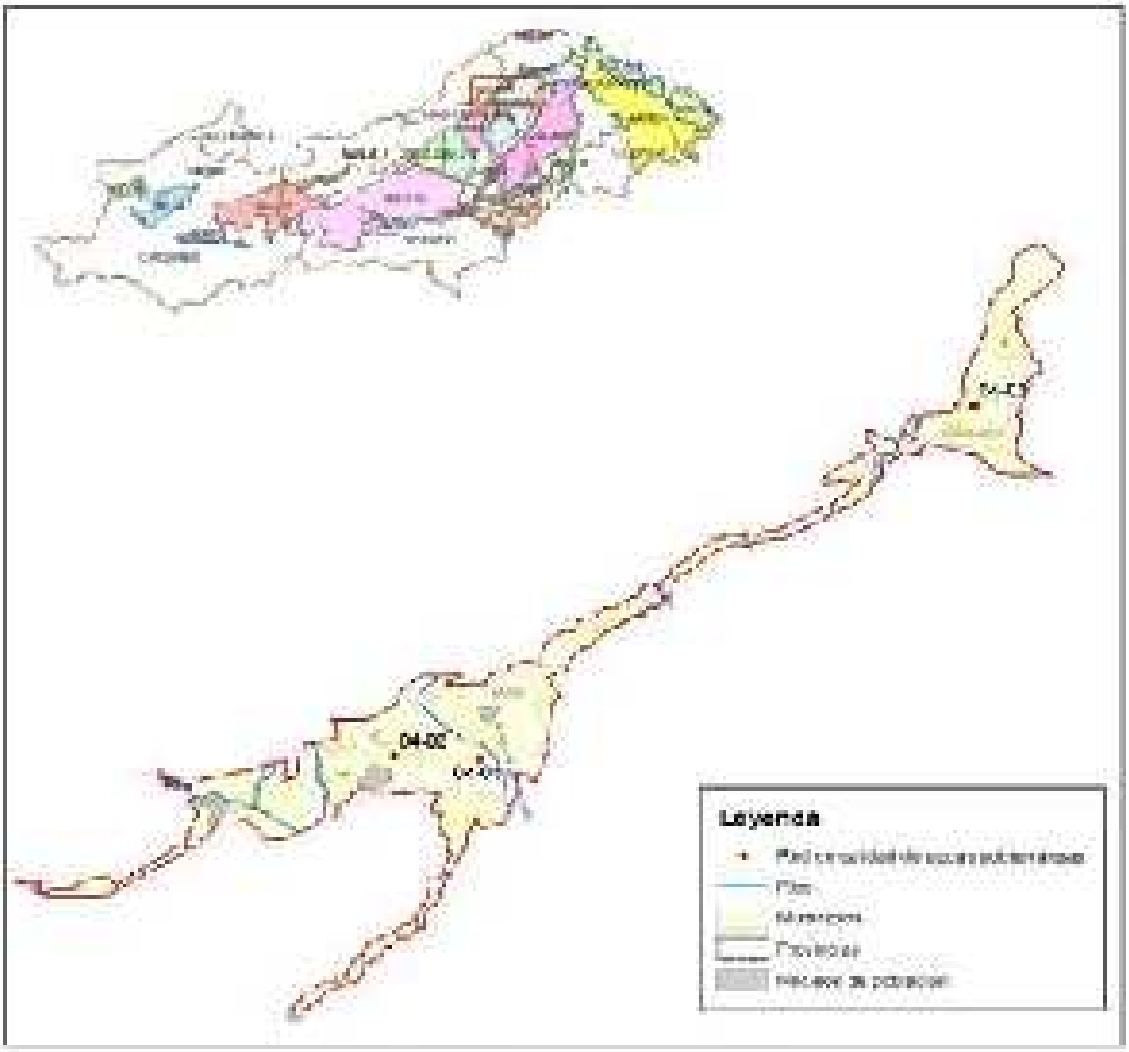
Ambas ramas, aproximadamente paralelas, se extienden desde el embalse de Santillana, continuando hacia el este, al norte del embalse de El Vellón (rama norte); y entre San Agustín del Guadalix y El Molar (rama sur), para unirse al noreste de la población de El Vellón. Hacia el noreste dicha franja se estrecha, llegando en su extremo este a las poblaciones de Tamajón y La Mierla, en Guadalajara.

El acuífero se recarga por infiltración del agua de lluvia y de las aguas superficiales que atraviesan los afloramientos. La descarga natural tiene lugar a través de manantiales o directamente a los ríos principales.

Masa de agua

Código:	030.004
Topónimo:	Torrelaguna

Localización de la masa



SITUACION DE LA MASA DE AGUA

Forma una estrecha franja de dirección SO-NE ocupando parte de las provincias de Madrid y Guadalajara. Al Oeste se bifurca en dos ramas separadas por materiales graníticos. Estas dos ramas, aproximadamente paralelas, se extienden desde el embalse de Santillana, continuando hacia el Este, al Norte de embalse de El Vellón (rama Norte), y entre San Agustín de Guadalix y El Molar (rama sur), para unirse al Noreste de la población de El Vellón. Hacia el Noreste dicha franja se estrecha, llegando en su extremo Este a las poblaciones de Tamajón y La Miedla, en Guadalajara.

Masa de agua

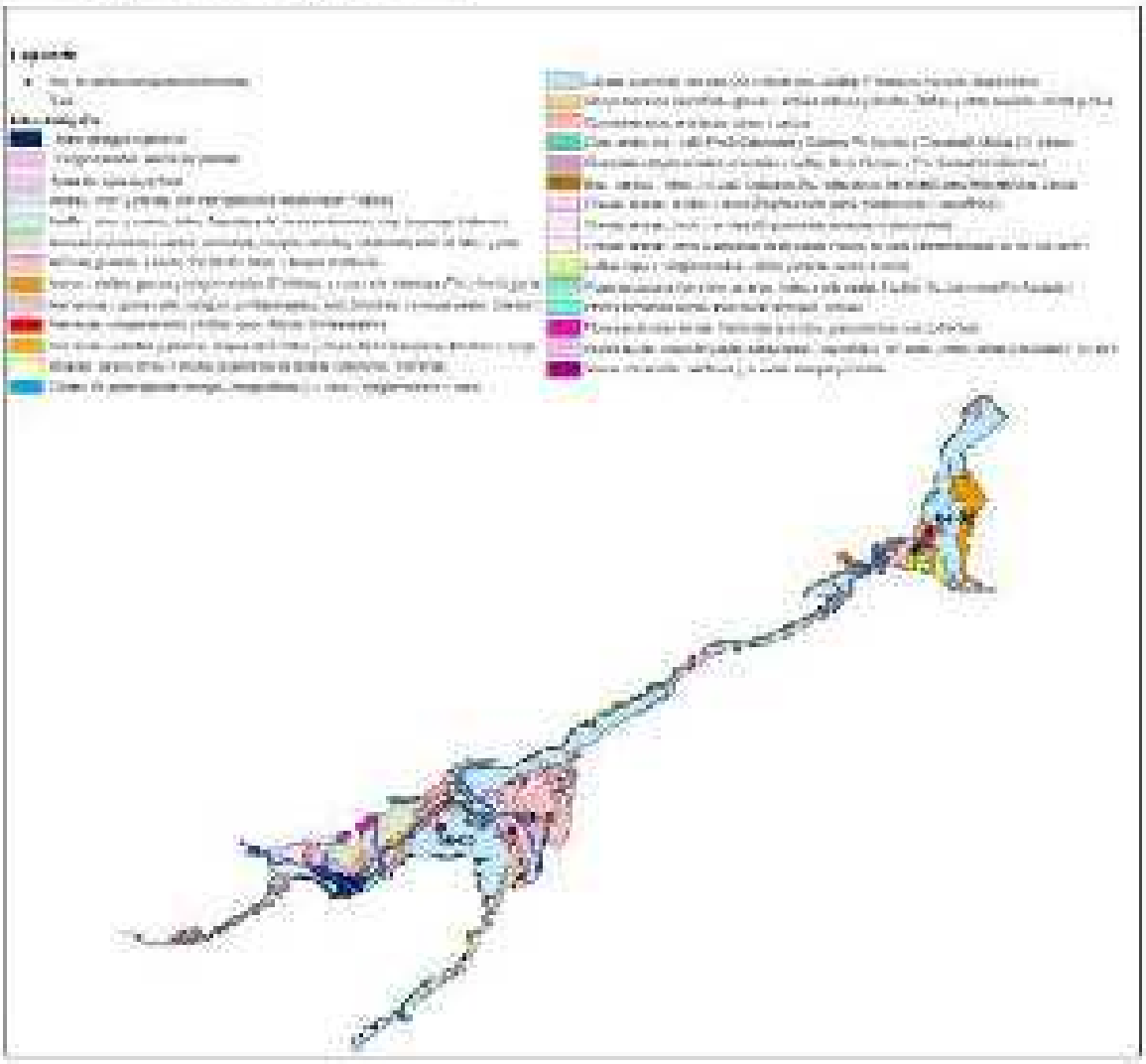
Código: 030.004

Toponimia: Torrelaguna

Características

NOMBRE MASA	CODIGO DE MASA	LONGITUD GEOLÓGICOS	SUP. PLANTA (km²)	Nº DE PUNTOS DE CONTROL	SUP USO URBANO (m²)	SUP USO AGRARIO (m²)	SUP USO REGADÍO (m²)	SUP USO FORESTAL (m²)
[illegible]	[illegible]	[illegible]	140	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Mapa fisiográfico

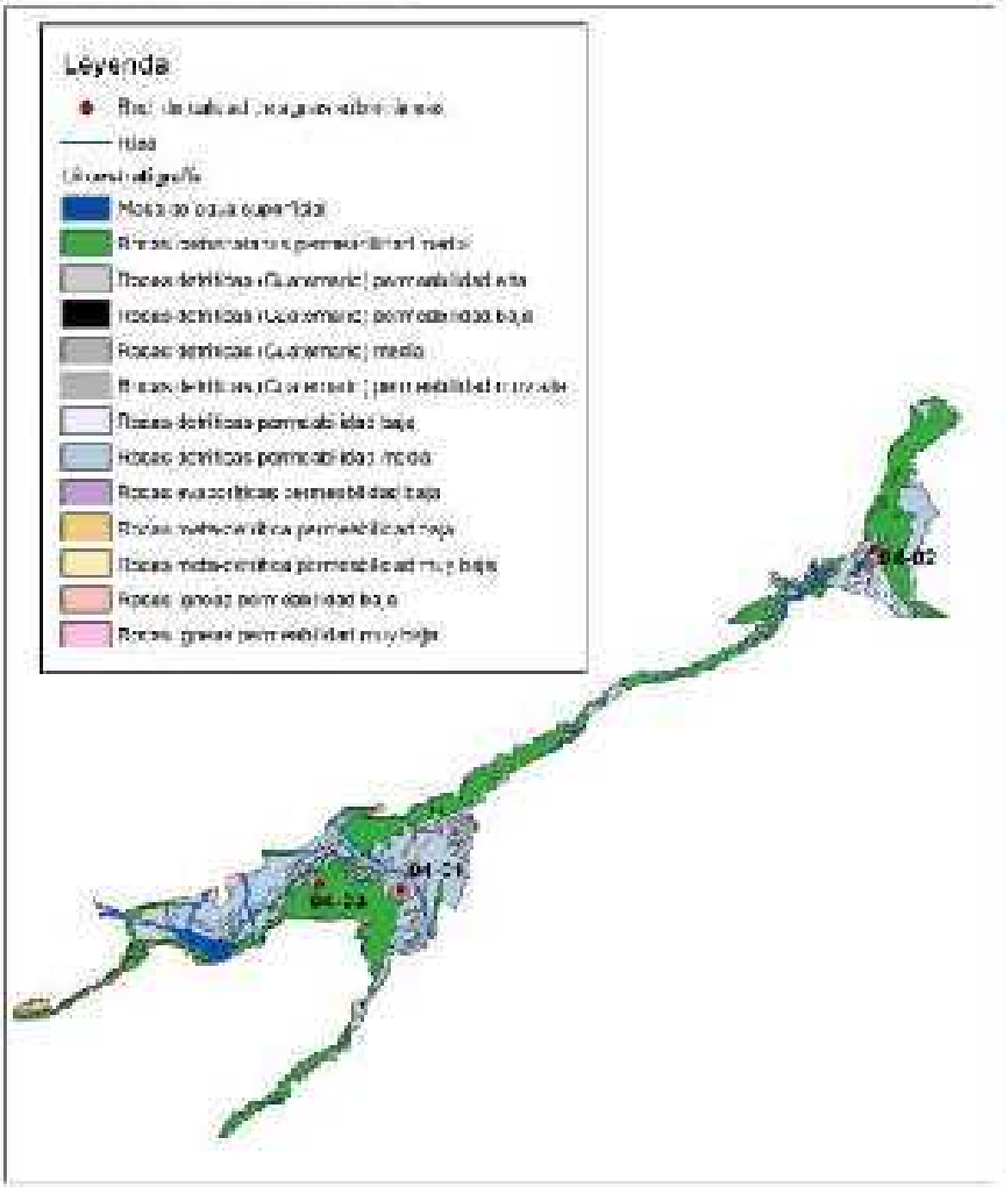


Masa de agua

Código: 030.004

Toponimia: Torrelaguna

Mapa de permeabilidad



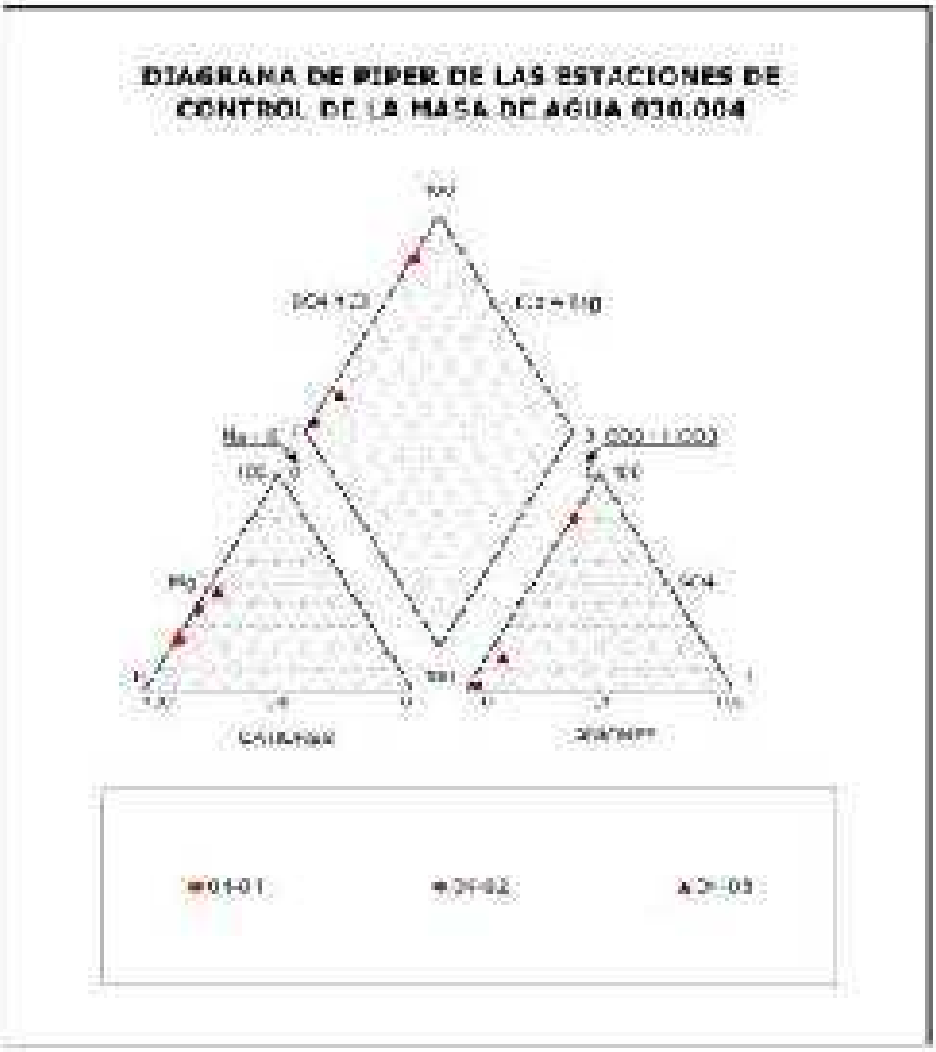
Masa de agua

Código: 030.004

Toponimia: Torrelaguna

Composición química

DIAGRAMA DE PIPER DE LAS ESTACIONES DE CONTROL DE LA MASA DE AGUA 030.004



DESCRIPCIÓN DE LAS FACIES HIDROQUÍMICAS

2.3. IDENTIFICACIÓN DE ZONAS PROTEGIDAS EN RELACIÓN CON EL MEDIO ACUÁTICO

Las zonas protegidas son enclaves objeto de protección especial en virtud de una norma específica sobre protección de aguas superficiales o subterráneas, o sobre conservación de hábitats y especies directamente dependientes del agua. Los convenios internacionales suscritos por España, las Directivas Europeas y la legislación nacional y autonómica establecen diferentes categorías de zonas protegidas, cada una con sus objetivos específicos de protección, su base normativa y las exigencias correspondientes a la hora de designación, delimitación, seguimiento y suministro de información. El Registro de Zonas Protegidas de la Confederación Hidrográfica del Tajo recoge un total de 938 enclaves, de alguna de las siguientes categorías:

- Zonas de captación de agua para abastecimiento: superficiales y subterráneas
- Zonas de especies acuáticas económicamente significativas
- Masas de agua de uso recreativo
- Zonas vulnerables
- Zonas sensibles
- Zonas de protección de hábitat o especies (Red Natura 2000)
- Perímetros de protección de aguas minerales y termales
- Reservas naturales fluviales
- Zonas húmedas
- Espacios naturales protegidos por las Comunidades autónomas correspondientes

Según la información disponible en el sistema de información geográfica de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el ámbito de actuación se localiza el siguiente espacio incluido en el Registro de Zonas Protegidas de la Demarcación:

CÓDIGO	TIPO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (HA)	INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN
ES030_ZSENESLK580	Zonas sensibles	Embalse de El Vellón o Pedrezuela	454	Cumplimiento RD-LEY 11/1995 Normas aplicables al tratamiento de aguas residuales
ES3110003	ZEC	Cuenca del río Guadalix	1.418,53	Plan de Gestión (Decreto 106/2014, 3 sep)
ES030ZCCM0000000012	Zona protegida por abastecimiento	E. El Vellón - Guadalix	454	Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre

Tabla 6. Espacios incluidos en el Registro de Zonas Protegidas de la CHT en el municipio de estudio.

3. PREVISIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA RED HIDROGRÁFICA

No se prevé la modificación de la red hidrográfica, más allá de las modificaciones del coeficiente de escorrentía en los nuevos desarrollos como consecuencia del cambio de materiales en la nueva pavimentación de estos.

Los arroyos y cauces menores que quedan incluidos dentro de los sectores que se proponen, se mantienen tanto en trazado como en sección, manteniendo también las características de su cauce sin alterar.

La red de saneamiento prevista es separativa, de forma que se conducen los caudales pluviales generados hacia estos arroyos naturales, implantando, antes de vertido, los correspondientes dispositivos de control así como la retención de sólidos y grasas, especialmente los arrastrados por las primeras aguas de lluvia.

4. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EN SERVICIO Y/O EN PROYECTO, QUE SE PREVÉ DEN SERVICIO AL ÁMBITO. TITULARIDAD PATRIMONIAL DE LAS MISMAS.

El saneamiento de Pedrezuela se presta de forma compartida por parte del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II. El servicio de alcantarillado es de propiedad y servicio del Ayuntamiento, y el servicio de depuración es de propiedad y servicio el Canal de Isabel II.

La red de saneamiento del casco urbano de Pedrezuela conduce las aguas fecales generadas a una estación depuradora en el municipio de El Molar por medio de un emisario. Las urbanizaciones de Atalaya Real y Montenebro, por su parte, cuentan con sendas depuradoras de carácter privado, diseñadas para la gestión de sus propias aguas residuales. El circuito de cars situado al Norte del casco urbano se encuentra conectado a la red de saneamiento del casco urbano por medio de una tubería que discurre por el Camino de los Tres Chaparros.

Dentro del entorno urbano la red de colectores, que en la actualidad es unitaria, conduce los caudales generados hacia un punto bajo del término municipal, en el entorno del arroyo de Las Casas. En este punto, existe una estación de bombeo de aguas residuales (EBAR) además de un aliviadero para la evacuación de los caudales excesivos, diluidos, en periodos de fuertes lluvias. La red de aguas residuales del casco urbano está formada por colectores de secciones comprendidas entre 200 y 600mm de diámetro, de PVC y fibrocemento, que discurren por las principales calles y se dirigen hacia la EBAR

Desde la estación de bombeo, parte una impulsión, con la que se salva el desnivel existente hasta la entrega de los caudales generados en la correspondiente cámara de descarga, y que se sitúa al este, ya en el término municipal de El Molar. La tubería de impulsión es de fundición dúctil de 200mm de diámetro y recorre la calle Egido, la calle de la Nevera, y cruza la A-1 hasta una cámara de rotura, desde donde por gravedad se dirige a la EDAR de El Vellón, en el término municipal de El Molar.

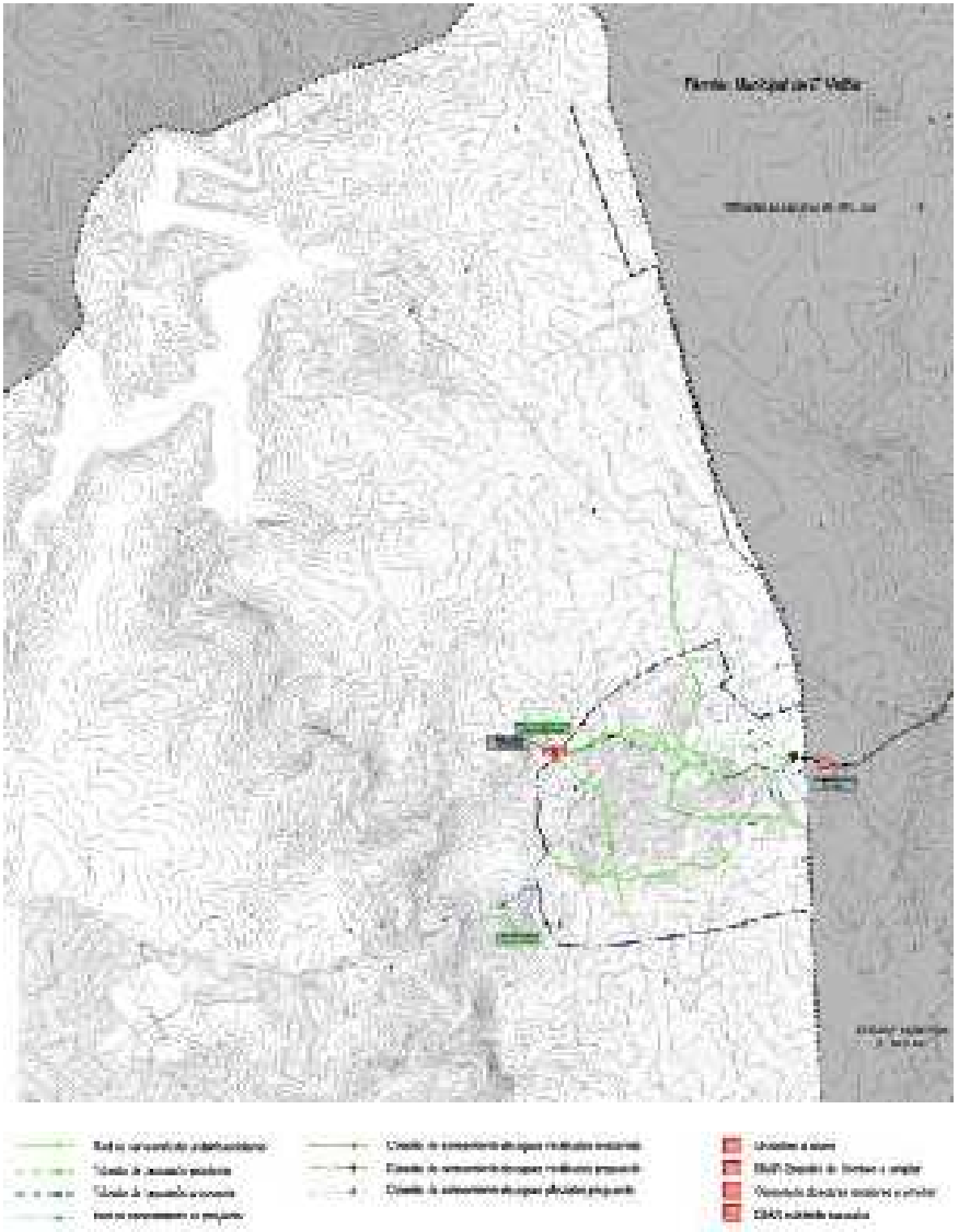


Figura 6. Red de saneamiento de Pedrezuela. Fuente: elaboración propia.

A partir de la red existente, y en función de los nuevos desarrollos que se proponen, se ejecutarán nuevos colectores, en este caso con carácter separativo, vertiendo bien a la EBAR existente, en el caso de aguas residuales, bien a cauces naturales, en el caso de aguas pluviales.

Asimismo, será precisa ampliar, en la medida en que se incrementen los caudales aportados, tanto la estación de bombeo como la cámara de descarga. Será necesario también renovar la tubería de impulsión existente o ejecutar una nueva.

5. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE DEPURACIÓN QUE EN LA ACTUALIDAD DAN SERVICIO A LOS SECTORES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO

5.1. CASCO URBANO DE PEDREZUELA

Como se ha indicado en el punto anterior, los caudales generados en Pedrezuela son tratados en la EDAR de El Vellón, titularidad del Canal de Isabel II, y ubicada en el término municipal de El Molar.

La EDAR de El Vellón (a la que derivan las aguas de saneamiento del casco urbano de Pedrezuela), cuenta con las siguientes características:

EDAR DE EL VELLÓN			
Año	Municipios servidos	Población de diseño (hab. Equivalentes)	Tipo de proceso agua/fangos
2001	Pedrezuela (parcial), el Molar (parcial) y El Vellón.	12.000	BAP (biológico de aireación prolongada) C (deshidratación centrífuga)

Tabla 7. EDAR El Vellón. Fuente: Canal de Isabel II.



Figura 7. EDAR de El Vellón

La EDAR de El Vellón cuenta con:

- Pretratamiento
- Tratamiento biológico (2 líneas)
- Decantación secundaria (2 líneas)
- Espesador



Figura 8. EDAR de El Vellón

5.2. URBANIZACIÓN ATALAYA REAL

El sistema de saneamiento de esta urbanización, es de tipo unitario, y cuenta con 3 estaciones depuradoras que gestiona sus propias aguas residuales, en buen estado de conservación y funcionamiento.



Figura 9. Red de saneamiento urbanización Atalaya Real: Fuente: Ayuntamiento de Pedrezuela

Las estaciones de depuración se encuentran en buen estado, cumpliendo la normativa DPI y resto de parámetros requeridos por la CHT.

5.3. URBANIZACIÓN MONTENEBRO

Esta Urbanización cuenta con una depuradora privada para la gestión de sus propias aguas residuales, tal y como se aprecia en el siguiente esquema.

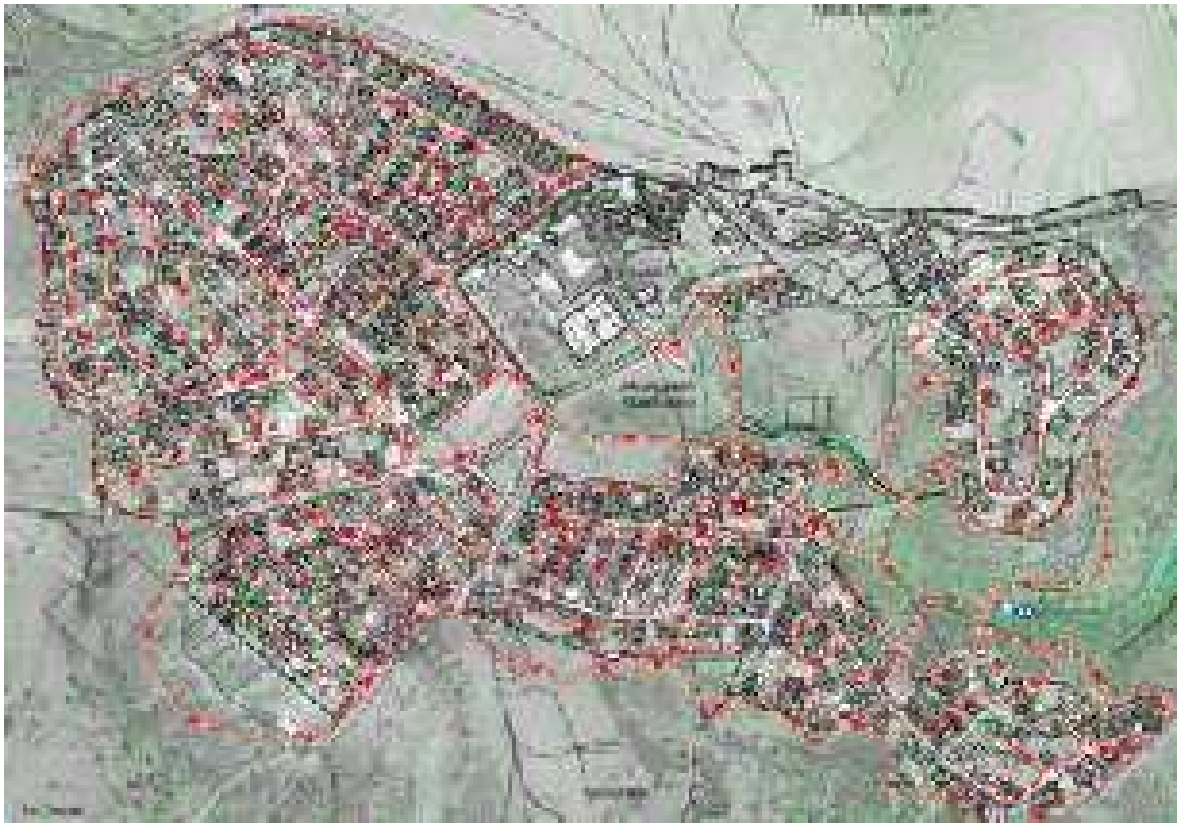


Figura 10. Red de saneamiento urbanización Montenebro: Fuente: Ayuntamiento de Pedrezuela

6. PLANOS DE LAS CUENCAS DE ESCORRENTÍA EN QUE SE UBICAN LOS ÁMBITOS

En las páginas siguientes se adjuntan las cuencas de escorrentía calculadas.

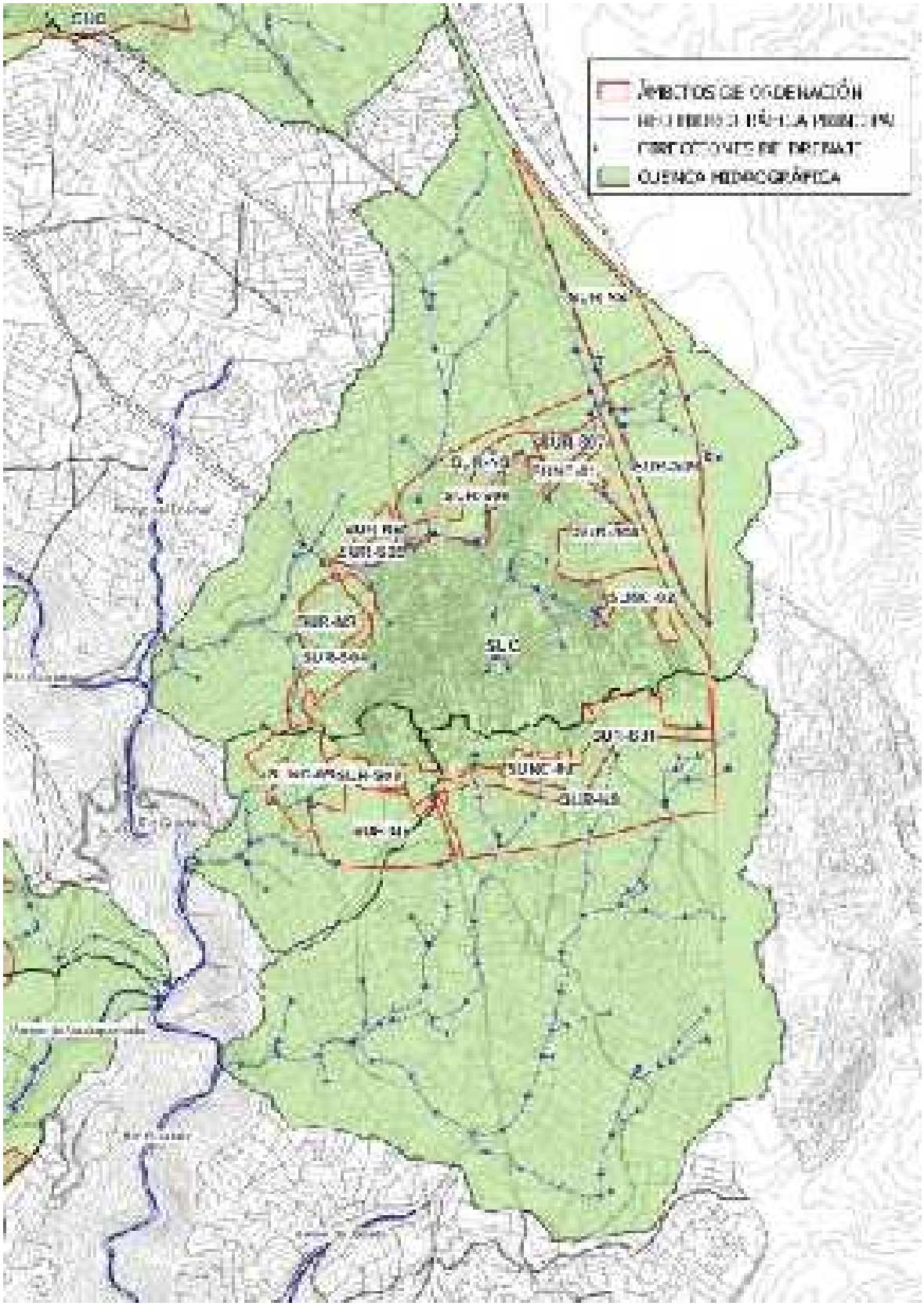


Figura 11. Cuencas en el núcleo de Pedrezuela

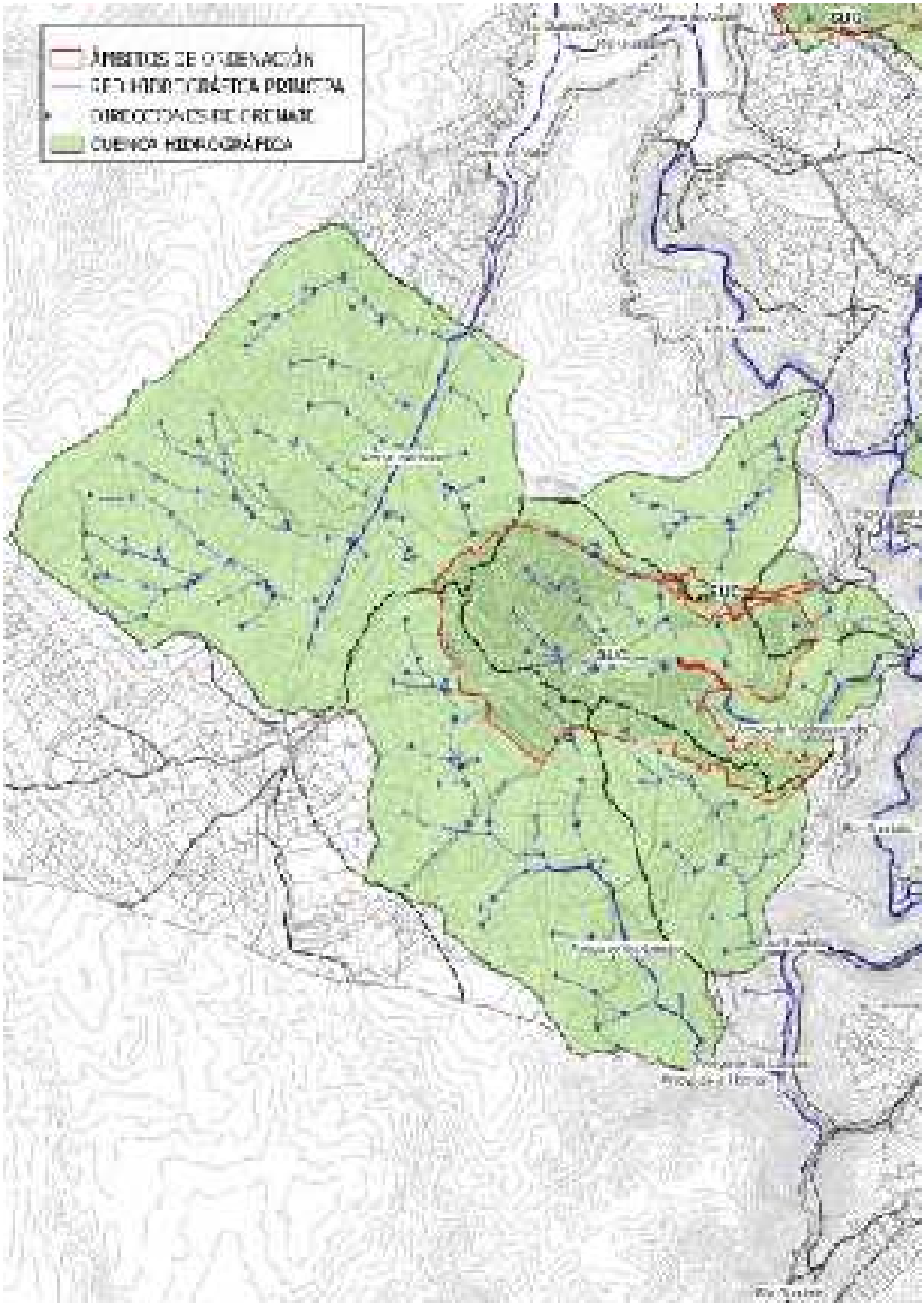


Figura 12. Cuencas en la urbanización de Montenebro



Figura 13. Cuencas en la urbanización de La Atalaya Real.

7. CÁLCULO DEL CAUDAL DE AGUAS RESIDUALES EN LA SITUACIÓN ACTUAL Y A TECHO DE PLANEAMIENTO

Las aguas residuales proceden de las diferentes edificaciones e instalaciones que se sitúan sobre el ámbito de estudio y serán conducidas a la red general de saneamiento, para su posterior tratamiento y depuración.

7.1. CÁLCULO DE CAUDALES

En cuanto a las aportaciones fecales a la red de saneamiento, los caudales generados estarán asociados a los consumos de agua potable. De este modo, se considera que los caudales de entrada se corresponden a los aportados por la red de abastecimiento, y que serán iguales a los de salida evacuados por la red de saneamiento.

7.1.1. Caudales aportados

Conforme a las consideraciones técnicas del gestor del sistema de abastecimiento y a fin de establecer una primera aproximación a los consumos reales que se generarán, se parte de los parámetros de uso habitual en el Canal de Isabel II:

- Viviendas multifamiliares: 8,0 l/m2 edif. y día
- Viviendas unifamiliares: 9,5 l/m2 edif. y día
- Equipamiento dotacional: 8,0 l/m2 edif y día
- Espacios verdes: 1,5 l/m2 y día

A efectos del cálculo de la red de drenaje, el agua de riego de las zonas verdes ya se considera incluida dentro de los cálculos realizados para la red de drenaje de pluviales.

ÁMBITO			SUPERFICIES GENERALES					POBLACIÓN ESTIMADA			REDES PÚBLICAS								% VIVIENDAS
											REDES LOCALES			REDES GENERALES					
CODIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUPERFICIE BRUTA (%)	SUPERFICIE COMP. (m2s)	C. EDIF. BRUTO (m2c/m2s)	SUP. EDIFICABLE MAX. (m2c)	SUP. EDIFICABLE (m2c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN	ESP. LIBRES (m2s)	EQUIP. (m2s)	S. INF. (m2s)	RED VIARIA (m2s)	TOTAL (m2s)	ESP. LIBRES (m2s)	EQUIP. (m2s)	S. INF. (m2s)	RED VIARIA (m2s)	TOTAL (m2s)	DE PROTECCIÓN
AH-01	Casco urbano	Residencial	622.565	2,18%	-	0,46	283.907	283.907	29	1.756	4.390	17.005	23.200	255	85.841	126.302	2.547	28.821	0	44.289	75.657	0
AH-02	Montenebro	Residencial	1.212.590	4,25%	-	0,16	195.406	195.406	7	745	1.863	125.037	36.812	5.440	252.027	419.315	0	0	0	0	0	0
AH-03	Atalaya Real	Residencial	169.908	0,60%	-	0,18	30.943	30.943	10	157	392	23.157	182	162	22.636	46.138	0	0	0	0	0	0
AH-04	Pajares y redes	Agropecuario	37.344	0,13%	-	0,33	12.368	12.368	0	0	0	0	0	0	23.412	23.412	0	0	0	1.864	1.864	0
	TOTAL SUC		2.042.406	7,16%	-	0,26	522.623	522.623	-	2.658	6.645	165.199	60.194	5.857	383.917	615.167	2.547	28.821	0	45.553	77.221	-
SUNC-01	Calle del Pocito	Residencial	13.572	0,05%	13.572	0,46	6.243	6.243	24	33	82	1.841	0	0	1.020	2.861	0	1.725	0	3.953	5.678	10
SUNC-02	Calle Fuente Grande	Residencial	22.214	0,08%	22.214	0,46	10.219	10.219	24	54	135	2.498	1.473	0	5.127	9.097	3.993	0	0	858	4.851	10
SUNC-03	Camino de la Huerta	Residencial	15.558	0,05%	15.558	0,46	7.157	7.157	21	32	80	3.589	0	0	3.835	7.424	0	0	0	0	0	10
SUNC-04	Calle Madrid	Residencial	15.381	0,05%	13.102	0,46	6.084	6.084	16	25	62	2.539	0	0	2.831	5.370	0	1.226	0	1.892	3.118	10
SUNC-05	Camino de las Cuestas	Dotacional	50.533	0,18%	24.923	0,46	11.465	11.465	3	13	32	3.061	0	0	2.860	5.921	16.915	9.304	0	6.624	32.843	10
SUNC-06	Atalaya Real	Residencial	20.670	0,07%	20.670	0,18	3.721	3.721	10	20	50	3.684	0	0	2.101	5.785	0	0	0	0	0	0
	TOTAL SUNC		137.928	0,48%	137.928	0,33	44.868	44.869	-	177	441	17.213	1.473	0	17.773	36.458	20.908	12.265	0	13.317	46.490	-
	TOTAL SUELO URBANO		2.180.334	7,64%	2.180.334	0,26	567.491	567.492	-	2.835	7.086	182.412	61.667	5.857	401.689	651.625	23.456	41.086	0	59.170	123.712	-
SUR-S01	Residencial		44.640	0,16%	44.640	0,30	13.392	13.392	16	73	182	14.701	0	0	5.687	20.388	0	4.248	0	8.218	12.466	30
SUR-S02	Residencial		15.165	0,05%	15.165	0,30	4.549	4.549	15	23	57	1.917	0	0	217	2.134	0	1.241	0	5.515	6.756	30
SUR-S03	Residencial		15.907	0,06%	15.907	0,30	4.772	4.772	16	25	62	4.014	1.080	0	627	5.720	0	1.806	0	3.063	4.869	30
SUR-S04	Residencial		30.824	0,11%	30.824	0,30	9.247	9.247	16	50	125	9.151	941	0	778	10.870	2.230	2.506	0	6.667	11.403	30
SUR-S05	Residencial		10.279	0,04%	10.279	0,30	3.084	3.084	18	18	45	4.761	0	0	0	4.761	0	669	0	2.439	3.108	30
SUR-S06	Residencial		42.866	0,15%	42.866	0,30	12.860	12.860	16	68	170	18.504	0	0	436	18.940	0	1.607	0	8.981	10.588	30
SUR-S07	Residencial		17.866	0,06%	17.866	0,30	5.360	5.360	15	27	67	4.280	0	0	755	5.034	4.381	0	0	3.016	7.396	30
SUR-S08	Residencial		57.217	0,20%	57.217	0,30	17.165	17.165	16	83	222	6.961	4.926	0	11.054	22.941	9.495	5.927	0	2.849	18.271	30
SUR-S09	Industrial		113.874	0,40%	113.874	0,31	35.681	35.681	0	0	0	37.230	3.753	0	28.910	69.893	4.216	5.763	0	3.730	13.710	0
	TOTAL SURS		348.638	1,22%	348.638	0,30	106.110	106.110	-	377	940	101.520	10.739	0	48.463	160.721	20.321	23.767	0	44.279	98.367	-
SUR-NS	-	-	428.563	1,50%	428.563	0,00	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL SU + SUR		2.957.535	10,37%	2.957.535	0,23	673.601	673.601	-	3.212	8.026	283.931	72.406	5.857	450.152	812.346	43.777	64.853	0	103.449	212.078	-
SNUP-E	Esp. Protegido	Carreteras	350.601	1,23%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-E	Esp. Protegido	Cauces y Riberas	5.706.074	20,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-E	Esp. Protegido	Vías Pecuarias*	259.983	0,91%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-E	Esp. Protegido	Montes Protegidos	11.957.381	41,92%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-E	Esp. Protegido	ZEC Río Guadalix	3.763.995	13,19%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-E	Esp. Protegido	Cultural	49.409	0,17%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-P	Preservado	Agrícola	5.849.715	20,51%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNUP-P	Preservado	Paisajístico	6.196.374	21,72%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE**		25.570.067	89,63%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL TERMINO MUNICIPAL		28.527.602	100,00%	-	-	-	-	-	3.212	8.026	283.931	72.406	5.857	450.152	812.346	43.777	64.853	0	103.449	212.078	-

Tabla 8. Resumen de datos de planeamiento

De este modo, y para las superficies y usos considerados, se obtienen los siguientes caudales medios tanto para la situación actual como a techo de planeamiento:

REQUERIMIENTOS DE ABASTECIMIENTO EN LA SITUACIÓN ACTUAL				
Usos	**Sup. Edif (m2)**	**Dotación (l/m2 y día)**	**Consumo (m3/día)**	**Consumo (l/seg)**
Edificación residencial	522.623	8	4.181,0	48,4
Terciario, comercial e industrial		8	0	0
Dotacional*	133.522	8	1.068,2	12,4
Zonas verdes /espacios libres	167.746	1,5	251,6	2,9

* considerando una edificabilidad media de 1,5 m2 edif/m2

REQUERIMIENTOS DE ABASTECIMIENTO EN LA SITUACIÓN FUTURA A TECHO DE PLANEAMIENTO				
Usos	**Sup. Edif (m2)**	**Dotación (l/m2 y día)**	**Consumo (m3/día)**	**Consumo (l/seg)**
Edificación residencial	637.919	8	5.103,3	59,1
Terciario, comercial e industrial	35.681	8	285,5	3,3
Dotacional*	205.888	8	1.647,1	19,1
Zonas verdes / espacios libres	327.708	1,5	491,6	5,7

* considerando una edificabilidad media de 1,5 m2 edif/m2

Excluyendo el caudal aportado a las zonas verdes, el caudal medio de aportación se cifra en 60,8 l/seg para la situación actual y de 87,2 l/seg para el techo de planeamiento, por lo que se establece un incremento de 26,4 l/seg.

Para el cálculo del caudal punta, y siguiendo con las especificaciones técnicas del Canal de Isabel II, este se obtiene a partir del valor de coeficiente punta según la siguiente expresión en la que Qm es el caudal medio en l/s:



Figura 14. Valores del coeficiente punta (Cp) de abastecimiento, que puede asociarse también al coeficiente punta de saneamiento

Así, para la situación actual, el coeficiente punta resulta de 1,76, por lo que el consumo punta será de 107,0 l/s

Del mismo modo, para la situación futura, el coeficiente punta resulta de 1,70, por lo que el consumo punta será de 148,2 l/s

Si bien, sobre los valores anteriores puede aplicarse un coeficiente reductor del caudal de retorno a la red de saneamiento conforme a las indicaciones establecidas en la normativa del Canal de Isabel II.

COEFICIENTE DE RETORNO A LA RED DE SANEAMIENTO DEL CAUDAL APORTADO POR LA RED DE ABASTECIMIENTO		
Viviendas unifamiliares	**Viviendas multifamiliares**	**Terciario, dotacional e industrial**
0,800	0,950	0,855

De este modo, , se tendrían los siguientes valores finales de los caudales de aguas residuales generada tanto en la situación actual como en techo de planeamiento

CAUDALES ESTIMADOS PARA EL RETORNO A LA RED DE SANEAMIENTO. SITUACIÓN ACTUAL			
Escenario	**Caudal medio total (l/s)**	**Coeficiente de retorno**	**Caudal medio de retorno (l/s)**
Edificación residencial	48,4	0,800	38,7
Terciario, comercial e industrial	0	0,855	0
Dotacional	12,4	0,855	10,6

CAUDALES ESTIMADOS PARA EL RETORNO A LA RED DE SANEAMIENTO. SITUACIÓN A TECHO DE PLANEAMIENTO			
Escenario	**Caudal medio total (l/s)**	**Coeficiente de retorno**	**Caudal medio de retorno (l/s)**
Edificación residencial	59,1	0,800	47,3
Terciario, comercial e industrial	3,3	0,855	2,8
Dotacional	19,1	0,855	16,3

Así, el caudal medio actual aportado a la red de saneamiento es de 49,3 l/s y en la situación de techo de planeamiento de 66,4 l/s y aplicando los correspondientes coeficientes punta se obtienen los siguientes valores respectivamente de 88,7 l/s (1,80 x 49,3) y 115,5 l l/s (1,74 x 66,4)

8. CÁLCULO DE AGUAS PLUVIALES

Para el cálculo de los caudales asociados a la zona de actuación, se ha seguido una versión modificada del método hidrometeorológico propuesto por la Instrucción 5.2.-I.C., "Drenaje Superficial", del Ministerio de Fomento. Dicha versión fue presentada por J.R. Témez en una comunicación al XXIV Congreso de la Asociación Internacional de Investigaciones Hidráulicas (Madrid 1991).

La máxima lluvia diaria Pd. se obtiene mediante la publicación del Ministerio de Fomento "Máximas lluvias diarias en la España peninsular" de diciembre de 1999.

8.1. PLUVIOMETRÍA

Para el estudio de la pluviometría se utiliza el método SQRT-EX max descrito en la publicación "Máximas lluvias diarias en la España Peninsular" del Ministerio de Fomento de 1999.

Los datos obtenidos con el método Gumbel utilizan exclusivamente datos de una sola estación meteorológica. Sin embargo, este método da un enfoque regional y trata de reducir la varianza de los parámetros estimados con una única muestra, empleando la información de estaciones con similar comportamiento, lo que permite aprovechar el conjunto de información disponible en dicha región.

En la aplicación del citado método, se realizan los pasos que se muestran a continuación.

1) Usos de mapas de representación de Cv - P (coeficiente de variación – máxima precipitación diaria anual)

En el anejo 1 de la publicación indicada se incluyen una serie de mapas en los que se representan tanto las isolíneas del coeficiente de variación Cv como las del valor medio P de la máxima precipitación diaria anual.

Los parámetros indicados se obtienen a partir de la siguiente figura:



Figura 15. Máxima precipitación diaria

A partir de dichos mapas, y mediante la aplicación informática que incluye la publicación mencionada se obtienen los siguientes valores, para la zona de actuación:

Cv = 0,345
Pm= 45 mm/día

2) Estimación de las precipitaciones máximas para cada periodo de retorno

Para los periodos de retorno deseados, y con el valor de Cv, se obtiene el cuantil regional Yt, también denominado “factor de amplificación” Kt, mediante la tabla 7.1. que se incluye a continuación:



Figura 16. Cuantiles Y1 de la Ley SQRT-ETmax.

Los resultados obtenidos son:

T(años)	2	5	10	25	50	100	200	500
Yt	0,922	1,215	1,430	1,724	1,945	2,197	2,457	2,808

Realizando el producto del factor de amplificación Yt, por el valor medio P, de la máxima precipitación diaria anual, se obtiene la precipitación diaria máxima para cada periodo de retorno considerado.

T	Pm	Cv	Yt	Pt
2	45	0,345	0,922	41,49
5	45	0,345	1,215	54,67
10	45	0,345	1,430	64,35
25	45	0,345	1,724	77,58
50	45	0,345	1,945	87,52
100	45	0,345	2,197	98,86
200	45	0,345	2,457	110,56

T	Pm	Cv	Yt	Pt
500	45	0,345	2,808	126,36

8.2. HIDROLOGÍA

Para el cálculo de los caudales aportados, se aplica el método hidrometeorológico, recogido en la Instrucción 5.2-IC, con las modificaciones del método racional corregido, el cual es válido para tiempos de concentración inferiores a 24 horas y cuencas inferiores a 3.000 km^2.

Para la obtención del caudal (m^3/s) se ha utilizado la fórmula de la citada instrucción en la que se han incorporado las mejoras del método racional introducidas por la Dirección General de Carreteras, clásicas en las normativas de otros países:

$$Q = \frac{CxIxA}{3{,}6} \times K_T$$

- A: Área de la superficie de aportación (km^2)
- C: Coeficiente de escorrentía
- I: Intensidad media de precipitación (mm/h)
- K_T: Coeficiente de uniformidad de reparto temporal de la lluvia

$$K_T = 1 + \frac{T_c^{1.25}}{T_c^{1.25} + 14}$$

8.3. TIEMPO DE CONCENTRACIÓN

La intensidad media de precipitación, It de la anterior fórmula será la asociada a una duración igual al tiempo de concentración considerado, para el cual se adopta el siguiente valor:

$$Tc = te + tr$$

- Tc tiempo de concentración, en horas.
- te tiempo que tarda una gota caída en un punto de la cuenca en alcanzar la entrada del sistema de colectores, en horas.

- tr tiempo que tarda una gota en recorrer la distancia que separa la entrada al sistema de colectores de la sección de cálculo considerada, en horas

$$t_r = \frac{L}{3600 \times v}$$

- L longitud de las conducciones de la red, en m
- v velocidad media de circulación del agua en la red, en m/s

Para la estimación del tiempo de concentración se ha empleado la siguiente expresión:

$$T = 0{,}3 * \left(\frac{L}{J^{\frac{1}{4}}} \right)^{0{,}76}$$

En la que:

- T (h): tiempo de concentración
- L (km): longitud del curso principal
- J (m/m): pendiente media del curso principal

Para los nuevos sectores definidos, se obtienen los siguientes tiempos de concentración

SECTOR	ÁREA (m2)	Longitud (m)	Pendiente media (m/m)	T (h)
SUNC-01	13572	100	0,03	0,10
SUNC-02	22214	220	0,04	0,17
SUNC-03	15558	135	0,08	0,11
SUNC-04	15381	105	0,09	0,09
SUNC-05	50533	290	0,07	0,19
SUNC-06 (oeste)	11272	95	0,18	0,07
SUNC-06 (este)	9398	200	0,08	0,14
SUR-S01	44640	200	0,06	0,15
SUR-S02	15165	100	0,05	0,09
SUR-S03	15907	210	0,10	0,14
SUR-S04	30824	135	0,13	0,10
SUR-S05	10279	65	0,12	0,06
SUR-S06	42866	390	0,03	0,28
SUR-S07	17866	215	0,04	0,17
SUR-S08	57217	390	0,05	0,26
SUR-S09	113874	480	0,04	0,31

8.4. PERIODO DE RETORNO

El periodo de retorno de referencia para el cálculo de los caudales pluviales es de 10 años.

Se procede en cualquier caso al cálculo de las precipitaciones para diversos periodos de retorno.

8.5. INTENSIDAD DE LA PRECIPITACIÓN

Para el cálculo del caudal se ha considerado que el caso más desfavorable se produce cuando el aguacero tiene una duración igual a la del tiempo de concentración.

Al contar sólo con datos de precipitaciones máximas diarias, no se pueden extrapolar los valores de las intensidades de aguaceros de distinta duración, por lo que para determinarlos se ha de recurrir a las curvas intensidad-duración elaboradas para un conjunto de estaciones españolas.

Consultando el mapa de isolíneas de los valores I1 /Id para España que figura en la Norma 5.2-IC siendo I1 la intensidad horaria e Id la intensidad media diaria, se obtiene que en la zona en estudio I1/Id =10



Figura 17. Índice de torrencialidad I1/Id

Para calcular la intensidad correspondiente a un aguacero de duración igual al tiempo de concentración se ha

partido de la expresión general de las curvas intensidad-duración, siendo:

$$I_t = \left(\frac{P_d^*}{24}\right) x \left(\frac{I_1}{I_d}\right)^{\frac{28^{0.1} - t^{0.1}}{28^{0.1} - 1}}$$

donde:

Pd*: Precipitación diaria corregida

$$P_d^* = P_d \times K_A$$

Pd: Precipitación diaria (mm)

K_A = 1 para A < 1 km^2

$$K_A = 1 - \frac{\log A}{15} \quad \text{para } 1 \leq A \leq 3.000 \text{ km}^2$$

t: Duración del aguacero (h)

A: Área de la superficie de aportación (km^2)

Id: Intensidad media diaria modificada de precipitaciones correspondiente al período de retorno considerado en mm/h (Pd*/24)

I1: Intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho período de retorno. El valor I1/Id se toma del mapa de isolíneas I1/Id. En el caso que nos ocupa I1/Id = 10

Para el periodo de retorno considerado, se obtuvo una precipitación diaria máxima de 64,37 mm, lo que se corresponde con una intensidad máxima diaria de:

$$\frac{P_d^*}{24} = \frac{64{,}35mm}{24h} = 2{,}68mm/h$$

Del mismo modo, para los diferentes periodos de retorno se tiene:

T	2	5	10	25	50	100	200	500
Pd/24	1,73	2,28	2,68	3,23	3,64	4,12	4,60	5,26

Con todo, la intensidad del aguacero a considerar resulta, para los diferentes periodos de retorno, la siguiente:

$$I_t = \frac{P_d^*}{24} x \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^{\left(\frac{28^{0,1} - T^{0,1}}{28^{0,1} - 1} \right)}$$

Y particularizado la intensidad para cada sector y cada periodo de retorno:

T / SECTOR	2	5	10	25	50	100	200	500
SUNC-01	56,9	74,9	88,2	106,3	120,0	135,5	151,5	173,2
SUNC-02	44,0	57,9	68,2	82,2	92,8	104,8	117,2	133,9
SUNC-03	55,9	73,6	86,6	104,5	117,8	133,1	148,9	170,1
SUNC-04	61,4	80,9	95,2	114,8	129,5	146,2	163,5	186,9
SUNC-05	41,6	54,9	64,6	77,9	87,8	99,2	111,0	126,8
SUNC-06 (oeste)	67,5	89,0	104,7	126,3	142,5	160,9	178,0	205,7
SUNC-06 (este)	48,2	63,5	74,7	90,0	101,6	114,7	128,3	146,6
SUR-S01	47,2	62,2	73,2	88,2	99,5	112,4	125,7	143,7
SUR-S02	59,5	78,4	92,2	111,2	125,4	141,7	158,5	181,1
SUR-S03	48,4	63,7	75,0	90,4	102,0	115,2	128,9	147,3
SUR-S04	58,3	76,9	90,5	109,1	123,1	139,0	155,5	177,7
SUR-S05	74,1	97,7	115,0	138,6	156,4	176,7	197,6	225,8
SUR-S06	34,7	45,7	53,8	64,8	73,2	82,6	92,4	105,6
SUR-S07	44,0	58,0	68,2	82,2	92,8	104,8	117,2	133,9
SUR-S08	36,0	47,4	55,8	67,3	75,9	85,7	95,9	109,6
SUR-S09	32,8	43,3	50,9	61,4	69,3	78,2	87,5	100,0

8.6. COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA

Se pueden obtener los valores típicos del coeficiente de escorrentía de diferentes fuentes, entre otras las siguientes:

- Instrucción de Carreteras 5.2.-IC. Drenaje Superficial. Dirección General de Carreteras. 1990.
- Manual de Depuración Uralita. Aurelio Hernández Muñoz. et alt. 1995.
- American Society of Civil Engineers.

Para el caso estudiado, eminentemente urbanizado, y con una cierta homogeneidad, y dado que su extensión es relativamente pequeña, es posible adoptar un coeficiente único para todo el ámbito.
En el siguiente cuadro se indican los valores más típicos del coeficiente de escorrentía para distintos tipos de áreas urbanas

COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA					
TIPO DE ÁREA		INSTRUCCIÓN	URALITA	A.S.C.E.	OTROS
RESIDENCIAL	Población densa				0,75 a 0,95
	Casco urbano con edificación muy densa		0,70 a 0,90		
	Barrio antiguo con edificación densa		0,65 a 0,90		
	Barrio moderno con muchos edificios		0,50 a 0,70		
	Zona residencial densa				0,60 a 0,75
	Manzana cerrada	0,57 a 0,69			0,8
	Zona residencial de edificios aislados				
	Zona residencial media				0,40 a 0,60
	Bloque aislado	0,43 a 0,52			0,40 a 0,60
	Zona residencial unifamiliar en extrarradio		0,25 a 0,50		0,30 a 0,50
	Unifamiliar en hilera	0,31 a 0,41			0,4
	Unifamiliar aislada	0,24 a 0,33			0,4
	Alrededores de zonas residenciales				0,25 a 0,40
	Barrios periféricos				0,50 a 0,70
	Zona suburbana poco poblada		0,10 a 0,30		
	Zona rural		0,05 a 0,25		0,10 a 0,25
VIVIENDAS/HA	0 a 5				0,10 a 0,25
	5 a 10				0,25 a 0,35
	10 a 25				0,30 a 0,50
	25 a 50				0,40 a 0,70
	50 a 100				0,65 a 0,80
	100 a 150				0,75 a 1,00
	>150				0,70 a 1,00
COMERCIAL	Céntrica			0,70 a 0,95	0,70 a 0,95
	Periférica			0,50 a 0,70	0,50 a 0,85
	Intensiva				0,60 a 0,90
	Extensiva				0,50 a 0,80
INDUSTRIAL	Ligera			0,50 a 0,80	0,50 a 0,80
	Pesada			0,60 a 0,90	0,60 a 0,90
	En ciudad		0,60 a 0,85		
	De edificios aislados		0,25 a 0,60		
OTRAS	Deportivas			0,20 a 0,35	0,20 a 0,35

COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA					
TIPO DE ÁREA		INSTRUCCIÓN	URALITA	A.S.C.E.	OTROS
	Parques y jardines			0,20 a 0,35	0,05 a 0,25
	Cementerios			0,20 a 0,35	0,10 a 0,25
	Estaciones de ferrocarril				0,20 a 0,40

Se adopta como valor de cálculo un coeficiente de escorrentía de C = 0,5 asociado a zonas residenciales con ocupación de planta media.

8.7. CÁLCULO DEL CAUDAL DE AGUAS PLUVIALES

Siguiendo la metodología descrita, se procede al cálculo del caudal de pluviales a desaguar para cada uno de los nuevos sectores definidos y cada periodo de retorno T:

SUNC-01

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	56,9	13.572	1,0041	0,11	107,62
5	0,5	74,9	13.572	1,0041	0,14	141,82
10	0,5	88,2	13.572	1,0041	0,17	166,92
25	0,5	106,3	13.572	1,0041	0,20	201,24
50	0,5	120,0	13.572	1,0041	0,23	227,04
100	0,5	135,5	13.572	1,0041	0,26	256,45
200	0,5	151,5	13.572	1,0041	0,29	286,80
500	0,5	173,2	13.572	1,0041	0,33	327,77

SUNC-02

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	44,0	22.214	1,0080	0,14	136,74
5	0,5	57,9	22.214	1,0080	0,18	180,20
10	0,5	68,2	22.214	1,0080	0,21	212,08
25	0,5	82,2	22.214	1,0080	0,26	255,69
50	0,5	92,8	22.214	1,0080	0,29	288,46
100	0,5	104,8	22.214	1,0080	0,33	325,84
200	0,5	117,2	22.214	1,0080	0,36	364,40
500	0,5	133,9	22.214	1,0080	0,42	416,45

SUNC-03

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	55,9	15.558	1,0043	0,12	121,22
5	0,5	73,6	15.558	1,0043	0,16	159,75
10	0,5	86,6	15.558	1,0043	0,19	188,02
25	0,5	104,5	15.558	1,0043	0,23	226,67
50	0,5	117,8	15.558	1,0043	0,26	255,73
100	0,5	133,1	15.558	1,0043	0,29	288,86
200	0,5	148,9	15.558	1,0043	0,32	323,05
500	0,5	170,1	15.558	1,0043	0,37	369,20

SUNC-04

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	61,4	15.381	1,0033	0,13	131,54
5	0,5	80,9	15.381	1,0033	0,17	173,34
10	0,5	95,2	15.381	1,0033	0,20	204,01
25	0,5	114,8	15.381	1,0033	0,25	245,95
50	0,5	129,5	15.381	1,0033	0,28	277,48
100	0,5	146,2	15.381	1,0033	0,31	313,43
200	0,5	163,5	15.381	1,0033	0,35	350,52
500	0,5	186,9	15.381	1,0033	0,40	400,60

SUNC-05

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	41,6	50.533	1,0091	0,29	294,92
5	0,5	54,9	50.533	1,0091	0,39	388,65
10	0,5	64,6	50.533	1,0091	0,46	457,42
25	0,5	77,9	50.533	1,0091	0,55	551,46
50	0,5	87,8	50.533	1,0091	0,62	622,15
100	0,5	99,2	50.533	1,0091	0,70	702,76
200	0,5	111,0	50.533	1,0091	0,79	785,93
500	0,5	126,8	50.533	1,0091	0,90	898,20

SUNC-06 (oeste)

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	67,5	11.272	1,0025	0,11	105,99
5	0,5	89,0	11.272	1,0025	0,14	139,68
10	0,5	104,7	11.272	1,0025	0,16	164,39
25	0,5	126,3	11.272	1,0025	0,20	198,19
50	0,5	142,5	11.272	1,0025	0,22	223,60
100	0,5	160,9	11.272	1,0025	0,25	252,57
200	0,5	180,0	11.272	1,0025	0,28	282,46
500	0,5	205,7	11.272	1,0025	0,32	322,81

SUNC-06 (este)

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	48,2	9.398	1,0063	0,06	63,25
5	0,5	63,5	9.398	1,0063	0,08	83,35
10	0,5	74,7	9.398	1,0063	0,10	98,10
25	0,5	90,0	9.398	1,0063	0,12	118,27
50	0,5	101,6	9.398	1,0063	0,13	133,43
100	0,5	114,7	9.398	1,0063	0,15	150,72
200	0,5	128,3	9.398	1,0063	0,17	168,55
500	0,5	146,6	9.398	1,0063	0,19	192,63

SUR-S01

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	47,2	44.640	1,0067	0,29	294,46
5	0,5	62,2	44.640	1,0067	0,39	388,04
10	0,5	73,2	44.640	1,0067	0,46	456,71
25	0,5	88,2	44.640	1,0067	0,55	550,60
50	0,5	99,5	44.640	1,0067	0,62	621,19
100	0,5	112,4	44.640	1,0067	0,70	701,67
200	0,5	125,7	44.640	1,0067	0,78	784,71
500	0,5	143,7	44.640	1,0067	0,90	896,81

SUR-S02

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	59,5	15.165	1,0036	0,13	125,70
5	0,5	78,4	15.165	1,0036	0,17	165,64
10	0,5	92,2	15.165	1,0036	0,19	194,96
25	0,5	111,2	15.165	1,0036	0,24	235,04
50	0,5	125,4	15.165	1,0036	0,27	265,17
100	0,5	141,7	15.165	1,0036	0,30	299,52
200	0,5	158,5	15.165	1,0036	0,33	334,97
500	0,5	181,1	15.165	1,0036	0,38	382,82

SUR-S03

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	48,4	15.907	1,0062	0,11	107,52
5	0,5	63,7	15.907	1,0062	0,14	141,69
10	0,5	75,0	15.907	1,0062	0,17	166,76
25	0,5	90,4	15.907	1,0062	0,20	201,05
50	0,5	102,0	15.907	1,0062	0,23	226,82
100	0,5	115,2	15.907	1,0062	0,26	256,21
200	0,5	128,9	15.907	1,0062	0,29	286,53
500	0,5	147,3	15.907	1,0062	0,33	327,46

SUR-S04

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	58,3	30.824	1,0038	0,25	250,69
5	0,5	76,9	30.824	1,0038	0,33	330,35
10	0,5	90,5	30824	1,0038	0,39	388,81
25	0,5	109,1	30.824	1,0038	0,47	468,75
50	0,5	123,1	30.824	1,0038	0,53	528,84
100	0,5	139,0	30.824	1,0038	0,60	597,36
200	0,5	155,5	30.824	1,0038	0,67	668,05
500	0,5	177,7	30.824	1,0038	0,76	763,48

SUR-S05

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	74,1	10.279	1,0020	0,11	106,05
5	0,5	97,7	10.279	1,0020	0,14	139,75
10	0,5	115,0	10.279	1,0020	0,16	164,48
25	0,5	138,6	10.279	1,0020	0,20	198,30
50	0,5	156,4	10.279	1,0020	0,22	223,72
100	0,5	176,7	10.279	1,0020	0,25	252,70
200	0,5	197,6	10.279	1,0020	0,28	282,61
500	0,5	225,8	10.279	1,0020	0,32	322,98

SUR-S06

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	34,7	42.866	1,0143	0,21	209,43
5	0,5	45,7	42.866	1,0143	0,28	275,98
10	0,5	53,8	42.866	1,0143	0,32	324,81
25	0,5	64,8	42.866	1,0143	0,39	391,59
50	0,5	73,2	42.866	1,0143	0,44	441,79
100	0,5	82,6	42.866	1,0143	0,50	499,03
200	0,5	92,4	42.866	1,0143	0,56	558,09
500	0,5	105,6	42.866	1,0143	0,64	637,82

SUR-S07

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	44,0	17.866	1,0080	0,11	109,99
5	0,5	58,0	17.866	1,0080	0,14	144,95
10	0,5	68,2	17.866	1,0080	0,17	170,60
25	0,5	82,2	17.866	1,0080	0,21	205,67
50	0,5	92,8	17.866	1,0080	0,23	232,03
100	0,5	104,8	17.866	1,0080	0,26	262,10
200	0,5	117,2	17.866	1,0080	0,29	293,11
500	0,5	133,9	17.866	1,0080	0,33	334,99

SUR-S08

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	36,0	57.217	1,0131	0,29	289,68
5	0,5	47,4	57.217	1,0131	0,38	381,74
10	0,5	55,8	57.217	1,0131	0,45	449,29
25	0,5	67,3	57.217	1,0131	0,54	541,66
50	0,5	75,9	57.217	1,0131	0,61	611,10
100	0,5	85,7	57.217	1,0131	0,69	690,27
200	0,5	95,9	57.217	1,0131	0,77	771,96
500	0,5	109,6	57.217	1,0131	0,88	882,24

SUR-S09

T	C	I (mm/h)	A (m2)	Kt	Q (m3/s)	Q (l/s)
2	0,5	32,8	113.874	1,0163	0,53	527,77
5	0,5	43,3	113.874	1,0163	0,70	695,49
10	0,5	50,9	113.874	1,0163	0,82	818,56
25	0,5	61,4	113.874	1,0163	0,99	986,85
50	0,5	69,3	113.874	1,0163	1,11	1113,36
100	0,5	78,2	113.874	1,0163	1,26	1257,61
200	0,5	87,5	113.874	1,0163	1,41	1.406,44
500	0,5	100,0	113.874	1,0163	1,61	1.607,36

La red de saneamiento prevista para los nuevos sectores será separativa. Con todo, se establecerá la correspondiente red de drenaje de pluviales, que se organizará en torno a distintos puntos de vertido hacia los cauces naturales existentes.

9. TIPO DE RED DE SANEAMIENTO PREVISTA

En la actualidad, a lo largo del municipio existen zonas con red unitaria de saneamiento y también con red separativa.

Sobre los nuevos desarrollos que se plantean, se establece la ejecución de redes de saneamiento separativo, de forma que las aguas residuales se conduzcan hacia las instalaciones de tratamiento, mientras que las aguas pluviales sean llevadas a cauces naturales.

10. DESTINO PREVISTO DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Los Sectores contarán con una red de **aguas pluviales** separativa, en la que las aguas pluviales no serán evacuadas a una red unitaria, sino que se evacuarán a zonas de cauce público mediante colectores y emisarios, previa laminación, si fuese necesario. Los planeamientos de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada de los Sectores y sus correspondientes proyectos de urbanización, deberán disponer, en caso de ser necesario, tanques de laminación en las redes de aguas pluviales, con el objeto de laminar el agua de lluvia antes de su vertido a los cauces públicos, siguiendo las indicaciones del informe de la CHT al Plan General de Pedrezuela.

Los aliviaderos tendrán las características indicadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo. Se dispondrán los elementos de pretratamiento oportunos para evitar que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que están más contaminadas por la presencia de sólidos en suspensión, grasas y metales pesados, lleguen a incorporarse al cauce natural sin tratar previamente. Algunos de estos sistemas, de forma orientativa, podrán ser: pozos con base de decantación, trampas de retención de sólidos en suspensión, etc. Así como elementos que almacenen temporalmente las aguas de lluvia en las máximas precipitaciones, para ir aliviándolas fraccionadamente a los arroyos, estos pueden ser: depósitos de retención o tanques de lluvia, …y también cámaras de descarga

En cuanto a las **aguas residuales:**

El Sector SUNC-06 situado en la urbanización Atalaya Real, se conectará a la red existente y a su sistema de depuración, en concreto a la depuradora nº 3.

Los Sectores SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC 05, se conectarán a la red de saneamiento existente en el casco urbano de Pedrezuela, siendo los planeamientos de desarrollo y los posteriores proyectos de urbanización de cada ámbito quienes definan el trazado de la red de saneamiento interna

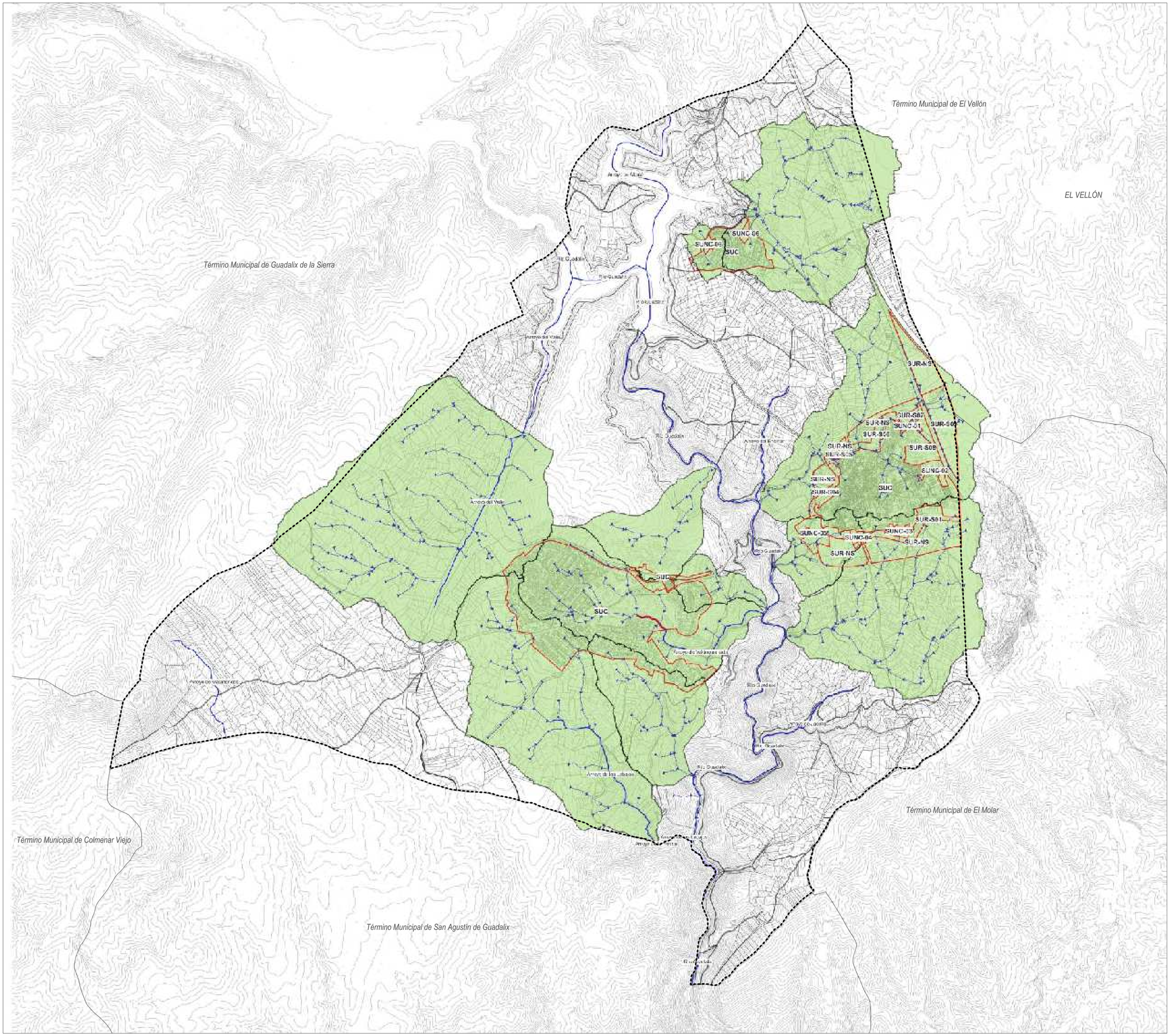
Para los sectores SUR-S, tanto los situados al norte, como al sur y al oeste del casco urbano, se conectarán mediante colectores generales a la estación EBAR de pedrezuela.

En cuanto al Sector industrial SUR-09, se plantea su conexión al colector general de la EBAR de Pedrezuela a la EDAR del Vellón.

Tal y como se recoge en el informe “Plan Especial de Saneamiento y Depuración para el desarrollo del Plan General de Pedrezuela” de abril de 2017, elaborado por el Ayuntamiento de Pedrezuela, la incorporación de los nuevos desarrollos al sistema de saneamiento actual, conllevará al menos las siguientes actuaciones:

- Ampliación de la cámara de entrada y de la EBAR y mejora del pretratamiento.
- Refuerzo o duplicación de la tubería de impulsión hasta la cámara de rotura situada en las cercanías de la carretera A-1.
- Ampliación de esta cámara de rotura. o Ampliación del colector general desde la cámara de rotura a la EDAR de “El Vellón”.

ANEXO 1. PLANOS



CUENCAS

- ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
- RED HIDROGRÁFICA PRINCIPAL
- DIRECCIONES DE DRENAJE
- CUENCA HIDROGRÁFICA

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO HIDROLÓGICO

1

MARZO 2022

E 1:15.000

Cuencas de Escorrentía

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron / imepro

Dirección Técnica (Redactores):

Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P.

Rubén Fernández Arquitecto

02. ESTUDIO DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS 1

2. ÁMBITO DE ESTUDIO 2

3. ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO 5

3.1. Climatología 5

3.2. Orografía y topografía 6

3.3. Geología y geomorfología 7

3.4. Edafología 9

3.5. Hidrología 10

4. ESTUDIO HISTÓRICO DE LOS EMPLAZAMIENTOS 13

4.1. Inventario de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid 13

4.2. Empresas potencialmente contaminantes 14

4.3. Evolución histórica de los usos del suelo y emplazamientos con el apoyo de fotografía aérea 15

4.3.1. Suelo Urbano No Consolidado 26

4.3.2. Suelo Urbanizable Sectorizado 33

4.4. Visita y reconocimiento en campo del ámbito de actuación 39

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 39

ANEXO 1. PLANOS 40

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

La Ley 5/2003 de 20 de Marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar para determinar la viabilidad de los usos previstos. Así, el artículo 61 establece:

> *"1. Entre la documentación a aportar en la tramitación de los planes Urbanísticos deberá incluirse un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Dicho Informe se incluirá en el Estudio de Incidencia ambiental a que se refiere el artículo 15 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.*
>
> *2. No se podrán ejecutar desarrollos urbanísticos en los ámbitos que incluyan suelos contaminados."*

Los objetivos del presente estudio son dar respuesta a este requisito y analizar la evolución histórica del uso del territorio especialmente en las nuevas zonas de desarrollo propuestas en el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, a fin de caracterizar la calidad del suelo en dichos ámbitos y determinar si los suelos presentan indicios de afección. En el caso de detectarse indicios de contaminación, el informe se orientará a delimitar el alcance de la afección y a definir los trabajos necesarios para su recuperación.

Este documento es requerido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid como complemento al Documento Inicial Estratégico.

La contaminación del suelo es uno de los principales problemas ambientales que existen en los alrededores de la ciudad de Madrid. Zonas industriales y vertederos abandonados en diversos emplazamientos de la Comunidad de Madrid son los principales focos de este tipo de contaminación. El origen de esta contaminación se debe a vertidos de hidrocarburos, vertederos incontrolados, vertidos ilegales, ausencia de depuración o depuración deficiente, etc.

Con la caracterización de suelos se conocerá si estos presentan indicios de contaminación. En caso de no encontrar indicios se realizará una descripción detallada, y se propondrá para fases posteriores, si se considera necesario, un Estudio de Caracterización Analítica que defina "blanco ambiental" de la situación preoperacional y, por tanto, de base de comparación en el caso de que en el futuro sucedan fenómenos de contaminación de suelos. De igual forma, si se encuentran indicios de contaminación se propondrá también para fases posteriores, la realización del Estudio de Caracterización Analítica que evalúe y delimite los indicios de contaminación que existan en el ámbito de estudio.

Se considerarán actividades potencialmente contaminantes las recogidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelo contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a los dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

2. ÁMBITO DE ESTUDIO

El estudio se centra en el término municipal de Pedrezuela, localizado en la hoja 509 del Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000, encuadrado entre las coordenadas 40° 44' 37" de latitud Norte y 3° 36' 14" de Longitud Oeste, y se basa principalmente en los nuevos desarrollos propuestos en el planeamiento urbanístico, realizando un análisis completo del estado actual de los suelos y la posible influencia sobre los mismos de las futuras actividades propuestas en el en el Avance del Plan General.

El municipio de Pedrezuela, se ubica al norte de la provincia y Comunidad de Madrid, en el área de transición entre la sierra de Guadarrama y la depresión del Tajo. Su superficie es de 2.835 ha y limita con los términos municipales de Guadalix de la Sierra, El Vellón, El Molar, San Agustín de Guadalix y Colmenar Viejo.

Se encuentra situado en el norte de la Comunidad de Madrid, a unos 45 km de la capital con una superficie de 28,5 km² y en su extremo Noreste es atravesada por la autovía A1. Cuenta con una población de 6.150 habitantes y una densidad de 215,79 hab/km².



Figura 1. Término municipal

El municipio se encuentra bien comunicado con su entorno comarcal y con Madrid. Las carreteras que atraviesan el término municipal son:

- Autovía A-1: se corresponde con una autovía de titularidad estatal, también denominada Autovía del Norte que atraviesa el extremo nordeste del municipio. Constituye el principal eje de comunicación del municipio con la ciudad de Madrid y con otros municipios de la comarca. El trazado actual se corresponde con una modificación realizada recientemente, de forma que el antiguo trazado (más próximo al núcleo) aún permanece en la red de carreteras. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha aprobado provisionalmente la ampliación de un cuarto carril en el tramo entre Madrid y El Molar, por lo que, aunque las obras de ampliación no afectarían al término municipal de Pedrezuela, sí que se vería ampliada su capacidad de conexión con la capital.
- Antigua Autovía A-1 (A-1a): el antiguo trazado de la Autovía A-1 discurre atravesando el Molar, y limita con la zona este del núcleo de Pedrezuela. Se espera que la carretera sea desafectada próximamente, por lo que pasaría a formar parte de la red viaria municipal.
- Carretera M-122: se trata de una carretera de titularidad autonómica perteneciente a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Su trazado
- Carretera M-627: se trata de una carretera de titularidad autonómica perteneciente a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Su trazado comprende desde el antiguo trazado de la A-1 hasta la M-608 en el término de Venturada. Pasando en su **recorrido** por la Urbanización Atalaya real. Su trazado conecta la autovía A-1 desde el nudo de Atalaya Real hasta el núcleo de El Vellón. Solamente el primer tramo se sitúa en término municipal de Pedrezuela (unos 200 metros).

El presente estudio se realiza principalmente sobre las superficies que el PGOU clasifica como suelo urbanizable sectorizado, aunque también se revisa el suelo urbano no consolidado. La siguiente tabla recoge superficies y usos globales de ambos:

Ámbito / Sector	Superficie Total (m²s)	Uso Global
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
SUR-S01	44,640	RESIDENCIAL
SUR-S02	15,263	RESIDENCIAL
SUR-S03	14,681	RESIDENCIAL
SUR-S04	30,824	RESIDENCIAL
SUR-S05	10,279	RESIDENCIAL
SUR-S06	42,866	RESIDENCIAL
SUR-S07	20,557	RESIDENCIAL
SUR-S08	60,476	RESIDENCIAL
SUR-S09	113,874	INDUSTRIAL
TOTAL SUR-S	**353,460**	**-----**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		

Ámbito / Sector	Superficie Total (m²s)	Uso Global
SUNC-01 Calle del Pocito	7,623	RESIDENCIAL
SUNC-02 Calle Fuente Grande	22,214	RESIDENCIAL
SUNC-03 Camino de la Huerta	15,558	RESIDENCIAL
SUNC-04 Calle Madrid	11,682	RESIDENCIAL
SUNC-05 Camino de las Cuestas	48,407	DOTACIONAL
SUNC-06 Atalaya Real	20,670	RESIDENCIAL
TOTAL SUNC	**126,155**	**-----**



Figura 2. Localización de los ámbitos dentro del término municipal.

3. ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO

La morfología urbana actual se ha ido desarrollando con los siguientes condicionantes:

- Los elementos naturales dentro del término son muy significativos, la orografía es relativamente accidentada y el río Guadalix atraviesa de Norte a Sur la zona, con el embalse de Pedrezuela situado en el extremo Norte.
- El núcleo se sitúa en una media ladera con diferentes pendientes, más pronunciadas en el lado Oeste en el que se sitúa el río y los arroyos dependientes, lo que ha condicionado el crecimiento en las otras direcciones. El trazado urbano organicista es el resultado de la topografía y de una trama de calles a partir del espacio central principal, donde se sitúan los edificios más significativos del municipio.
- La red viaria también ha sido determinante en la formación y crecimiento del núcleo. De hecho, el origen del municipio se debió a la confluencia de caminos, el camino que unía Guadalajara con Segovia atravesando por el puente sobre el río Guadalix y en especial a la actual A-1, vía principal de comunicación de Madrid con el Norte de España. Así mismo hay una importante vía pecuaria en dirección norte-sur que recorre el municipio y atraviesa el casco, bifurcándose al sur.

3.1. CLIMATOLOGÍA

La caracterización climática del municipio se realiza a partir de los datos disponibles en el servicio de estaciones meteorológicas del Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios (SIGA). En concreto, para la caracterización del ámbito de estudio se han empleado datos de la siguiente estación meteorológica:

CÓDIGO	NOMBRE	LATITUD	LONGITUD	ALTITUD	TIPO
3117	Talamanca del Jarama	40º 44' 45'' N	03º 30 '57'' W	654	Termo pluviométrica

En la siguiente tabla se muestra la caracterización climática existente en la zona de estudio:

CARACTERIZACIÓN CLIMÁTICA	
Código	3117
Situación	40º 44 03º 30' W
Altitud	654
Pluviometría anual (mm)	474,70
ETP Anual	762,90
Temperatura media anual (ºC)	13,80
Periodo cálido	2

CARACTERIZACIÓN CLIMÁTICA	
Periodo frio o de heladas	6
Periodo seco o árido	4
Temperatura media de las máximas del mes más cálido (ºC)	33,20
Temperatura media de las mínimas del mes más frío (ºC)	-0,30

Figura 3. Caracterización climática en Pedrezuela. Fuente: SIGA.

Se aprecian fluctuaciones típicas del clima mediterráneo, con escasez de lluvias durante el periodo cálido, que dan lugar a periodos de sequía de algo más de tres meses. La pluviometría media durante el invierno es de 143,6 mm, 128,7 mm en primavera, 40,2 mm en verano y 153,6 mm en otoño.

Con una temperatura media anual de 13,8 ºC, se aprecia una importante oscilación térmica a lo largo del año, propia de la influencia continental reinante en la zona de estudio. Existe un periodo frío o de heladas amplio, entre los meses de noviembre y abril, y un periodo cálido más bien corto, entre julio y agosto. Las condiciones climatológicas en las que se encuentra Pedrezuela se caracterizan por la tenencia de un clima que se puede catalogar como "mediterráneo continentalizado", teniendo como características inviernos largos y fríos, veranos cortos y cálidos y además un fuerte contraste entre la temperatura durante el día y la noche.

La estación estival es la más seca y se superan con gran frecuencia los 30 °C, alcanzándose esporádicamente más de 35 °C. En cambio, en invierno es frecuente que las temperaturas bajen de los 0 °C.

De acuerdo con los datos meteorológicos registrados el clima del ámbito de estudio es mediterráneo templado seco, con inviernos frescos y marcada continentalidad. Según la clasificación agroclimática de J. Papadakis, el área de estudio presenta un clima de tipo “mediterráneo templado fresco”, definido por unos inviernos de tipo Avena y unos veranos tipo Arroz o Maíz.

3.2. OROGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA

La topografía del municipio se encuentra perfectamente diferenciada entre los glacis y la garganta que forma el río Guadalix. El núcleo urbano se encuentra a una cota de 859 metros de altitud sobre el nivel del mar, estando la cota mínima en la depresión que atraviesa el río Guadalix, en la zona meridional, alcanzando los 670 metros de altitud. La cota máxima se alcanza en el extremo suroeste del municipio a 1.121 metros.

Pedrezuela se sitúa en la cuenca del río Guadalix, formando el embalse de Pedrezuela en la zona norte del término municipal. El principal curso de agua en el término municipal lo define, por tanto, el río Guadalix.

La orografía es relativamente accidentada y el río Guadalix atraviesa de Norte a Sur la zona, con el embalse de Pedrezuela situado en el extremo Norte. El núcleo se sitúa en una media ladera con diferentes pendientes, más pronunciadas en el lado oeste en el que se sitúa el río y los arroyos dependientes, lo que ha condicionado el crecimiento en las otras direcciones.

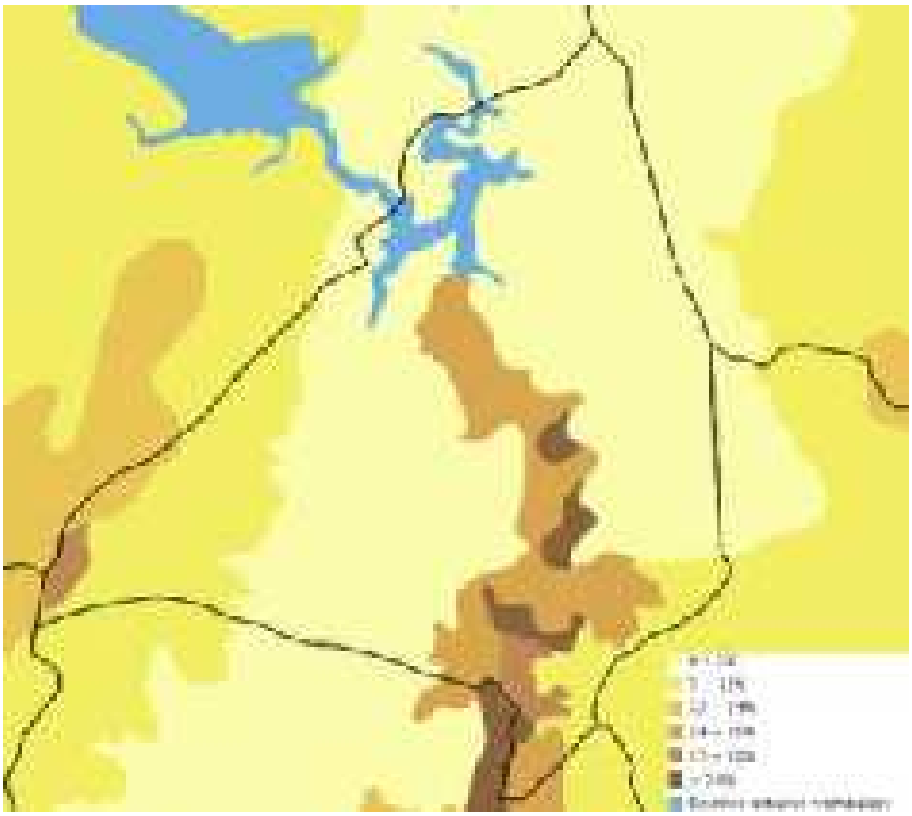


Figura 4. Relieve del municipio de Pedrezuela. Fuente: Visor CartoMadrid

3.3. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

En el término municipal de Pedrezuela encontramos en una mayor proporción los siguientes materiales geológicos:

Ortogneises glandulares y leuconeises: Corresponde a rocas ígneas prehercinicas. Se localizan en la zona Suroeste del municipio, y una franja que discurre por todo el municipio en dirección Noreste-Sureste. Se trata de rocas metamórficas de grado alto. Las ortogneises glandulares, presentan glándulas gruesas de feldespato potásico, plagioclasa y cuarzo con matriz cuarzo-feldespática con abundante biotita. Los leuconeises presentan facies glandulares y porfídicas con megacristales de feldespato.

Son materiales muy deformados dependiendo de las zonas. La excavabilidad de esta litología es baja con una permeabilidad nula, con la posible existencia de acuíferos localmente y siempre asociada a zonas de alteración de la litología.

Esquistos y paraneises con intercalaciones cuarciticas. Corresponde a rocas metamórficas paraderivadas. Es el material principal en la mayoría del término municipal. Está constituido por micaesquistos, metaareniscas feldespáticas y paraneises con intercalaciones de neises bandeados posiblemente ortoderivados, de frecuentes nivelillos de rocas de silicatos cálcicos y algún nivel de rocas grafitosas. Se trata de materiales muy deformados en toda la zona de Pedrezuela. La excavabilidad de esta litología es media, mientras que su compacidad es alta.

En una pequeña franje al sur del término municipal aparecen los siguientes materiales:

Arenas, arcillas y gravas: Son depósitos que se apoyan directamente sobre las formaciones metamórficas. Las arenas se componen por cuarzo, y en menor proporción por feldespatos y micas, parcialmente transformados a caolín. Poseen también cementaciones de sílice. Las gravas y cantos aparecen unas veces en la base de los cuerpos arenosos y otras constituyendo la totalidad del cuerpo. Las arcillas son caolinicas y se presentan en forma de lentejones o en forma de cantos blandos. Presentan una coherencia media con una alta porosidad.

Dolomias tableadas, margas y arcillas: Esta banda está formada por dos formaciones: dolomías rojas, arcillas y areniscas en menor proporción y dolomías tableadas consistente en una superposición de cuerpos tabulares detríticos-dolomíticos, entre los cuales hay intercalados niveles arcillo-margosos de color verde y gris-negro. Suelen presentar restos de bivalvos, bioturbación y estratificación cruzada. Las dolomías se encuentran bastante alteradas. Presentan una consistencia alta con porosidad secundaria (por fracturación) alta.

Areniscas con cemento dolomítico: Formadas principalmente por arenas medias y finas de cuarzo, cementadas por dolomita, encontrándose en menor proporción feldespatos y restos de moluscos. Intercalados entre los depósitos siliclásticos se encuentran estromatolitos algales y construcciones arrecifales. La coherencia es media y la porosidad alta.

Según la información recogida por el Instituto Geológico y Minero de España, en el municipio de Pedrezuela se encuentra identificado un Lugar de Interés Geológico:

Pliegue Zalesky (Cls167)

Coordenadas: X (UTM ETRS89): 448662. Y (UTM ETRS89): 4514293.

Descripción: Pliegue tumbado (pliegue Zalesky) de migmatitas, atravesadas por filones de pegmatitas.

Interés Geológico principal: Tectónico. El pliegue Zalesky está situado en el km. 48,300 de la carretera N-I. Debe su nombre a un anuncio de ropa deportiva: "Zalesky moda" que en su momento alguien pintó en la charnela del pliegue.

Geológico secundario: Geomorfológico. Petrológico-geoquímico.

3.4. EDAFOLOGÍA

Para la identificación de las Unidades Edafológicas de Pedrezuela se ha utilizado el sistema de clasificación de la F.A.O. *(Food and Agriculture Organization of the United Nations).*

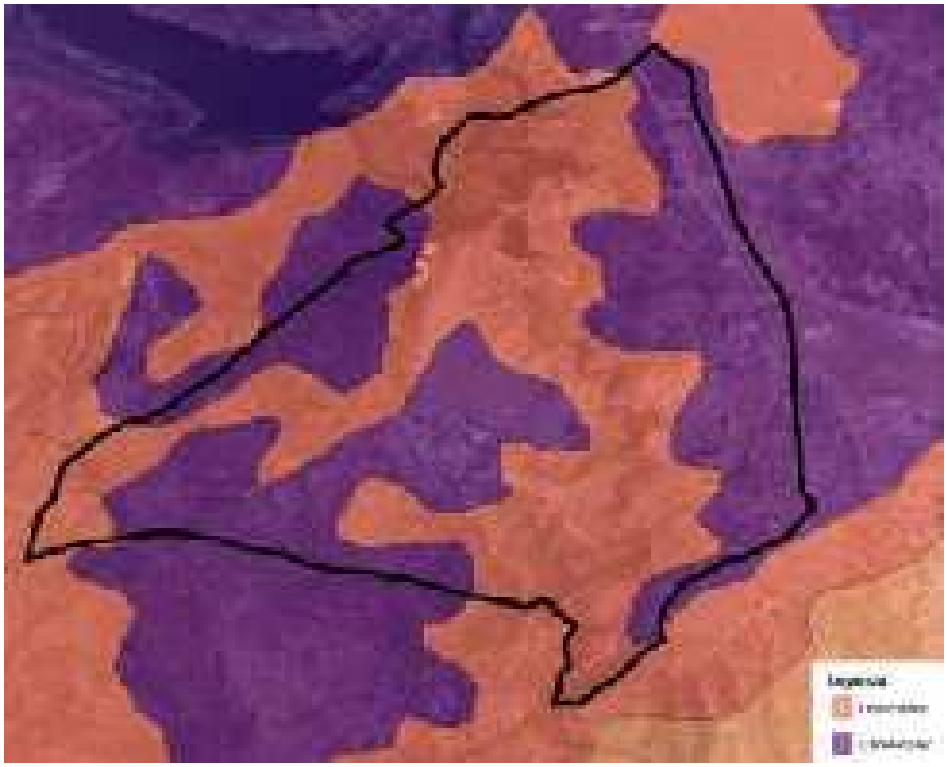


Figura 5. Mapa edafológico. TM Pedrezuela. (Fuente: IDEM Comunidad de Madrid)

Leptosoles: suelos limitados en profundidad por una roca dura continua o por material muy calcáreo. Pueden tener una capa continua cementada dentro de una profundidad de 30 centímetros a partir de la superficie, o menos del 20% de tierra fina hasta una profundidad de 75 cm, sin otros horizontes de diagnóstico más que un horizonte A móllico, úmbrico u ócrico, con o sin un horizonte B cámbico". De los siete distintos tipos de Leptosoles, en el término municipal de Pedrezuela, encontramos los Leptosoles úmbricos (LPu). Presentan en superficie un horizonte A úmbrico, es decir, un horizonte también rico en materia orgánica y de color oscuro, pero con baja saturación en bases que no llega al 50%. La roca o capa cementada aparece en estos suelos también a más de 10 cm de profundidad. Se desarrollan sobre litologías ácidas, fundamentalmente granitos y neises, pero también sobre esquistos, pizarras y cuarcitas.

Cambisoles: Es uno de los grupos de mayor representación y extensión dentro de la Comunidad de Madrid al desarrollarse sobre todo tipo de material geológico, pero sobre todo a partir de litologías ácidas como granitos, neises, esquistos, pizarras, micacitas y cuarcitas, por lo que se localizan más frecuentemente en la zona norte de la comunidad. La principal característica de estos suelos es la presencia en su morfología de un horizonte o capa

de alteración, que se corresponde con un antiguo horizonte (B) y que en la nomenclatura F.A.O se designa como horizonte B Cámbico.

Los Cambisoles presentan nueve subtipos diferentes, en el término municipal de Pedrezuela, encontramos los Cambisoles húmicos (CMu).

3.5. HIDROLOGÍA

3.5.1. Hidrología superficial

El río Guadalix atraviesa el municipio de norte a sur, captando las aguas de una serie de arroyos. Como todos los afluentes y subafluentes del río Tajo, el río Guadalix presenta fuerte estiaje, fruto de su régimen pluvionival. Los principales caudales se registran en mayo y junio, cuando se produce el deshielo.



Figura 6. Hidrología superficial. Municipio de Pedrezuela. (Fuente: MITECO)

La mayoría de los arroyos tienen un funcionamiento estacional y su alimentación se debe a las precipitaciones.

El arroyo del Valle es el único curso fluvial del municipio que desemboca directamente en el propio Embalse de Pedrezuela. Aunque no se trate de cauces naturales, es reseñable la presencia de una serie de canales de agua

que discurren por el municipio. De la presa surge el Canal de El Vellón y bajo su coronación discurre el trazado del Canal Alto. Estas dos conducciones recorren el municipio de Pedrezuela de Norte a Sur. El Canal de El Vellón se une al Canal del Atazar ya en el término municipal de Guadalix de la Sierra, mientras que el Canal Alto continúa hasta el Norte de la ciudad de Madrid. Son conducciones subterráneas de abastecimiento al municipio de Madrid y municipios colindantes.

CÓDIGO MASA	NOMBRE MASA	CATEGORÍA	ECOTIPO
ES030MSPF0441021	Río Guadalix: desde embalse El Vellón hasta río Jarama	Río	Ríos de montaña mediterránea silícea (11)
ES030MSPF0442020	Vellón, El/Pedrezuela	Río embalsado	Presas y azudes (1)

Figura 7. Masas de agua superficial en el municipio de Pedrezuela.

En el municipio se encuentra el embalse de Pedrezuela. Su cuenca de captación es de unos 216 km², y recibe una media de 67 hm³ al año. Regula el agua que embalsa mediante compuertas, y también dispone de un desagüe y de un aliviadero. Su presa es de bóveda, tiene capacidad para 41,23 hm³ y su lámina de agua como máximo ocupa 393,09 ha. Su uso principal es el abastecimiento, entre los usos recreativos destaca la pesca.

3.5.2. Hidrología subterránea

En esta zona de estudio, solamente localizamos una unidad hidrogeológica, y únicamente en los extremos del municipio. La unidad hidrogeológica detectada es la UH 03.03 Torrelaguna-Jadraque.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (KM²)	TIPO	ACUÍFERO
UH 03.03	Torrelaguna – Jadraque	672,54	Carbonatado	Calizas mesozoicas cretácicas del borde del Guadarrama



Figura 8. Unidades hidrogeológicas en el área de estudio. Fuente: elaboración propia.

UNIDAD		UH 03.03 TORRELAGUNA - JADRAQUE
PROVINCIAS		Guadalajara, Madrid
SUPERFICIE		140 km^2
LITOLOGÍA		Detrítico y calcáreo
TIPO DE ACUÍFERO		Confinado o semiconfinado (detrítico basal), semiconfinado (calco-margoso). Libre (calizo-dolomítico)
ESPESOR		Medio 100 m, máximo 200 m.
PARÁMETROS HIDRÁULICOS	T	25 – 1.000 m^2 /día
	S	$3 \cdot 10^{-4}$ – 10^{-3}
	Q	Medio 60 l/s, máximo 100 l/s
RECURSOS		8 – 25 Hm^3/año
USOS		Prácticamente sin explotar
CALIDAD	FACIES	Bicarbonatada cálcica y/o magnésica
	CLASIFICACIÓN	Aptas para abastecimiento y riego salvo en zonas con influencia de yesos
	PARÁMETROS QUÍMICOS	R.S. 430 mg/l, Cl 12 mg/l, SO_4 64 mg/l, NO_3 15 mg/l
PIEZOMETRÍA		En el límite de los terrenos detríticos el nivel se encuentra entre 0-5 m. En materiales calcáreos es progresivamente más profundo. Elevados gradientes en zonas de recarga y más suaves lejos de afloramientos cretácicos
CONTAMINACIÓN		Puntual, urbana por vertidos y natural por yesos suprayacentes
EXPLOTACIÓN		Casi nulo

Siendo:

T Transmisividad

S Coeficiente de almacenamiento

Q Caudal

Figura 9. Unidades hidrogeológicas del área de estudio. Fuente: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

4. ESTUDIO HISTÓRICO DE LOS EMPLAZAMIENTOS

Para determinar la posible existencia de suelos contaminados en las nuevas áreas de desarrollo urbanístico planteadas, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 5/2003 de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se ha seguido la siguiente metodología.

- Datos del Inventario de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.
- Estudio de la evolución de los usos del suelo con el apoyo de fotografía aérea.
- Visita y reconocimiento en campo del ámbito de actuación.

Todos estos trabajos se detallan en los siguientes epígrafes.

4.1. INVENTARIO DE SUELOS CONTAMINADOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Realizada consulta a los datos disponibles en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de la Comunidad de Madrid, no se tiene constancia de la existencia de terrenos sensibles ni puntos catalogados dentro del municipio de Pedrezuela.



Municipios	Número emplazamientos caracterizados	Municipios	Número emplazamientos caracterizados
Alcalá de Henares	13	Leganés	10
Alcobendas	2	Madrid	17
Aranjuez	4	Mejorada del Campo	1
Arganda del Rey	2	Móstoles	5
Brunete	1	Navalcarnero	1
Camarma de Esteruelas	2	Paracuellos del Jarama	1
Colmenar de Oreja	1	Pinto	1
Coslada	1	Rivas-Vaciamadrid	1
Cubas de la Sagra	1	San Fernando de Henares	2
El Escorial	1	San Lorenzo de El Escorial	1
Fuenlabrada	5	San Martín de la Vega	4
Fuente El Saz de Jarama	2	San Sebastián de los Reyes	3
Fuentidueña del Tajo	1	Los Santos de la Humosa	1
Getafe	8	Torrejón de Ardoz	7
Griñón	1	Valdemoro	2
Humanes de Madrid	5	TOTAL	135

Figura 10. Distribución de emplazamientos caracterizados. Fuente: Comunidad de Madrid

4.2. EMPRESAS POTENCIALMENTE CONTAMINANTES

Analizando la información sobre el Impuesto de Actividades Económicas en el Ayuntamiento de Pedrezuela, se han seleccionado las empresas y actividades que utilizan o generan compuestos que pueden provocar contaminación según viene definido en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

También se indican cuáles pueden ser los principales contaminantes:





Nombre de la actividad	CNAE	Descripción de la actividad	Contaminantes potenciales
3 actividades	22	Artes gráficas	Metales, solventes, derivados del benceno
6 actividades	50	Reparación de automóviles	Aceites y metales pesados
17 actividades	51	Comercio al por mayor	Según actividad
12 actividades	60	Transporte terrestre	Aceites y metales pesados

Figura 11. Actividades presentes en el término municipal de Pedrezuela. Fuente: Ayuntamiento de Pedrezuela

4.3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LOS USOS DEL SUELO Y EMPLAZAMIENTOS CON EL APOYO DE FOTOGRAFÍA AÉREA

El análisis y la fotointerpretación de las fotografías aéreas disponibles sobre la zona de estudio considerada se realiza para determinar la existencia de emplazamientos y usos que acojan o hayan acogido actividades que puedan tener la consideración de potencialmente contaminantes del suelo, según 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.

Para este trabajo se ha contado con el banco de fotografías disponibles en el servidor web de la Comunidad de Madrid (http://www.madrid.org/cartografia/visorCartografia/html/visor.htm) y en la base de datos del Instituto Geográfico Nacional (https://www.ign.es/web/ign/portal/ic-registro-cartografico).

La zona de estudio considerada incluye todas las nuevas zonas propuestas en el planeamiento urbanístico, comprendidas dentro del municipio de Pedrezuela (Madrid).

También se han consultado las principales referencias bibliográficas, obteniendo datos de las siguientes:

- Atlas hidrogeológico de la provincia de Madrid. IGME, 1981.
- Estudio hidrogeológico de la Cuenca Hidrográfica del Tajo. Tomo IV-1. Sistema acuífero nº 14 (Subsistema Madrid Toledo). Memoria. Plan Nacional de Investigación de Aguas Subterráneas. IGME, 1981.
- Estudio 07/88. Delimitación de las Unidades Hidrogeológicas del Territorio Peninsular e Islas Baleares y síntesis de sus características.
- Inventario de puntos de agua subterránea. Base de datos del IGME.
- Inventario de suelos potencialmente contaminados de la Comunidad de Madrid.
- Mapa Geológico de España a escala 1:50.000, Hoja 509 (Torrelaguna)

Las fotografías aéreas disponibles datan de distintas fechas entre los años 1956 y 2017 y distinta escala, por lo que la resolución tanto espacial como temporal se considera adecuada. A continuación se incluyen varias de las fotografías empleadas en el documento, en concreto las correspondientes a los años 1956, 1975, 1997, 2003, 2006, 2011, 2017 y 2021 por considerar que se trata imágenes distintivas de la evolución histórica del desarrollo del municipio en los últimos años.

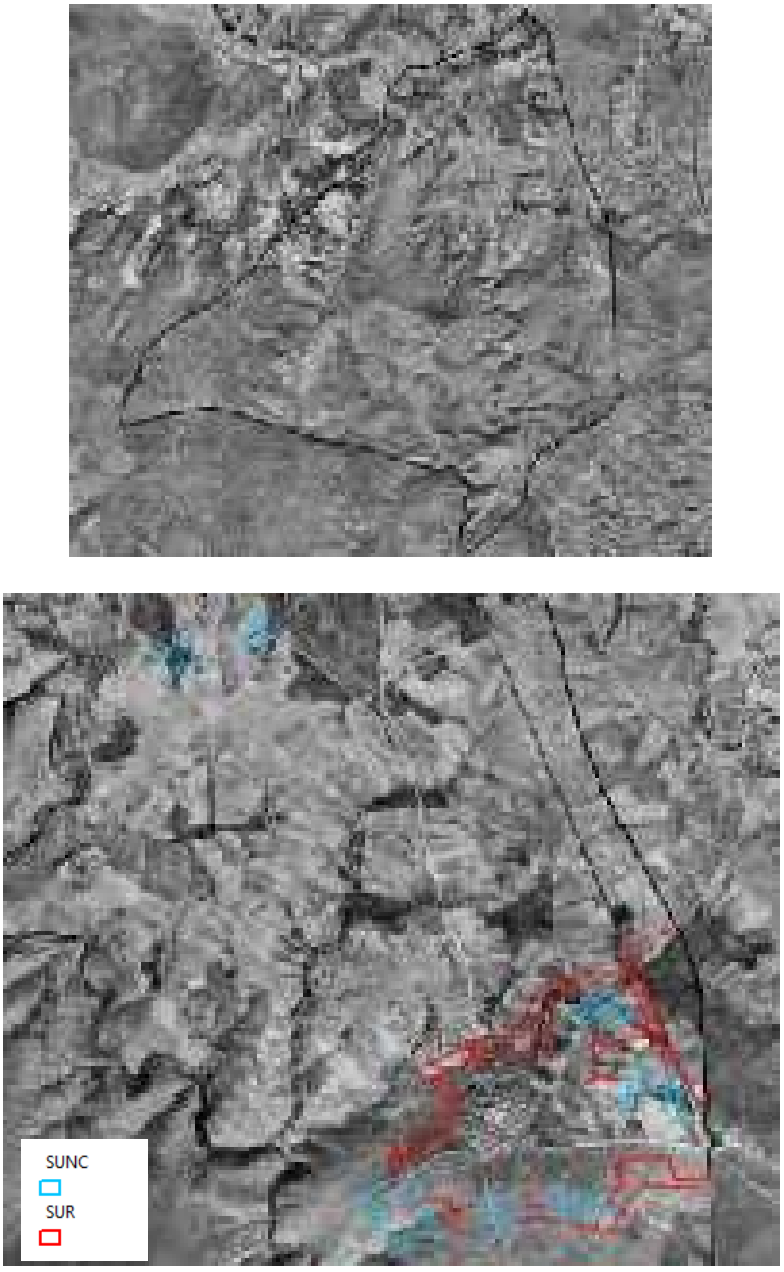


Figura 12. Fotografías aéreas, año 1956. Fuente: IGN

En la imagen del año 1956 se destaca la inexistencia del embalse de Pedrezuela y el uso agrícola y ganadero en la mayor parte del término municipal. También destaca la ausencia de urbanizaciones para uso secundario, por lo que solo existe el núcleo tradicional. El crecimiento de la población es aún bajo, y como se puede observar en la fotografía aérea del año 1956, no existe ninguna actividad que pudiera ocasionar contaminación del suelo.

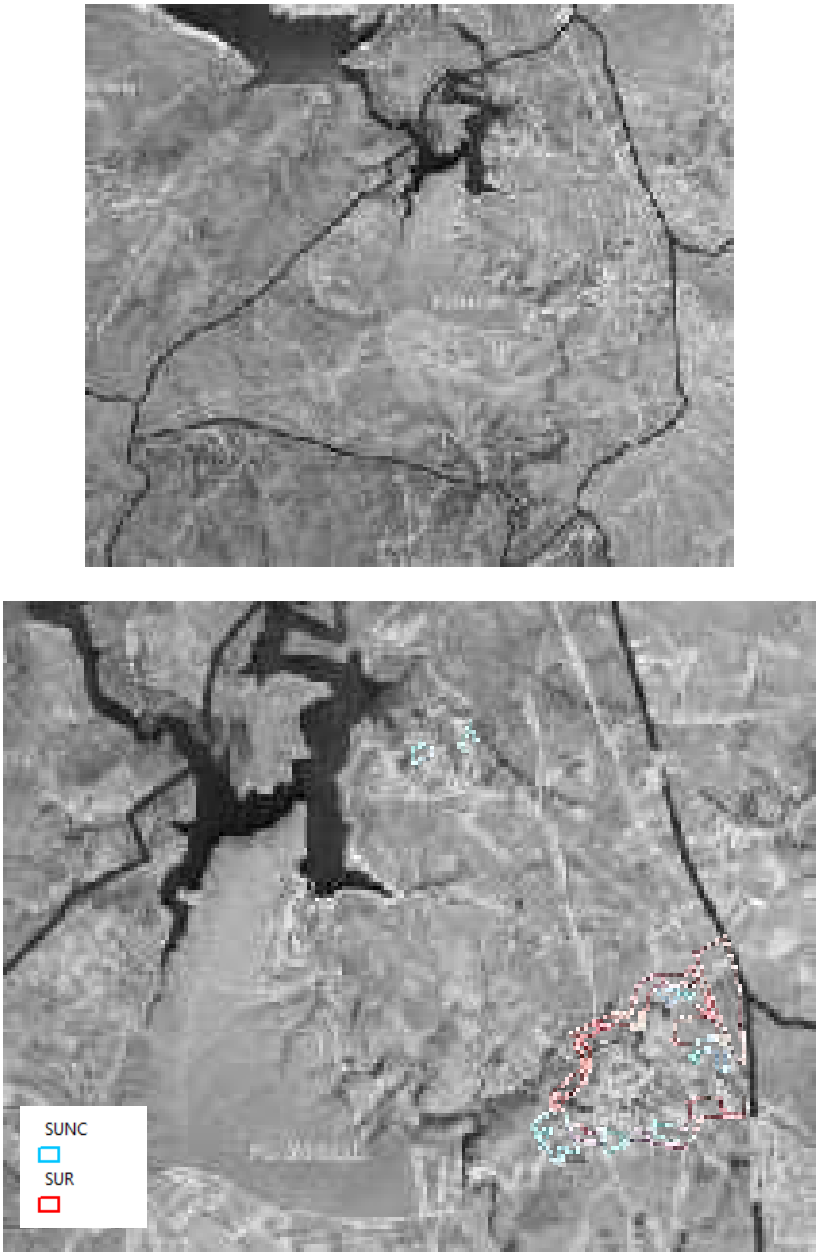


Figura 13. Fotografías aéreas, año 1975. Fuente: IGN

Se aprecia en la imagen correspondiente al año 1975, la existencia del embalse de Pedrezuela y el inicio de la construcción de la urbanización Montenebro al Oeste del casco urbano y la urbanización Atalaya Real en la ribera del embalse. Se aprecia un fuerte incremento poblacional, iniciándose las dinámicas que conformarán la estructura urbana del casco de Pedrezuela tal y como es actualmente. Se observa inicios de abandono del uso agrícola en parte del término municipal. En la fotografía aérea se observa cómo no existe ninguna actividad que pudiera ocasionar contaminación del suelo.

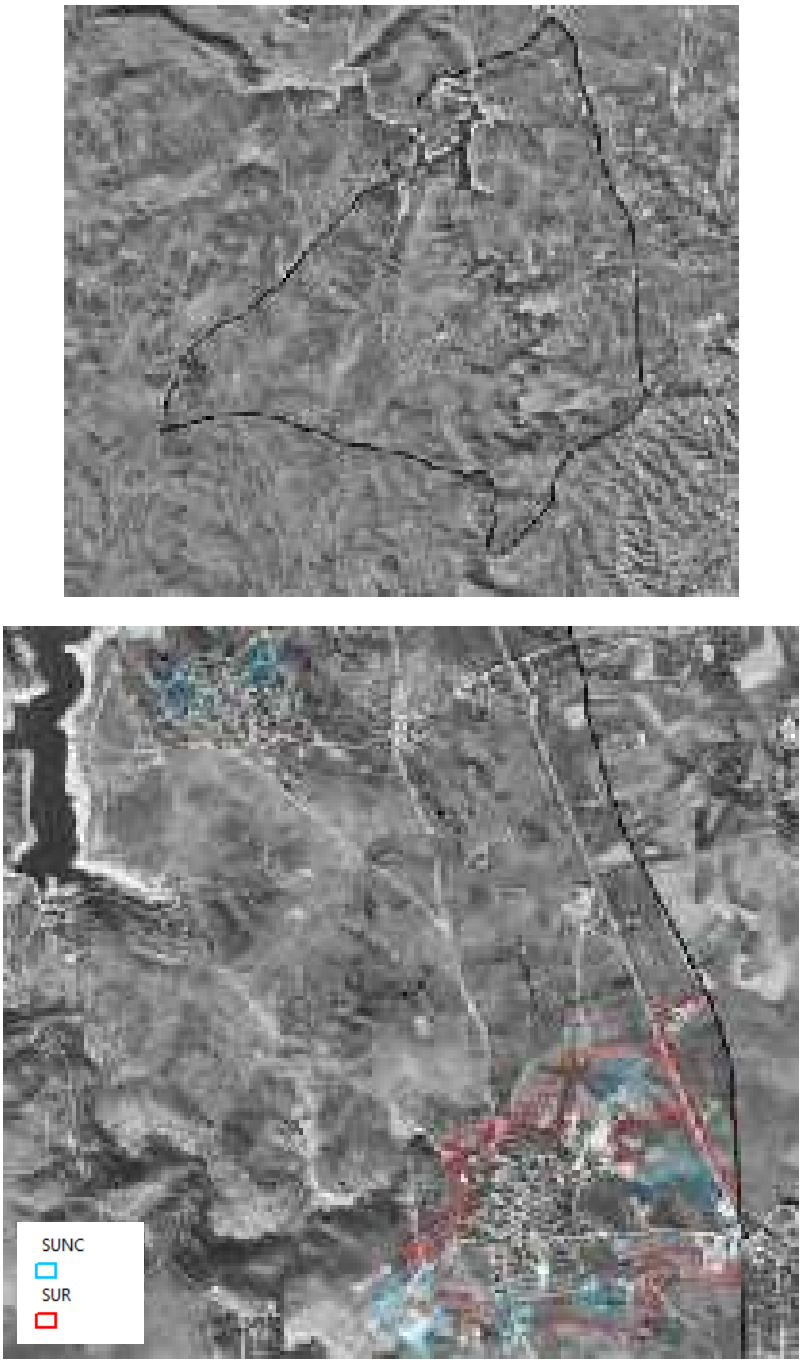


Figura 14. Fotografías aéreas, año 1997. Fuente: IGN

Puede verse en la imagen que ya ha sido desarrollada al este, una urbanización de viviendas unifamiliares perteneciente al municipio de El Molar, pero limítrofe al término de Pedrezuela. Al norte, se desarrolla una de las principales zonas de equipamientos deportivos y culturales del núcleo (que más tarde se complementará con equipamientos educativos, pero siguen sin observarse actividades que pudieran ocasionar contaminación del suelo.



Figura 15. Fotografías aéreas, año 2003. Fuente: IGN



Figura 16. Fotografías aéreas, año 2006. Fuente: IGN



Figura 17. Fotografías aéreas, año 2011. Fuente: IGN

En las distintas imágenes se aprecia la consolidación y crecimiento de las urbanizaciones Montenebro y Atalaya Real y la aparición de edificaciones residenciales de carácter individual en varias zonas del término municipal.

Entre 2002 y 2009, fruto del fuerte crecimiento inmobiliario, el casco urbano de Pedrezuela continúa con su crecimiento. Se consolida la parcelación periférica iniciada en las décadas anteriores, especialmente al sur de la

calle de las Eras, ya constituida definitivamente como eje estructurante del núcleo, que acumula la principal actividad comercial y hostelera del mismo. Igualmente empiezan a consolidarse los vacíos existentes hacia el este, estableciéndose de forma clara la A-1 como límite del casco en esa dirección.

Entorno al año 2009 el crecimiento del casco de Pedrezuela se estanca por completo. La estructura de la población no ha experimentado cambios entre 2009 y 2020, de forma que los crecimientos se han limitado a la construcción esporádica de solares vacantes en el interior de la trama urbana. En estos años se completa y amplía la dotación educativa al norte del núcleo, junto a la zona del polideportivo.

Los crecimientos a norte/noroeste son menores, salvo la zona de equipamientos deportivos, que se complementa con un ensanche de viviendas unifamiliares adosadas que se desarrollan a lo largo de la Calle del Polideportivo.

No se observa ninguna actividad que pueda ocasionar contaminación del suelo.



Figura 18. Fotografías aéreas, año 2017. Fuente: IGN

No se observa ninguna actividad que pueda ocasionar contaminación del suelo



Figura 19. Fotografías aéreas, año 2021. Fuente: IGN

Como consideraciones generales en la serie histórica de fotografías, pueden apreciarse 3 grandes zonas urbanas mixtas, siendo la principal Pedrezuela, situada en la zona este del municipio al que da nombre.

En la actualidad nos encontramos con grandes zonas de dehesa, una zona de pastizal ocupando el centro y una gran masa de agua en el norte correspondiente al embalse de Pedrezuela, asociadas a él, encontramos una zona mixta de matorral y arboleda. Las infraestructuras de comunicación como carreteras son escasas y no han

evolucionado mucho desde los años 70 todo ello confiere a los suelos dentro del municipio de Pedrezuela un alto valor medioambiental.

Pedrezuela aparece como la zona urbana más antigua del municipio, mientras que, tanto Montenebro como la Atalaya Real son zonas urbanizadas sobre primitivas tierras de cultivo en los años 60. Por otro lado, no se observa crecimiento resaltable desde los años 70 en adelante. A continuación de efectúa análisis centrando la atención en las zonas propuestas en planeamiento:

ZONAS PROPUESTAS				
Suelo Urbano No Consolidado			Suelo Urbanizable	
SUNC-01	Calle del Pocito	Residencial	SUR-S01	Residencial
SUNC-02	Calle Fuente Grande	Residencial	SUR-S02	Residencial
SUNC-03	Camino de la Huerta	Residencial	SUR-S03	Residencial
SUNC-04	Calle Madrid	Residencial	SUR-S04	Residencial
SUNC-05	Camino de las Cuestas	Dotacional	SUR-S05	Residencial
SUNC-06	Atalaya Real	Residencial	SUR-S06	Residencial
			SUR-S07	Residencial
			SUR-S08	Residencial
			SUR-S09	Industrial

Se realizará un estudio histórico de las zonas y de los usos de suelo que se hayan desarrollado sobre las mismas, al objeto de valorar cualitativamente la posibilidad de que existan contaminantes y riesgos asociados sobre el terreno.

4.3.1. Suelo Urbano No Consolidado

En este apartado quedan recogidos los 6 Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por seis Ámbitos de Actuación (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05 y SUNC-06), cinco de ellos con uso global residencial (SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-06) y uno con uso global dotacional (SUNC-05).

La superficie total del Suelo Urbano es de 2.168.560 m²s que representa un 7,60% de la superficie total del término municipal. El Suelo Urbano Consolidado representa un porcentaje de 7,16% y el Suelo Urbano No Consolidado un 0,44%.

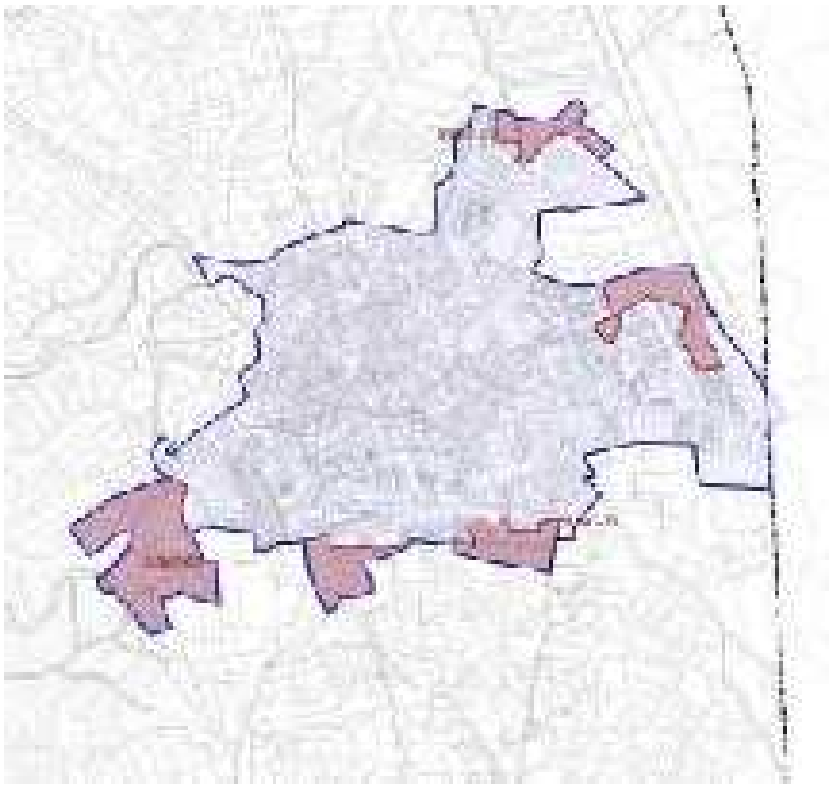


Figura 20. Actuaciones propuestas en Suelo Urbano

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimitan los siguientes Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-01 (Calle del Pocito).
- SUNC-02 (Calle Fuente Grande.
- SUNC-03 (Camino de la Huerta).
- SUNC.04 (Calle Madrid).
- SUNC-05 (Camino de las Cuestas).

Sector: SUNC-01

SUNC-01 (Calle del Pocito): se trata de un ámbito menor de carácter periférico que no ha sido desarrollado. Incluye una serie de parcelas al norte del casco urbano, incluidas en el planeamiento vigente como Suelo Urbanizable. El desarrollo de esta zona en los últimos años hace que estas parcelas cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren no obstante obras de urbanización de carácter integral, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.

Coordenadas UTM: (30T) 44.9429 / 4511126



Figura 21. Comparativa histórica 1998-2021 SUNC-01. Fuente: Elaboración propia

Se determina que dentro del sector de estudio no se han detectado variaciones, mantenido el uso de suelo como agrícola y ganadero.

No se han desarrollado en la zona, actividades que hayan producido efectos adversos sobre el suelo, no constando indicios de contaminación del mismo.

Sector SUNC-02

SUNC-02 (Calle Fuente Grande): incluye una serie de parcelas ubicadas entre el casco urbano de Pedrezuela y el antiguo trazado de la A-1. El desarrollo de la UA-8, al oeste, y del entorno de la calle Chinchón, al sur, ha favorecido que las parcelas en cuestión cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.

Coordenadas UTM: (30T) 449671 / 4510795



Figura 22. Comparativa histórica 1997-2021 SUNC-02. Fuente: Elaboración propia

Una vez analizado el sector se observa que se trata de un ámbito menor, de carácter periférico que no ha sido desarrollado y que durante el periodo indicado y hasta el momento no ha existido en él desarrollo urbanístico alguno.

Se observa la existencia de una serie de recientes edificaciones en el perímetro de la parcela, excepto en su zona norte, que delimitan un amplio espacio interior destinado a uso agropecuario. Estas nuevas edificaciones e instalaciones en los alrededores del sector están destinadas a un uso eminentemente residencial y su aparición data del año 2000.

El sector se ha mantenido en el tiempo en unas condiciones similares sin apreciarse cambios significativos en la configuración y aprovechamiento a lo largo del espacio temporal.

Se comprueba que no se han realizado actividades contaminantes en el suelo, por lo que se supone que nos encontramos ante un suelo libre de contaminación.

Sector SUNC-03

SUNC-03 (Camino de la Huerta): este sector incluye una serie de parcelas ubicadas en el límite sur del casco urbano de Pedrezuela, al oeste del Camino de la Huerta.

El desarrollo en los últimos años de un viario en continuación de la Calle de la Rama ha favorecido que las parcelas en cuestión cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.

Coordenadas UTM: (30T) 449404 / 4510242



Figura 23. Comparativa histórica 1997-2021 SUNC-03. Fuente: Elaboración propia

Tal y como muestran las imágenes, la superficie objeto de análisis no ha sufrido variaciones significativas durante la totalidad del periodo de estudio. Si bien las parcelas colindantes han sido objeto de una paulatina transformación urbanística, el suelo que nos ocupa ha conservado intactas sus características naturales, sin sufrir procesos de degradación medioambiental ni otro uso que no fuera el agrícola.

Ante esta situación y una vez realizadas las comprobaciones oportunas se constata que se trata de terrenos sin indicios de contaminación.

Sector SUNC-04

SUNC.04 (Calle Madrid): incluye una serie de parcelas ubicadas al sur del casco urbano de Pedrezuela, a ambos lados del actual camino del Polígono 4.

La dotación de servicios en este camino, continuación de la Calle de Madrid, hace que estas parcelas cuenten a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificado como suelo urbano.

Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado.

Coordenadas UTM: (30T) 449057 / 4510203



Figura 24. Comparativa histórica 1997-2021 SUNC-04. Fuente: Elaboración propia

Se observa que se trata de un solar donde no se ha desarrollado aprovechamiento alguno a lo largo del periodo analizado.

No se aprecian que se hayan realizado actividades contaminantes en el suelo, determinándose que nos encontramos ante unos suelos libres de contaminación.

Sector SUNC-05

SUNC-05 (Camino de las Cuestas): incluye una serie de parcelas ubicadas al sudeste del casco urbano de Pedrezuela.

La presencia en este entorno del cementerio de Pedrezuela, junto con la creación en los últimos años de nuevos servicios en la zona (Parque de Peñandía, Punto Limpio…), han permitido el desarrollo del ámbito, por lo que las parcelas en cuestión cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral, entre ellas la conexión de este viario a la trama urbana, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado

Coordenadas UTM: (30T) 448696 / 4510228



Figura 25. Comparativa histórica 1975-2021 SUNC-05. Fuente: Elaboración propia

Se trata de un ámbito menor de carácter periférico que no ha sido desarrollado. El estudio histórico de la zona determina una evolución respecto a la instalación en la zona del Punto Limpio del Municipio.

Conforme las actividades desarrolladas durante los años de ocupación, se considera que nos encontramos ante un suelo libre de contaminación.

Sector SUNC-06

SUNC-06 (Atalaya Real): El sector de referencia es un sector discontinuo y comprende dos zonas separadas. Incluye una serie de parcelas, ubicadas respectivamente al nordeste y noroeste del núcleo de la Atalaya Real, calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos.

Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido edificada.

Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estiman necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales, por lo que procede su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

Hasta la construcción del embalse, no había ninguna preexistencia en la zona que pudiera dar pie a crecimiento alguno, más allá de un camino que, tras sufrir modificaciones durante el proceso de urbanización, servirá de límite norte a la urbanización.

Coordenadas UTM de los dos sectores que forman el SUNC-06: (30T) 448122; 4512718 y 447817; 4512652 respectivamente.



Figura 26. Comparativa histórica 1956-1975-1998-2021 SUNC-06. Fuente: Elaboración propia

Según el registro temporal de las fotografías aéreas de la zona podemos observar que en los sectores estudiados no ha habido evolución en los usos del suelo del ámbito a lo largo de los años indicados.

El aprovechamiento de los terrenos que conforman la zona es íntegramente agrícola, observándose con claridad los distintos cultivos de secano existentes.

Conforme lo indicado, se determina que dentro del sector de análisis no se han desarrollado actividades que hayan producido efectos adversos sobre el suelo, no figurando indicios de contaminación del mismo.

4.3.2. Suelo Urbanizable Sectorizado

Estos suelos podrán ser objeto de desarrollo urbano, habiéndose adscrito como tales en el presente plan general por no proceder a clasificarse como urbanos ni como no urbanizables de protección (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 15).

Se categorizan como **Suelo Urbanizable Sectorizado** aquellos suelos que, conforme a las necesidades analizadas, se plantea expresamente por el presente plan general que deben transformarse en suelo urbano. Para ello se han delimitado en 9 sectores, 8 de ellos residenciales (SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04. SUR-S05. SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08) y uno industrial (SUR-S09).

Sectores SUR-S01- SUR-02- SUR-03

El Sector SUR-S01, con uso global residencial se encuentra situado al sudeste del casco urbano de Pedrezuela, entre el actual suelo urbano y el TM de El Molar. Constituye un sector de tamaño medio para rematar la trama urbana en este ámbito. Las coordenadas UTM del SUR-S01- (30T) 449603 / 4510352.

Sector SUR-S02, se encuentra situado al sur del casco urbano de Pedrezuela, entre dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-03 y SUNC-04). Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito. Uso global residencial. Las coordenadas UTM del SUR-S02- (30T) 449242 / 4510223

El Sector SUR-S03, se encuentra situado al sudoeste del casco urbano de Pedrezuela, entre dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-04 y SUNC-05). Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito. Con uso global residencial. Las coordenadas UTM del SUR-S03- (30T) 448872 / 4510231

Tal y como se deduce de las imágenes aéreas la superficie de estos tres sectores objeto de estudio no ha sufrido variaciones de consideración en su interior y ha mantenido a lo largo de su evolución histórica sus características naturales, sin presentar transformación urbanística apreciable a largo de los años. Si bien, los terrenos colindantes han sufrido una importante transformación urbanística.

Los usos del suelo en los tres sectores son eminentemente agrarios, de uso ganadero y con antiguas parcelas de cultivos de secano. Se observa que, desde el año 1956, la situación del terreno estudiado prácticamente continúa inalterada.

Se presentan una serie de edificaciones de carácter residencial, en el extremo norte de los sectores, cuya implantación inicial data del año 1975.

Una vez analizada la situación general de los tres sectores y realizadas las comprobaciones oportunas no se aprecia que se hayan realizado actividades contaminantes en el suelo objeto de análisis durante los años de ocupación, por lo que se presume que nos hallamos ante suelos libres de contaminación al constatar que no existen actividades potencialmente contaminantes y sin indicios de contaminación de los terrenos.

Durante la evolución de los años el principal uso que se observa dentro del ámbito es el destinado al aprovechamiento agrícola. Al estar los tres sectores tan próximos y accesibles al casco urbano, no se ha observado abandono de las plantaciones y cultivos ni una degradación física de las instalaciones.

Se puede concluir que dentro de los tres sectores de análisis no se han desarrollado en el tiempo actividades que hayan producido efectos adversos sobre el suelo, no figurando indicios de contaminación del mismo.



Figura 27. Comparativa histórica de los sectores **SUR-S01- SUR-S02 y SUR-S03** entre los años 1956-1997-2003-2021. Fuente: Elaboración propia

Sector SUR-S04

El Sector SUR-S04, se encuentra situado al oeste del casco urbano de Pedrezuela. Constituye un sector de tamaño medio para rematar la trama urbana en este ámbito con uso global residencial.



Figura 28. Comparativa histórica del sector **SUR-S04** los años 1956-1997-2003-2021 Fuente: Elaboración propia

Durante los años 1956 y 1975 se localizaba un conjunto de fincas rústicas destinadas a un aprovechamiento ganadero y agrícola. Desde aproximadamente el año 1997 hasta la actualidad se ha venido utilizando el ámbito como terrenos para pastos del ganado y diversos cultivos.

Se puede apreciar que en ningún momento se abandona el uso agrario de la zona, esta configuración se mantiene invariable en el tiempo hasta fecha actual, por lo que hasta el momento actual no se evidencia la existencia de actividades susceptibles de generar contaminación en el terreno.

En la zona sur del sector si se aprecia la presencia paulatina de edificaciones residenciales así como la construcción de una residencia geriátrica así como un Instituto de Educación Secundaria.

Sectores SUR-S05, SUR-S06 y SUR-S07

El Sector SUR-S05, con uso global residencial, se encuentra situado al nordeste del casco urbano de Pedrezuela. Este constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito.

Sector SUR-S06, con uso global residencial, se encuentra situado al norte del casco urbano de Pedrezuela, y situado entre los sectores SUR-S05 y SUR-S07. Constituye un sector de tamaño medio para rematar la trama urbana en este ámbito.

Sector SUR-S07, con uso global residencial. Se encuentra situado al nordeste del casco urbano de Pedrezuela, entre los sectores SUR-S06 y la antigua variante de la A-1. Constituye un sector de pequeño tamaño para rematar la trama urbana en este ámbito.

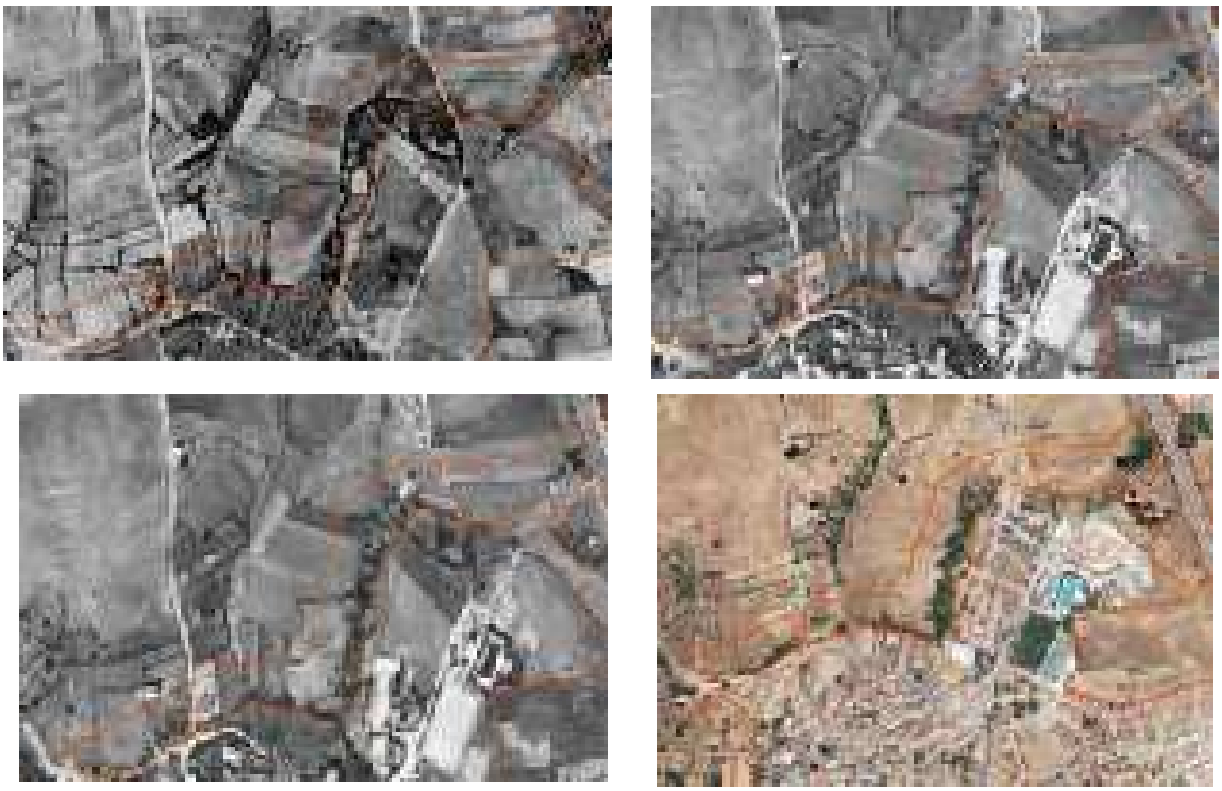


Figura 29. Comparativa histórica de los sectores **SUR-S05, SUR-S06 y SUR-S07** en los años 1956-1997-2003-2021
Fuente: Elaboración propia

Se puede apreciar en las diferentes fotografías aéreas que en ningún momento se abandona el uso agrario en ninguno de los tres sectores, esta configuración se mantiene invariable en el tiempo hasta fecha actual.

En los tres sectores analizados y durante este periodo de tiempo, se observa que los usos que se han desarrollado en el área de estudio no han evolucionado y que no se han ampliado las infraestructuras.

Se puede concluir que dentro de los tres sectores de análisis no se han desarrollado en el tiempo actividades que hayan producido efectos adversos sobre el suelo, no figurando indicios de contaminación del mismo.

Sectores SUR-S08 y SUR-09

Sector SUR-S08, con uso global residencial. Se encuentra situado al este del casco urbano de Pedrezuela, en un vacío urbano existente entre el propio casco y la antigua variante de la A-1. Constituye el sector residencial de mayor tamaño, con el objetivo de rematar este ámbito urbano hasta la carretera.

Sector SUR-S09, con uso global industrial. Se encuentra situado al este del casco urbano, entre las dos variantes de la A-1, por lo que se encuentra independizado del propio casco. Constituye el sector de mayor tamaño, para favorecer una gestión unitaria del suelo industrial propuesto.

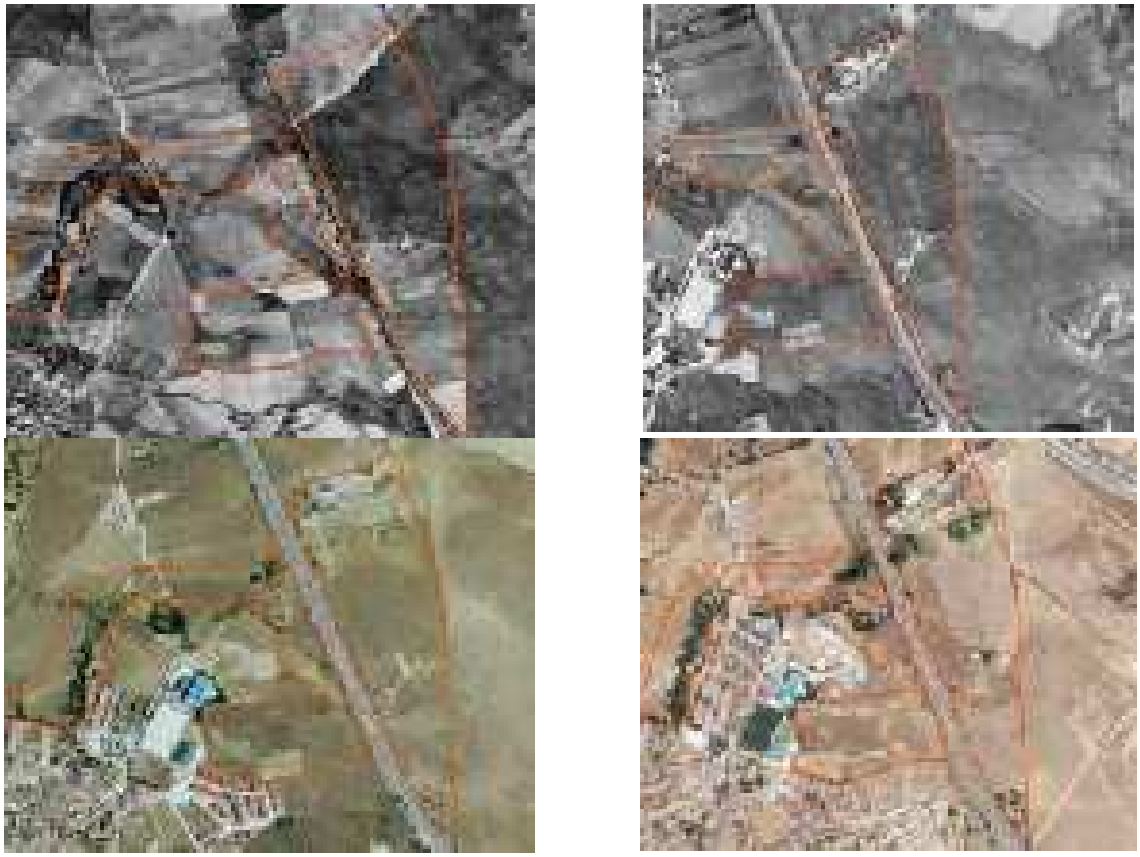


Figura 30. Comparativa histórica de los sectores **SUR-S08 y SUR-S09** en los años 1956-1997-2003-2021 Fuente: Elaboración propia

La totalidad de la superficie del sector SUR-S08 ha sido dedicada al cultivo agrícola y terrenos de pasto. Asimismo, tal y como se puede apreciar en la evolución temporal de las imágenes aéreas, se ha encontrado libre de cualquier edificación.

Tras la comparativa de las imágenes aéreas, solamente al norte del sector SUR-S09 se observa un cambio en el uso del suelo debido a la presencia en torno a los años 80 de una explotación ganadera, la cual mantiene

actualmente la actividad. El resto del sector se ha mantenido constante durante todo el periodo temporal analizado.

Dentro de ambos sectores de análisis, no se han desarrollado en el tiempo, actividades que hayan producido efectos adversos sobre el suelo, no figurando indicios de contaminación del mismo.

4.4. VISITA Y RECONOCIMIENTO EN CAMPO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

En paralelo y una vez finalizado el trabajo de fotointerpretación se realiza una inspección del ámbito de actuación para verificar las conclusiones aportadas por la serie de fotografías aéreas, así como incorporar nuevos datos no accesibles mediante fotointerpretación.

Las visitas realizadas no han aportado más información sobre los resultados obtenidos en la fotointerpretación, a excepción de confirmar la no presencia de indicios de contaminación del suelo.

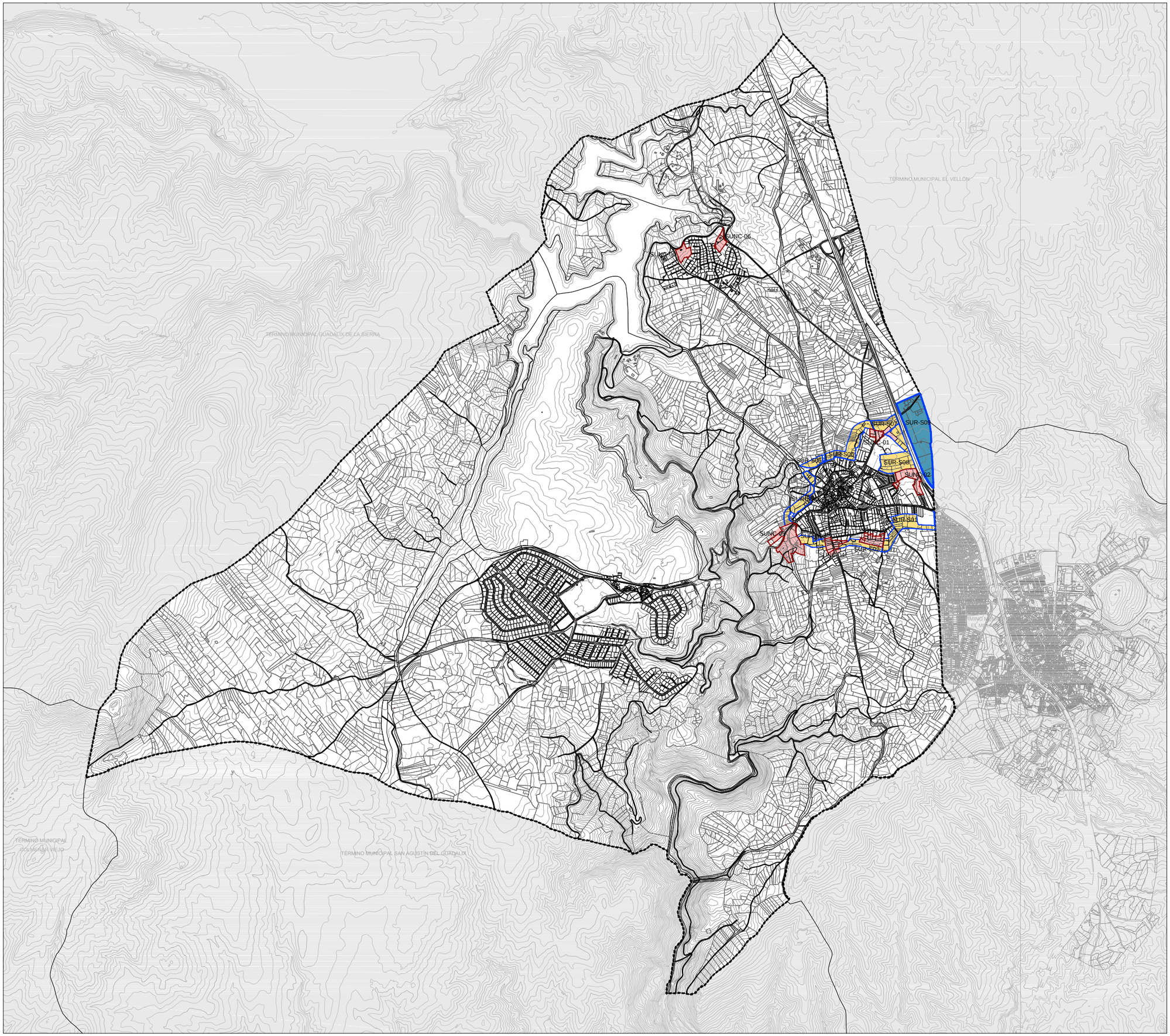
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Dentro de la Memoria de Ordenación se describen los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del Plan General, reflejados en los Planos de Ordenación correspondientes.

No se han identificado emplazamientos potencialmente conflictivos dentro de los ámbitos de actuación propuestos, conforme al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, ni se observan indicios de contaminación en el suelo.

Del estudio histórico realizado se desprende que en la zona no se lleva, ni se ha llevado a cabo, ninguna actividad que en la actualidad se encuentre relacionada en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, comprobándose, asimismo, que no existen indicios de contaminación del suelo.

ANEXO 1. PLANOS



LOCALIZACIÓN DE LOS ÁMBITOS

- Límite de Término Municipal
- SU-NC Suelo Urbano No Consolidado

SECTORIZADO

- SUR-S Residencial
- SUR-S Industrial

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS

1

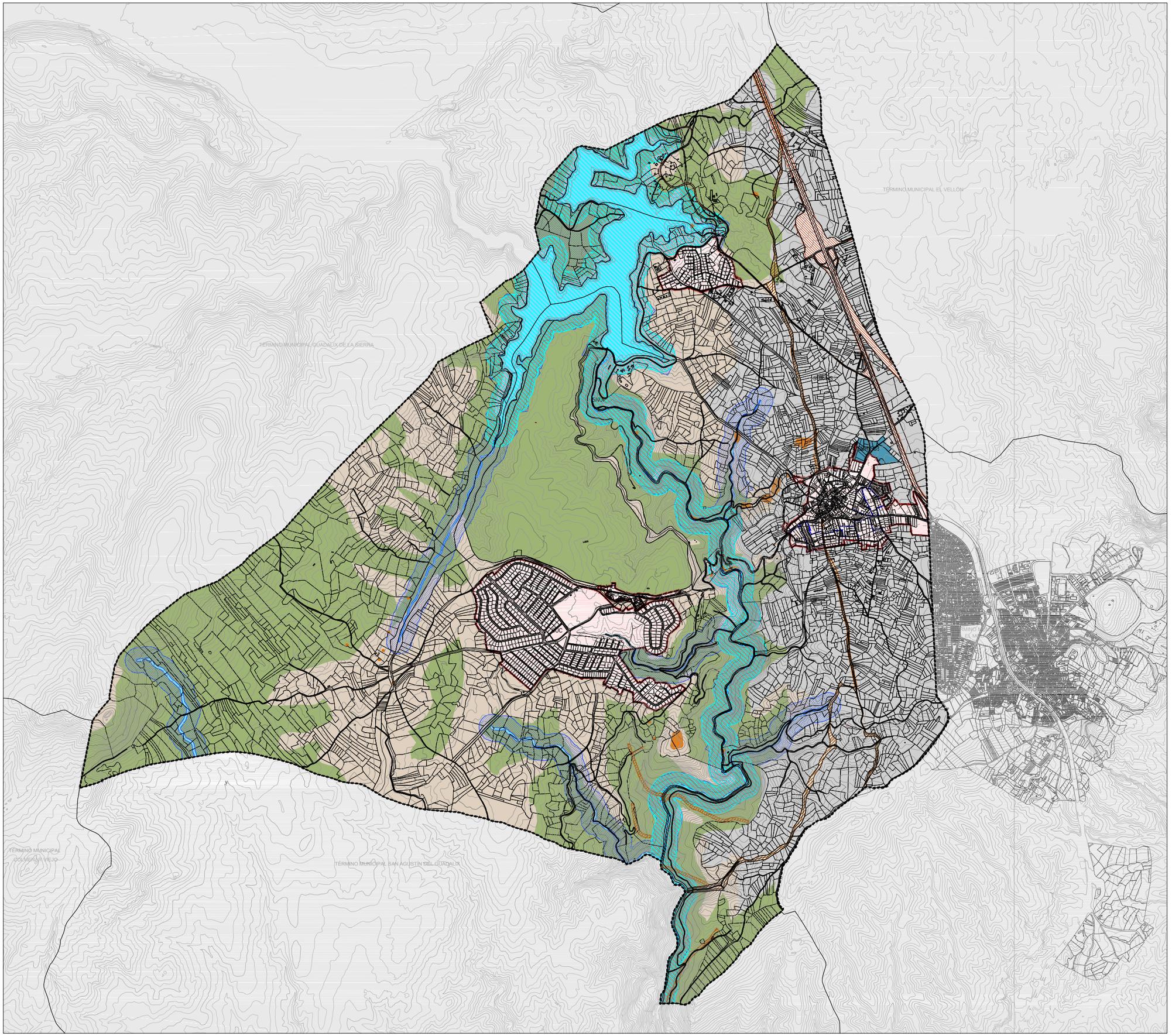
MARZO 2022 — E 1:30.000

Topografía y localización de los ámbitos

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron ingeniería

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P · Rubén Fernández Arquitecto



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- SUC — Suelo Urbano Consolidado
- UA — Unidades de Actuación

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

- SUR-S — Industrial

NO SECTORIZADO

- SUR-NS — No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SNUP-E — ESPECIAL PROTECCIÓN

- Carreteras
- Cauces y Riberas
- Vías Pecuarias
- Montes Protegidos
- ZEC. Río Guadalix
- Cultural

SNUP-P — SUELO PRESERVADO

- Preservado

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal

(1) SAU 1- COREPO: desarrollado mediante el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-1 Corepo, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1986.
(2) SAU 2- ATALAYA REAL: desarrollado mediante Plan Parcial aprobado por la COPLACO el 29 de enero de 1969.
(3) Categorías del **Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido** adaptadas a la legislación ambiental y sectorial vigentes.
(4) El **Suelo No Urbanizable Común** se adscribe a **Suelo Urbanizable No Sectorizado** siguiendo lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la comunidad de Madrid.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS

2.1

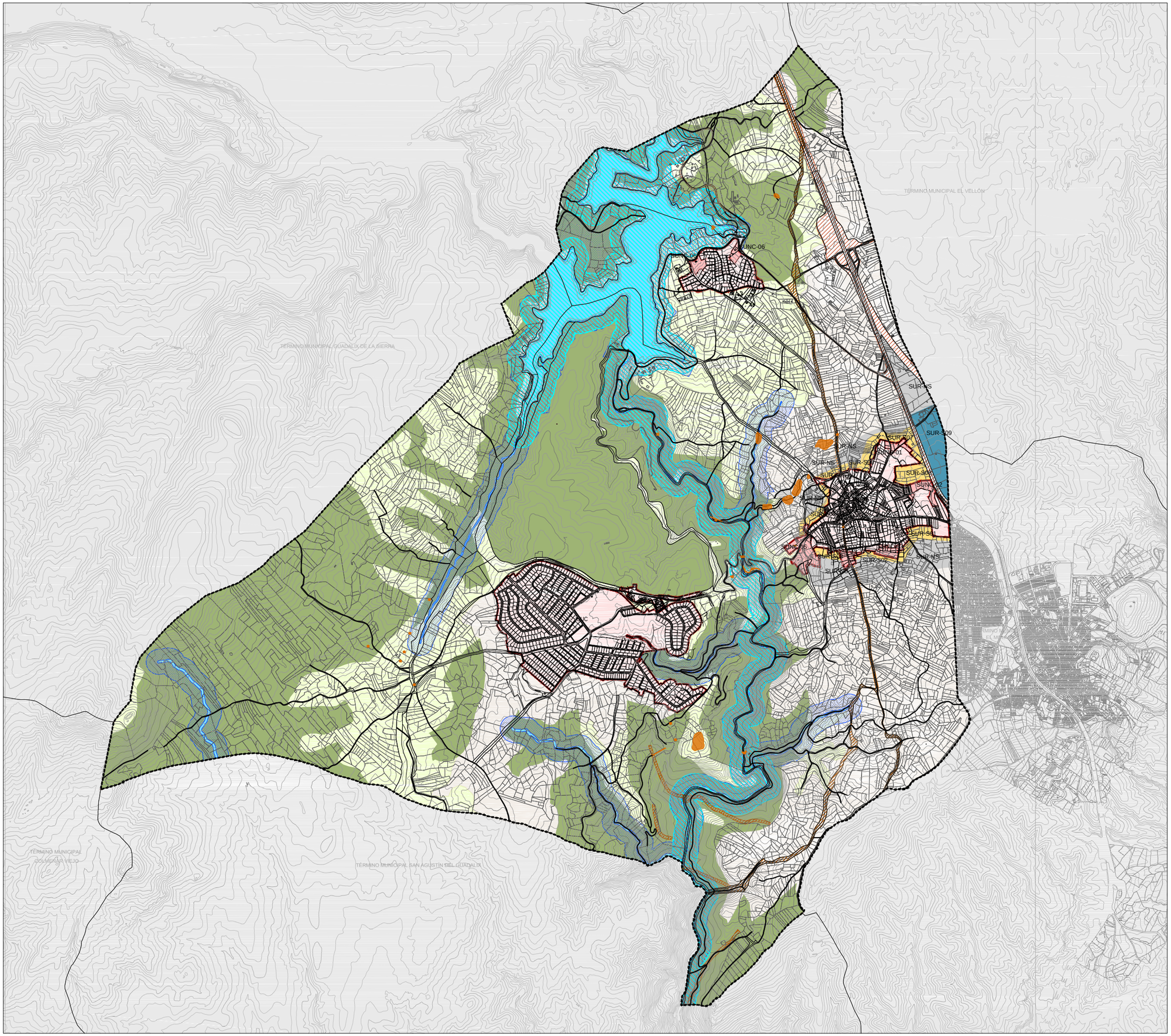
MARZO 2022 — E 1:30.000

Planeamiento Vigente

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron ambiental

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P; Rubén Fernández Arquitecto



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- SUC — Suelo Urbano Consolidado
- SU-NC — Suelo Urbano No Consolidado

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

- SUR-S Residencial
- SUR-S Industrial

NO SECTORIZADO

- SUR-NS No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SNUP-E ESPECIAL PROTECCIÓN

- Carreteras
- Cauces y Riberas
- Vías Pecuarias
- Montes Protegidos
- ZEC. Río Guadalix
- Cultural

SNUP-P SUELO PRESERVADO

- Agrícola
- Paisajística

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS

2.2

MARZO 2022

E 1:30.000

Planeamiento Propuesto

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P · Rubén Fernández Arquitecto

03. ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

Estudio de movilidad y tráfico para el PGOU de Pedrezuela

Documento de avance

Diciembre 2021



TOOL
ALFA

Nombre del Documento: E676d01p00v00 - Avance - Estudio de movilidad y tráfico PGOU Pedrezuela

Ficheros asociados: -

Realización: Jorge Murillo, Pedro Barea

Revisión del Contenido: Pedro Barea

Revisión formal: Pedro Barea

Fecha: 20/12/2021

Tool Alfa S.L. | NIF: B 81837106 | Labastida 13, 28034 Madrid, España
Tel: (+34) 913 580 000 | Fax: (+34) 913 582 611 | www.tool-alfa.com

Contenido

1 Introducción 5

2 Caracterización de la movilidad 6

2.1 Caracterización general de la movilidad 6

2.2 Parque y motorización 6

2.3 Viario, tráfico y circulación 9

2.3.1 Tráfico en la red interurbana 9

2.3.2 Viario interno 10

2.3.3 Transporte público 11

2.3.4 Movilidad no motorizada 17

3 Caracterización de la movilidad a partir de las señales de telefonía móvil 26

4 Base para escenarios futuros 28

5 Conclusiones del prediagnóstico 29

Tablas

Tabla 1: Evolución del parque de vehículos, turismos y otros vehículos en Pedrezuela 7
Tabla 2: Evolución del índice de motorización en la Comunidad de Madrid y Pedrezuela 8
Tabla 3: Demanda de la línea 193 por parada en Pedrezuela 17

Imágenes

Imagen 1: Vehículos por tipología en el municipio de Pedrezuela a diciembre de 2020 7
Imagen 2: Gráfico de la evolución del parque de vehículos, turismos y otros vehículos en Pedrezuela 8
Imagen 3: Gráfico de la evolución del del índice de motorización en la Comunidad de Madrid y Pedrezuela 9
Imagen 4: Ubicación de aforos de tráfico en las vías interurbanas en Pedrezuela y su entorno 10
Imagen 5: Ubicación de las paradas de línea 193 en Pedrezuela 12
Imagen 6: Ubicación de las paradas de la línea urbana de Pedrezuela 13
Imagen 7: Horarios de la línea 193 14
Imagen 8: Horarios de la línea N104 14
Imagen 9: Horarios de la línea urbana lanzadera 15
Imagen 10: Zonas tarifarias en la Comunidad de Madrid y detalle de Pedrezuela 15
Imagen 11: Demanda de la línea 193 de viajeros subidos en Pedrezuela, por mes. 2019 16
Imagen 12: Demanda de la línea urbana de Pedrezuela, por mes 17
Imagen 13: Recorridos peatonales en el núcleo urbano de Pedrezuela 18
Imagen 14: Recorridos peatonales en el núcleo urbano de Atalaya Real 19

Imagen 15: Recorridos peatonales en el núcleo urbano de Montenebro 20
Imagen 16: Accesibilidad al transporte público en el núcleo principal de Pedrezuela 21
Imagen 17: Accesibilidad al transporte público en la urbanización Atalaya Real 22
Imagen 18: Accesibilidad al transporte público en Montenebro 23
Imagen 19: Vías ciclistas alrededor del núcleo principal de Pedrezuela 24
Imagen 20: Vías ciclistas alrededor de los núcleos de Montenebro y Urbanización Atalaya Real . 25
Imagen 21: Viajes originados en Pedrezuela el miércoles 19/02/2020 27

1 Introducción

Este documento muestra el resultado de los trabajos iniciales asociados con el estudio de tráfico y movilidad para el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pedrezuela en la Comunidad de Madrid.

El núcleo del documento es el diagnóstico de la situación actual de la movilidad y el tráfico en el municipio y de sus conexiones con la autovía A-1 y otras vías interurbanas del Norte de la Comunidad de Madrid.

El estudio ha consistido en el análisis de la oferta y demanda de viajes en cada uno de los modos principales de transporte, comenzando por los más sostenibles.

- Movilidad peatonal y ciclista.
- Movilidad en transporte público.
- Movilidad en vehículo privado.

La caracterización de la oferta en cada modo se ha obtenido a partir de un análisis in situ y de la información disponible por parte del Ayuntamiento de Pedrezuela, la Dirección de Carreteras de la Comunidad de Madrid, el Consorcio Regional de Transporte de Madrid y la Dirección General de Carreteras del MITMA.

Las fuentes de información de la demanda han sido, principalmente, las siguientes:

- Resultados de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad de la CAM de 2018.
- Resultados actualizados de la movilidad interna y externa a partir del análisis de telefonía móvil.
- Datos de aforos de tráfico de la Red de Carreteras de la CAM.
- Datos de aforos de tráfico de la Red de Carreteras del Estado.
- Evolución de la demanda de las líneas de autobuses interurbanos del CRTM con paradas en el municipio de Pedrezuela.
- Otras informaciones.

2 Caracterización de la movilidad

2.1 Caracterización general de la movilidad

Como referencia para la caracterización general de la movilidad en el municipio de Pedrezuela se utilizan los resultados de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad (EDM) de 2018 de la Comunidad de Madrid.

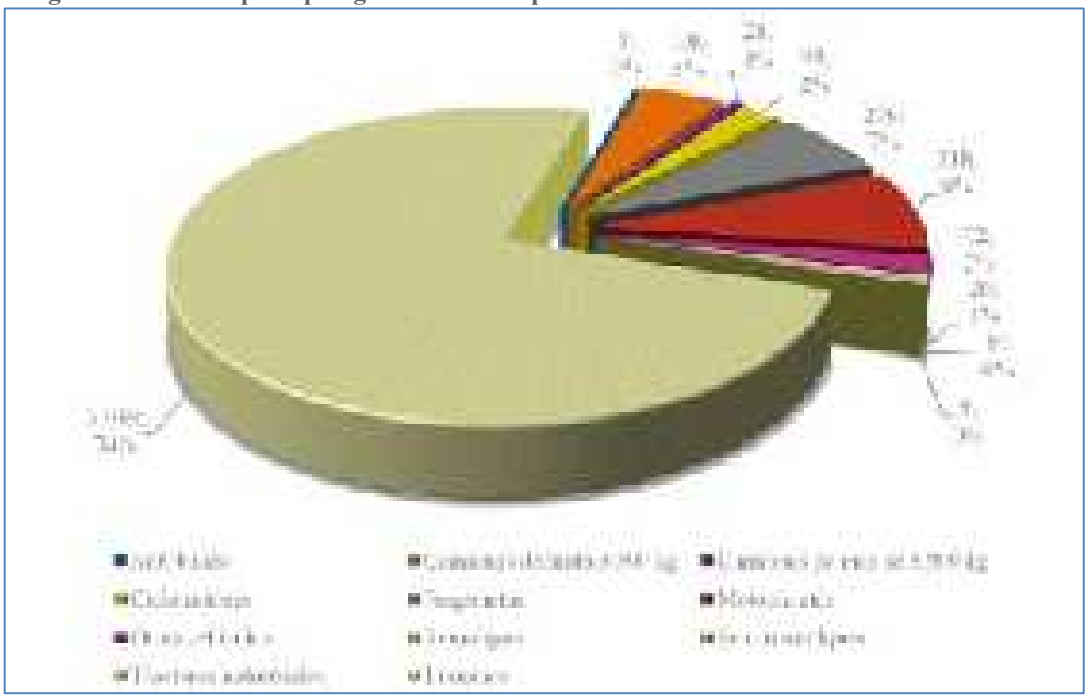
Los resultados más destacados obtenidos de las encuestas fueron los siguientes:

- Caracterización general del municipio:
  - Población del municipio 2017: 5.613.
  - Número de hogares 2017: 2.234.
  - Plazas escolares: 480.
  - Empleos: 933.
  - Ratio empleo / ocupados: 0,29.
  - Uso principal del suelo: Residencial.
  - Edad promedio: 37 años.
- Indicadores generales de movilidad:
  - Motorización (vehículos por 1.000 habitantes): 539.
  - Viajes por hogar en día laborable: 5,24
  - Viajes por persona en día laborable: 2,09.
  - Población que viaja: 91%.
  - Viajes origen: 9.537.
  - Viajes destino: 9.264.
  - Viajes generados: 11.573.
  - Viajes atraídos: 7.228.
- Reparto modal:
  - A pie: 30%
  - Transporte público. 8%.
  - Vehículo privado: 56%
  - Otros: 6%
- Motivos de viaje:
  - Trabajo: 34%
  - Estudio: 18%
- Distribución del título utilizado en las etapas de transporte público:
  - Sencillo: 7%
  - 10 viajes: 12%
  - Abono Transporte: 80%

2.2 Parque y motorización

El parque de vehículos registrados en el municipio presenta una estructura típica por tipologías con un elevado porcentaje de turismos (74%) y una distribución del resto en la que destacan las motocicletas (338), las furgonetas (276) y los camiones de hasta 3.500 kg (198), que suponen entre las tres un 19,9% del total de 4.084 vehículos existentes en el municipio.

Imagen 1: Vehículos por tipología en el municipio de Pedrezuela a diciembre de 2020



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la DGT.

La evolución del parque de vehículos en los últimos años ha sido consecuente con el aumento de la población residente en el municipio de forma que si el crecimiento medio anual de la población entre 2004 y 2020 (período más extenso con metodología de conteo homogéneo del parque) ha sido del 5,9%, el crecimiento medio anual del total del parque de vehículos en el mismo período fue del 7,4%, mientras que para el parque de turismos el aumento medio anual registrado fue del 7,3.

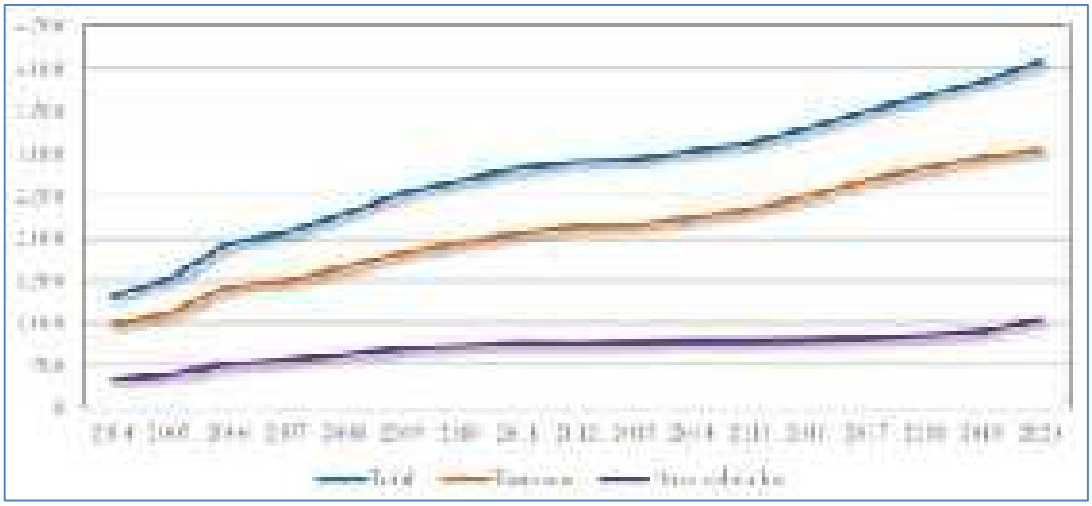
Tabla 1: Evolución del parque de vehículos, turismos y otros vehículos en Pedrezuela

Año	Total	% crecimiento	Turismos	% crecimiento	Otros vehículos	% crecimiento
2004	1.311	-	978	-	333	-
2005	1.522	16,1%	1.120	14,5%	402	20,7%
2006	1.938	27,3%	1.423	27,1%	515	28,1%
2007	2.065	6,6%	1.498	5,3%	567	10,1%
2008	2.286	10,7%	1.658	10,7%	628	10,8%
2009	2.529	10,6%	1.826	10,1%	703	11,9%
2010	2.680	6,0%	1.948	6,7%	732	4,1%
2011	2.823	5,3%	2.059	5,7%	764	4,4%
2012	2.900	2,7%	2.140	3,9%	760	-0,5%
2013	2.929	1,0%	2.154	0,7%	775	2,0%
2014	3.026	3,3%	2.240	4,0%	786	1,4%
2015	3.122	3,2%	2.336	4,3%	786	0,0%
2016	3.297	5,6%	2.499	7,0%	798	1,5%
2017	3.501	6,2%	2.684	7,4%	817	2,4%
2018	3.676	5,0%	2.825	5,3%	851	4,2%
2019	3.850	4,7%	2.954	4,6%	896	5,3%
2020	4.084	6,1%	3.039	2,9%	1.045	16,6%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Anuario Estadístico de la Comunidad de Madrid. 1985-2021.

En todo caso, a partir del año 2009 se observó una reducción en el ritmo de crecimiento del parque derivado de los efectos de la crisis económica y financiera del 2008, y sus efectos se notaron hasta el año 2014, cuando volvieron a obtenerse crecimientos interanuales superiores al 3%.

Imagen 2: Gráfico de la evolución del parque de vehículos, turismos y otros vehículos en Pedrezuela



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Anuario Estadístico de la Comunidad de Madrid. 1985-2021.

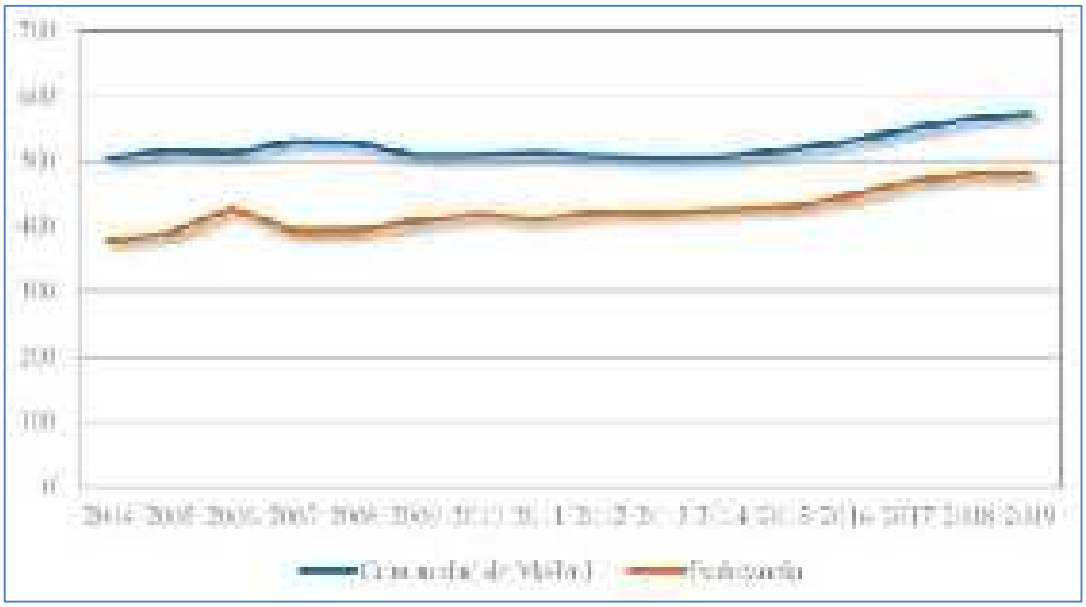
El índice de motorización de turismos por cada 1.000 habitantes en el último año con datos disponibles (2019, dado que el dato de población más reciente es del 1 de enero del 2020), a la vista de los datos anteriores, es de 480, un valor que se encuentra por debajo del existente en el conjunto de la Comunidad de Madrid, que en 2019 ha alcanzado un nuevo máximo al llegar a 573. Esta diferencia se ha mantenido constante entre los 80 y los 100 puntos desde el año 2012, y es inferior a la que había previamente, con diferencias cercanas a los 130 puntos.

Tabla 2: Evolución del índice de motorización en la Comunidad de Madrid y Pedrezuela

Año	Comunidad de Madrid	% crecimiento	Pedrezuela	% crecimiento
2004	504		378	
2005	516	2,4%	389	2,9%
2006	512	-0,8%	427	9,8%
2007	530	3,6%	392	-8,2%
2008	529	-0,3%	393	0,1%
2009	507	-4,0%	407	3,8%
2010	508	0,1%	417	2,4%
2011	511	0,6%	410	-1,7%
2012	507	-0,9%	421	2,7%
2013	504	-0,5%	421	-0,1%
2014	506	0,3%	425	1,0%
2015	517	2,1%	428	0,7%
2016	530	2,6%	445	4,0%
2017	548	3,3%	467	4,9%
2018	564	3,1%	479	2,6%
2019	573	1,6%	480	0,2%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Anuario Estadístico de la Comunidad de Madrid. 1985-2021.

Imagen 3: Gráfico de la evolución del del índice de motorización en la Comunidad de Madrid y Pedrezuela



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Anuario Estadístico de la Comunidad de Madrid. 1985-2021.

2.3 Viario, tráfico y circulación

2.3.1 Tráfico en la red interurbana

Las referencias más recientes de tráfico en la red interurbana corresponden a datos de las estaciones de aforo permanentes en la A-1 en enero de 2020 y en las estaciones de aforo de varios tipos en las carreteras de la Comunidad de Madrid.

- Autovía A-1. Datos en 2019:
  - Antigua A-1. Estación M-369-3. PK 44. IMD total = 4.184 y % pesados de 13,29%. Días aforados: 4.
  - Variante A-1. Estación M-95-0. PK 41,70. IMD total = 42.560 y % pesados de 9,31%. Días aforados: 352.
- Carreteras de la CAM. Datos de 2019:
  - Carretera M-627. Aforo en el PK 2,99. Entre la Atalaya Real y la M-608. Estación de cobertura con una IMD de 316 y un 5,38% de pesados.

Imagen 4: Ubicación de aforos de tráfico en las vías interurbanas en Pedrezuela y su entorno



Fuente: Elaboración propia a partir del Mapa de Tráfico 2019 del MITMA

La falta de estaciones de aforo en el término municipal hace necesaria la realización de un trabajo de campo para recogida de información de mayor utilidad mediante una campaña de aforos de tráfico específicos. Este trabajo está programado realizarlo en varios días laborables de 2022.

2.3.2 Viario interno

La red viaria interna del municipio se estructura de la siguiente forma:

- Paseo de la Ermita / Calle de las Eras. Antigua M-963. Es el eje principal que conecta el núcleo con la A-1 y también con la Urbanización Montenebro. En la mayoría de los tramos más urbanos cuenta con bolardos para impedir la parada y aparcamiento.
- Calles como San Isidro, Santa Ana, San Roque comunica la zona de las Plazas (de la Villa, del Cristo, de La Constitución) con tramos mayoritariamente de un sentido.
- La Calle del Polideportivo conecta el centro con la zona noreste de instalaciones municipales (CEIP Santa Ana, Escuela de Educación Infantil, Centro Cultural, etc.)

La red viaria del centro núcleo es de características muy heterogéneas con diferencias de anchura entre tramos contiguos, producto de la configuración histórica de núcleo central y de sus extensiones. En las extensiones del núcleo existen algunas vías con tramos de mayor anchura y dos sentidos de circulación como la Calle Chichón o la Calle Las Viñas.

Hay que hacer notar que Pedrezuela ya dispuso hace varios años de una señalización de velocidad limitada a 30 km/h en las principales calles, antes de su obligatoriedad establecida en 2021 para todos los municipios en las calles de un carril por sentido. De forma periódica se realizan campañas de control de velocidad por parte de la Policía Local de Pedrezuela.

Se han dispuesto espacios de aparcamiento gratuito en varias zonas para gestionar puntas de demanda como el ubicado junto al final de la Calle del Polideportivo y el CEIP Santa Ana.

En los fines de semana de las temporadas de primavera y verano suele haber un tráfico de cierta relevancia debido a la actividad de hostelería en el municipio y a desplazamientos por turismo hacia la zona del valle del Río Guadalix.

2.3.3 Transporte público

Oferta

La oferta de transporte público actual con paradas en Pedrezuela está conformada por las siguientes líneas de autobús interurbano gestionadas por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid:

- Línea 193. Madrid (Plaza de Castilla) – Pedrezuela – El Vellón.
- Línea N104 (nocturna): Madrid (Plaza de Castilla) – San Agustín del Guadalix.

No obstante, también existe la posibilidad de llegar a Pedrezuela mediante las líneas 191 y 196, que efectúan parada en el municipio próximo de El Molar, además de mediante paradas en la carretera A-1 (cruce El Vellón) y en la carretera M-122 (El Campillo, cerca del núcleo de la urbanización Atalaya Real), al norte, que permiten el transbordo a la línea 193.

Adicionalmente, existe un servicio urbano que conecta los principales núcleos de población del municipio:

- Línea 1. Lanzadera. Urbanización Atalaya - Pedrezuela - Urbanización Montenebro.

Las paradas de las líneas que conectan con Madrid (Plaza de Castilla) se encuentran en el viario principal del pueblo (en el paseo de la Ermita y la calle de las Eras), además de la en la glorieta de salida en el camino de las Cuestas. La primera de ellas posee un sobreancho en la calzada para facilitar la maniobra, incluyendo marquesina en sentido salida; no así la de la calle de las Eras que sólo posee un poste en la acera al lado de la calzada. En la parada de la glorieta en el camino de las Cuestas, el autobús o bien remata si tiene como destino Pedrezuela o bien completa el giro en un espacio limitado, debido al reducido tamaño de la rotonda, para volver a salir de Pedrezuela en sentido contrario por el mismo recorrido y dirigirse o bien a El Vellón o bien a Madrid.

Imagen 5: Ubicación de las paradas de línea 193 en Pedrezuela



Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de Google Maps.

Por su parte, la línea urbana conecta los núcleos de Urbanización Atalaya Real y Montenebro con el núcleo principal de Pedrezuela:

- Paradas en Pedrezuela (núcleo principal):
  - Paseo de la Ermita.
  - Calle de las Eras.
  - Cerro de San Pedro.
- Paradas en Atalaya Real:
  - Linarejos (Granja Escuela).
  - Calle Pino.
  - Calle del Olmo.
  - Camino de Cantoblanco.
- Paradas en Montenebro:
  - Camino de las Cuestas / Calle Mallorca.
  - Avenida de las Olimpiadas.
  - Avenida de España.
  - Calle San Sebastián.
  - Calle Burgos.

Este servicio se realiza con un vehículo, que presenta menores exigencias en materia de radios de giro; no obstante, los recorridos realizados por la urbanización Atalaya Real y por

Montenebro cuentan con espacio suficiente y, en varias de las paradas (como en sendas entradas o en la avenida de las Olimpiadas, entre otras), con marquesinas, incluyendo sobreancho suficiente en ciertas ubicaciones.

Imagen 6: Ubicación de las paradas de la línea urbana de Pedrezuela



Fuente: elaboración propia a partir de imagen de Google Maps.

En cuanto a la oferta de expediciones y horarios, cabe señalarse que, pasando por Pedrezuela, la línea 194 apenas presta un servicio desde Plaza de Castilla de lunes a viernes laborables con salida a las 14:00, sin recorrido de vuelta. El servicio diurno de la línea 193 presta servicio por Pedrezuela aproximadamente en la mitad de sus expediciones, siendo alguna de ellas exprés y/o con origen/destino en el propio núcleo. En hora punta, la frecuencia es de un autobús cada media hora.

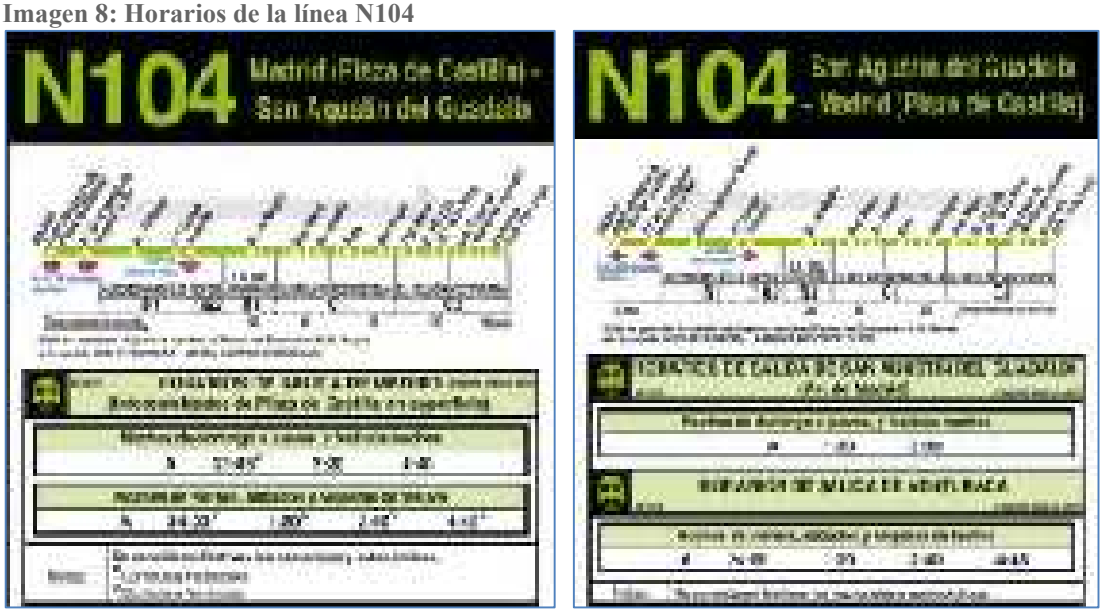
Por su parte, el servicio nocturno presta 5 expediciones al día (3 hacia Pedrezuela y 2 hacia Madrid), con una frecuencia aproximada de un autobús cada 2 horas.

Imagen 7: Horarios de la línea 193



Fuente: Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

Imagen 8: Horarios de la línea N104



Fuente: Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

Por su parte, los horarios de la línea urbana conectan los núcleos con 3-4 servicios al día para cada núcleo, muy espaciados a lo largo de la jornada, reduciéndose a solo uno en verano.

Imagen 9: Horarios de la línea urbana lanzadera

HORARIOS DE LA LANZADERA	
PEDREZUELA - MONTENEBRO	**MONTENEBRO - PEDREZUELA**
7.15 h.	7.35 h.
10.00 h.	10.15 h.
14.55 h.	15.10 h.
17.55 h.	18.15 h.
HORARIO DE VERANO (1 JULIO – 15 SEPTIEMBRE)	
20.00 h.	20.22 h.
PEDREZUELA – ATALAYA REAL	**ATALAYA REAL – PEDREZUELA**
9.25 h.	9.45 h.
14.25 h.	14.45 h.
17.25 h.	17.45 h.

Fuente: Ayuntamiento de Pedrezuela.

La oferta se presta mediante autobuses interurbanos de clase II y clase III de la empresa concesionaria ALSA de cerca de 15 metros de longitud y con una capacidad aproximada de 70 viajeros sentados. El itinerario de la línea 193 con extremo en El Vellón hace que en sentido Madrid haya bastantes asientos libres.

Las paradas en Pedrezuela pertenecen a la zona tarifaria C1 del CRTM. Sin embargo, las citadas paradas en sendos cruces con la A-1 y con la M-122 se encuentran en zona C2.

Imagen 10: Zonas tarifarias en la Comunidad de Madrid y detalle de Pedrezuela



Fuente: CRTM

Hay que señalar que a finales de 2015 se produjo la reducción del precio mensual del Abono Joven (válido hasta el momento de cumplir los 26 años) hasta un valor de 20 € con un impacto destacado en el aumento de los viajes en transporte público en este segmento de edades, especialmente en las coronas más periféricas de la CAM en donde el porcentaje de reducción ha sido mayor.

Para el año 2022 entrará en vigor la equiparación del título del Abono Transporte en la corona C1 y C2 al de la corona B2, de forma que el coste mensual pasará de 89,50 a 82 €, un 8,4% de descenso.

El municipio no pertenece al Área de Prestación Conjunta del taxi de la CAM.

Demanda

El CRTM ha facilitado datos de demanda de la línea 193, desagregados por mes y parada para el año 2019. El total de viajeros subidos al autobús durante el año fue de 120.742, de forma muy constante durante el año salvo en los meses de agosto, donde se experimentó una caída de más del 20% respecto al promedio anual, y de octubre, donde la cifra fue ligeramente superior a las del resto de meses.

Imagen 11: Demanda de la línea 193 de viajeros subidos en Pedrezuela, por mes. 2019



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CRTM.

En el análisis por paradas, agrupando los dos sentidos dentro de cada una de las cinco ubicaciones (paseo de la Ermita, calle de las Eras y calle de San Roque, dentro del núcleo urbano; y las ubicadas en los cruces con la A-1 y con la M-122), se observa que las paradas con más demanda son las ubicadas al este del municipio, con 58.713 viajeros para la parada en Calle de las Eras y 47.693 para la del Paseo de la Ermita, dejando en tercer lugar la detención la Calle de San Roque con algo menos de 12.000 viajeros y siendo residuales los viajeros que hacen uso de las paradas en los cruces citados.

Tabla 3: Demanda de la línea 193 por parada en Pedrezuela. Viajeros subidos por parada

Parada	Viajeros subidos 2019
Eras – Av.Madrid	58.713
Pº Ermita – Eras del Cabrero y Pº Ermita – Prado Concejo	47.693
San Roque – Escuela de Hostelería y Cerro de San Pedro – Escuela de Hostelería	11.729
Ctra. M-122 – El Campillo	1.372
Ctra. A-1 – Cruce El Vellón	1.235

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CRTM.

Asimismo, ha sido posible recabar datos de la demanda de la línea urbana para los meses de enero a septiembre de 2021. El total de viajeros que ha transportado es de 4.160, con una demanda ligeramente superior para la dirigida a la urbanización Atalaya Real (2.211 viajeros) frente a la que conecta el núcleo principal con Montenebro (1.949). En ambos casos, se observa que la mayor demanda se da en los meses de verano, particularmente julio y agosto, y muy reducida en enero y febrero. El recorrido a Atalaya Real mantiene una demanda más estable en los meses de primavera, siendo más acusada la estacionalidad en la línea de Montenebro.

Imagen 12: Demanda de la línea urbana de Pedrezuela, por mes



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CRTM.

2.3.4 Movilidad no motorizada

La movilidad no motorizada se desagrega entre el modo peatonal y el ciclista, fundamentalmente para los viajes internos a cada uno de los núcleos urbanos del municipio: Pedrezuela Pueblo, Urbanización Montenebro y Urbanización Atalaya Real.

Movilidad peatonal

La geografía del entorno y la dimensión de la zona urbana hacen que el municipio de Pedrezuela sea relativamente accesible a pie dentro de cada de sus núcleos. La distancia entre extremos del núcleo principal es de 1,2 kilómetros en sentido Oeste – Este (entre la glorieta

del camino de las Cuestas y la salida al enlace con la antigua A-1) y de otros 1,2 kilómetros en sentido Norte – Sur (desde el CEIP Santa Ana hasta la glorieta de la calle Barredo, en dirección al pequeño polígono) lo cual permite hacen recorridos completos en a lo sumo, 20-25 minutos.

Sí existen algunos desniveles, en particular en sentido Oeste – Este en tramos como calle de las Eras con calle Mayor o en la salida hacia el paseo de la Ermita. El desnivel total es de unos 35 metros en el recorrido Oeste – Este. Por su parte, las rampas se observan desde los colegios al noreste hacia el Ayuntamiento en el centro, por calles como Notariado, del Pilar, La Fuente o Entreprados. El desnivel alcanza los 20 metros en tramos de apenas 400 m.

Imagen 13: Recorridos peatonales en el núcleo urbano de Pedrezuela



Fuente: elaboración propia a partir de imagen de Google Maps.

Por su parte, el núcleo de Atalaya Real no presenta infraestructuras peatonales reseñables, con aceras muy estrechas o inexistentes entre los domicilios. Las dimensiones son más reducidas que en Pedrezuela, con apenas 700 metros entre extremos en sentido Oeste – Este (desde el primer domicilio en la calle Olivo hasta el final de la calle Sauce) y no más de 500 metros de Norte a Sur. El mayor desnivel se da precisamente en este último eje, estando la parte más baja (al norte, en la calle Roble) unos 20 metros por debajo del punto más alto de la calle Olivo al sur.

Imagen 14: Recorridos peatonales en el núcleo urbano de Atalaya Real



Fuente: elaboración propia a partir de imagen de Google Maps.

Por último, el núcleo de Montenebro es el más extenso y disperso de los tres. Los extremos occidental y oriental se encuentran separados más de 2 kilómetros, por lo que un recorrido completo podría oscilar entre los 30 y los 45 minutos según la velocidad considerada. En esta urbanización sí se pueden encontrar aceras y áreas estanciales más desarrolladas, pero las largas distancias desincentivan la realización de ciertos itinerarios. Ciertas zonas (como la calle Toledo o la calle Mallorca) se encuentran relativamente aisladas del resto de Montenebro y sin comunicación directa entre ellas, a pesar de estar a 200-300 metros.

Estas dos zonas, situadas en el este del núcleo, son además las situadas a menor altitud; el desnivel con el resto de Montenebro (por ejemplo, el inicio de la calle Coruña, en el otro extremo) alcanza los 50 metros.

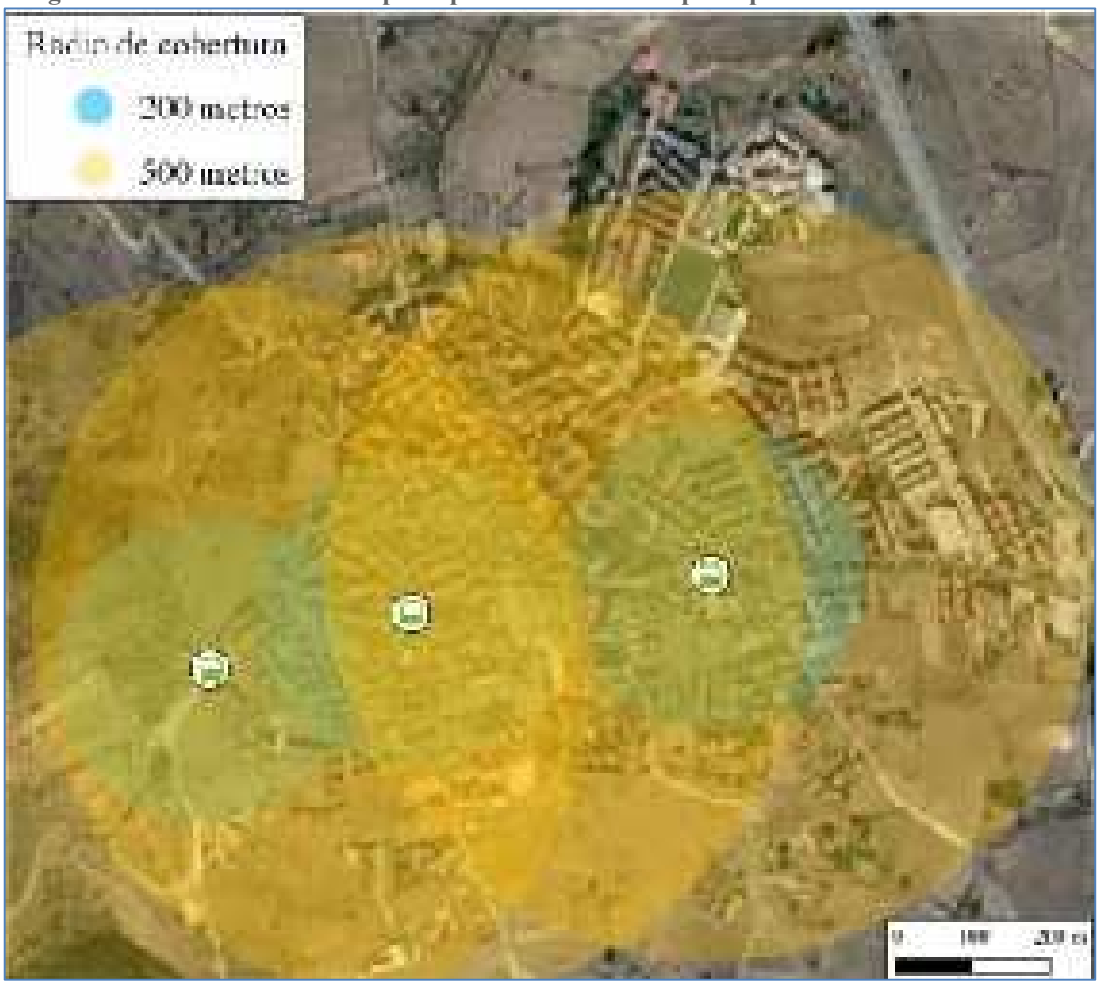
Imagen 15: Recorridos peatonales en el núcleo urbano de Montenebro



Fuente: elaboración propia a partir de imagen de Google Maps.

La accesibilidad peatonal al transporte público depende de la zona considerada. En el núcleo principal de Pedrezuela la práctica totalidad de la población se encuentra atendida por una parada de autobús (ya sea urbano o interurbano) a menos de 500 metros, con la única excepción de las calles Río Sil y Río Júcar al nordeste, cerca del CEIP Santa Ana. Es decir, en menos de 10 minutos andando prácticamente toda la población del núcleo puede hacer uso del autobús hacia Madrid.

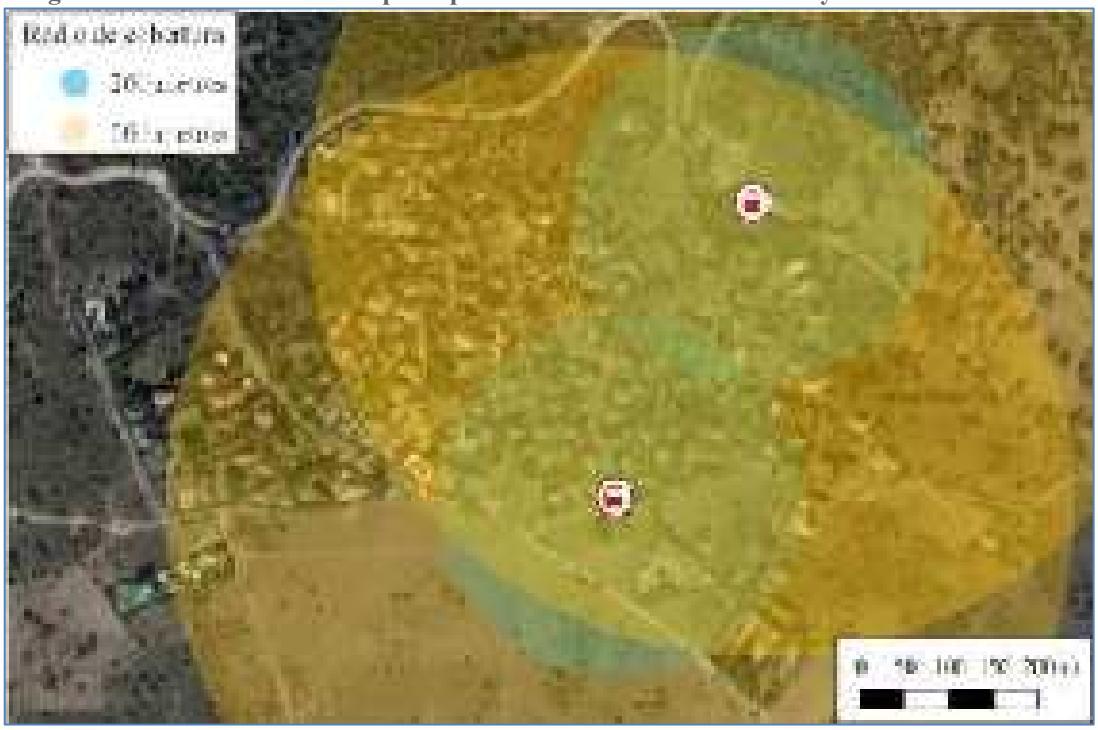
Imagen 16: Accesibilidad al transporte público en el núcleo principal de Pedrezuela



Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de Google Maps.

En la Urbanización Atalaya Real sólo es posible tomar el autobús urbano. En todo caso, las reducidas dimensiones de este núcleo hacen que la práctica totalidad se encuentre dentro de un radio de 500 metros (10 minutos a pie), a pesar de que las paradas no se encuentran muy en el interior del núcleo.

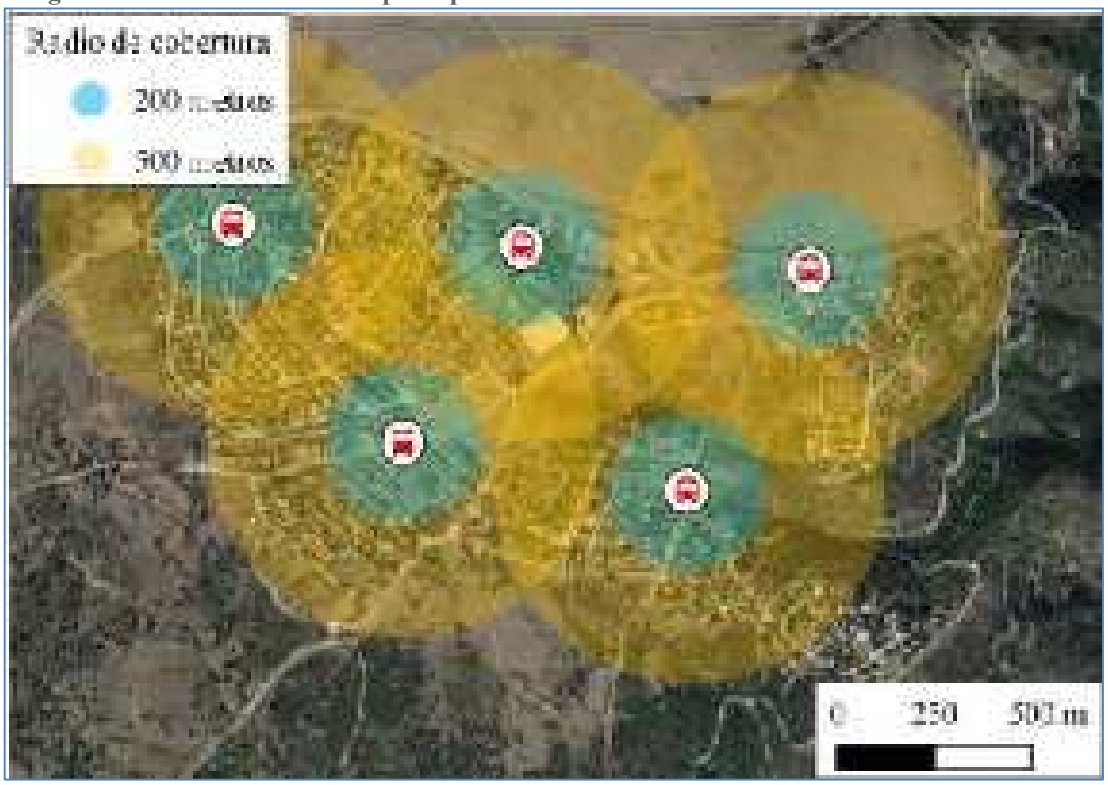
Imagen 17: Accesibilidad al transporte público en la urbanización Atalaya Real



Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de Google Maps.

Por último, el núcleo de la Urbanización Montenebro, más extenso, sigue presentando una accesibilidad adecuada debido a la buena ubicación de las paradas del microbús urbano, relativamente equidistantes y cubriendo la práctica totalidad del núcleo. No obstante, la zona sudeste (calles Toledo, -Guadalajara y Cuenca) se hallan a más de medio kilómetro de la parada más cercana, abundando en el relativo aislamiento de esta área.

Imagen 18: Accesibilidad al transporte público en Montenebro



Fuente: elaboración propia a partir de imagen de Google Maps.

Movilidad ciclista

La movilidad ciclista existente en el municipio se restringe fundamentalmente al motivo ocio. En cuanto a la oferta de plataformas exclusivas o compartidas, Pedrezuela es atravesada por varios tramos de la Red Básica de Vías Ciclistas de la Comunidad de Madrid:

- El principal viario ciclista del municipio es el que forma parte del Eje del Jarama. En su tramo A entra por el norte del núcleo principal por el camino de la Escuela y el tramo B rodea perimetralmente todo el sector oeste (camino de San Roque).

Imagen 19: Vías ciclistas alrededor del núcleo principal de Pedrezuela



Fuente: "Red Básica de Vías Ciclistas", de la Comunidad de Madrid.

- El enlace Colmenar – Eje de la Sierra transita, en su tramo E, próximo al borde este de la urbanización Montenebro, atravesando el camino de las Cuestas, y el tramo G rodea la urbanización Atalaya Real por el noroeste y conectando con la M-627.

Imagen 20: Vías ciclistas alrededor de los núcleos de Montenebro y Urbanización Atalaya Real



Fuente: "Red Básica de Vías Ciclistas", de la Comunidad de Madrid.

3 Caracterización de la movilidad a partir de las señales de telefonía móvil

Para obtener un mayor detalle de los orígenes y destinos de los viajes y las horas asociadas con cada extremo de los mismos, se ha recurrido al análisis de los valores obtenidos del análisis de las señales de telefonía móvil en varios tipos de días en los últimos años.

Esta información proviene de los datos recabados por el INE en varios períodos diarios representativos de los últimos años:

- Día laborable de noviembre de 2019. Movilidad cotidiana. Principales indicadores:
  - Población residente: 5.892.
  - Población residente que se localiza durante el día en su área de residencia (B): 1.204
  - Población residente encontrada durante el día en otra área (C): 2.609
  - Población no residente que se localiza durante el día en esta área (D): 480
  - Población total que se localiza durante el día en el área (E=B+D): 1.684
  - Saldo población entra y sale de esta área (F=D-C):-2.129
  - Porcentaje de población residente que se localiza durante el día en su área de residencia (B*100/A): 20,43%
  - Porcentaje de población residente que sale de su área (C*100/A): 44,28%
  - Porcentaje de población no residente que se localiza durante el día en esta área (D*100/A): 8,15%
  - Cociente entre población total que se localiza durante el día y población residente (E*100/A): 28,58%
  - Porcentaje de población que gana o pierde durante el día (F*100/A): -36,13%.
  - Los destinos de los viajes externos de los residentes son: El Molar (809), municipios del Corredor de la A-1 como San Agustín de Guadalix, Alcobendas, S.S. de los Reyes y la capital.
  - Los orígenes de los escasos viajes de residentes en otros municipios son fundamentalmente El Molar, San Agustín de Guadalix y otros municipios próximos.
- Día de fin de semana y festivo vacacional. Movilidad estacional. Principales indicadores sobre la población que pernocta:
  - 20 de julio de 2019. Sábado. Población que pernocta en el municipio = 5.162 = 2.890 residentes + 2.272 no residentes.
  - 15 de agosto de 2019. Jueves. Población que pernocta en el municipio = 3.814 = 2.243 residentes + 1.571 no residentes.
  - 24 de noviembre de 2019. Domingo. Población que pernocta en el municipio = 3.787 = 2.594 residentes + 1.193 no residentes.
  - 25 de diciembre de 2019. Miércoles. Población que pernocta en el municipio = 4.310 = 2.249 residentes + 2.061 no residentes.

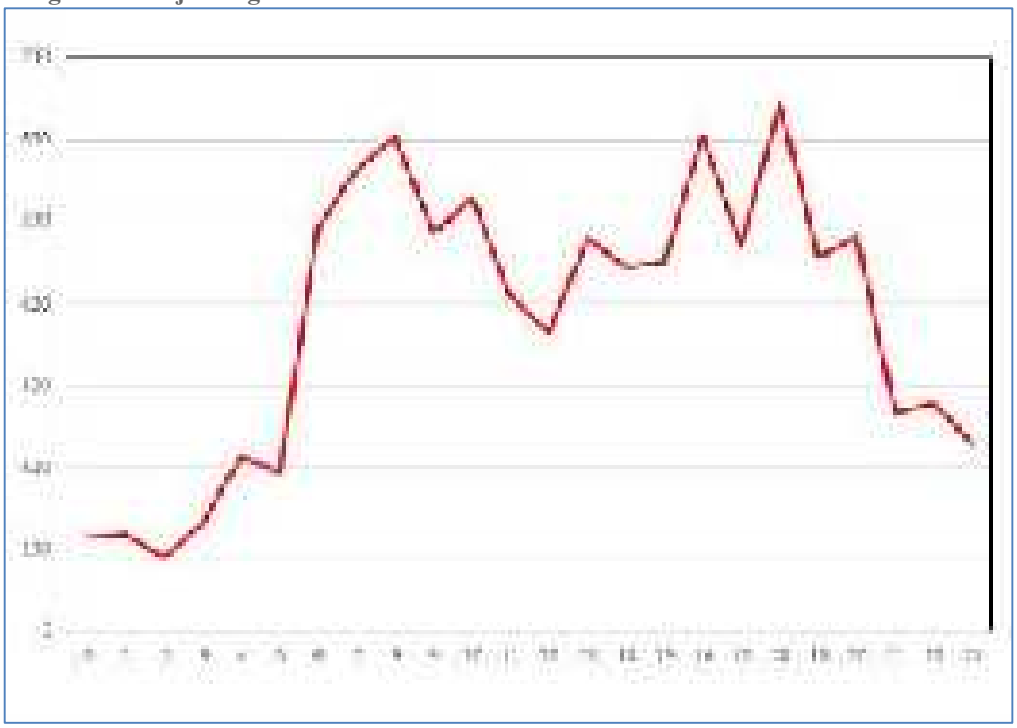
Por otra parte, de los estudios de movilidad que el MITMA ha desarrollado con motivo de la pandemia de la Covid-19 se cuenta con información de movilidad en el periodo anterior (Febrero de 2020) y que resulta representativa de los desplazamientos en día laborable,

Así, para el día 19 de febrero de 2020 (miércoles) el análisis de las señales de telefonía móvil registraba las siguientes cifras respecto a los desplazamientos con origen en Pedrezuela:

- Movilidad externa. Viajes con origen en el municipio
  - Desplazamientos externos con origen en el municipio: 7.105 viajes.
  - Distancia media recorrida: 16.5 km.
  - Un porcentaje relevante de viajes, un 53%, son de menos de 10 km y otro 41% se desplazan entre 10 y 50 km.
  - Principales destinos: 1.730 al Molar, 999 a San Agustín de Guadalix, 654 viajes a Madrid, 593 a S.S. de los Reyes.
  - Las puntas de viajes externos son entre las 7 y 8, entre las 16 y 17 y entre las 18 y las 19 horas.
- Movilidad interna:
  - Desplazamientos internos al municipio: 2.023.
  - Distancia media recorrida: 2,8 km.
  - Porcentaje de desplazamientos internos con distancias entre 2 y 5 km: 1.766 (87% del total).
  - Hora punta de desplazamientos internos: entre 8 y 9 y entre 18 y 19 horas con 138 y 150 viajes.

La distribución horaria de los viajes con origen en el municipio (externos e internos) en el día indicado se presenta a continuación. Se observan las puntas entre las 8 y las 9 horas, de 16 a 17 y de 18 a 19 horas con cifras en el entorno de 600 viajes originados en cada una de las horas indicadas.

Imagen 21: Viajes originados en Pedrezuela el miércoles 19/02/2020



Fuente: Open Data Movilidad. MITMA

4 Base para escenarios futuros

El escenario de movilidad a corto y medio plazo en el corredor de la A-1 de la Comunidad de Madrid se puede definir a partir de una serie de actuaciones previstas de mejora de la infraestructura y de una combinación de políticas de movilidad con influencia en las principales zonas de origen y destino de los viajes con extremo en Pedrezuela.

- La renovación y ampliación de capacidad de la A-1 a partir del Anteproyecto de Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor Norte. Tramo: p.k. 12,0 al p.k. 47,0 de la Autovía A-1 y que cuenta con aprobación provisional en 2021. Las características más destacadas de la actuación proyectada para la A-1 son:
  - Ampliación a 3 carriles por sentido entre el p.k. 28,9 y el 43 (Inicio de la Variante de El Molar) y de 4 carriles por sentido entre el inicio de la actuación y el p.k. 20 (San Sebastián de los Reyes).
  - Construcción de vías de servicio en todos los tramos que no disponen de ellas con 2 carriles a cada lado del tronco.
  - Remodelación de enlaces, adecuación de peraltes, rehabilitación de firmes y estructuras, etc.
- Conexiones de la A-1 con toda la zona del nuevo desarrollo Madrid Nuevo Norte que supondrá un nuevo nodo de actividad económica en el corredor con una previsión de 118.000 nuevos puestos de trabajo durante los 20 años de ejecución y de otros 130.000 empleos asociados a todo el uso terciario. Contará con un intercambiador de transportes con integración de los autobuses interurbanos del Corredor de la A-1 con la red de Metro, autobuses urbanos y ferrocarril de Cercanías y media / larga distancia.

Por otro lado, las estrategias asociadas con la lucha contra el Cambio Climático han llevado a una seria de actuaciones a corto y medio plazo que afectan a la movilidad y que se concretan en:

- Implantación para 2023 de Zonas de Bajas Emisiones en todos los municipios de más de 50.000 habitantes. Esto afectará a los destinos principales de Madrid y Alcobendas / S.S. de los Reyes eliminando la gran mayoría de los viajes en vehículos sin Distintivo Ambiental.
- Aumento del teletrabajo haciendo que disminuyan los desplazamientos en período punta, aunque puede haber un efecto indirecto de incremento de la movilidad no obligada. La nueva legislación sobre teletrabajo está permitiendo que la CAM alcance en el tercer trimestre de 2021 valores relevantes: un 5,5% de los ocupados teletrabajan ocasionalmente y un 16,6% teletrabajaba más de la mitad de los días de la semana[1],
- Mejora de los servicios metropolitanos de transporte público: aumento de la oferta de frecuencias y de la regularidad de los recorridos mediante posibles carriles bus en hora punta en acceso a Madrid, aprovechando la remodelación de la red viaria en todo el entorno de Madrid Nuevo Norte.

[1] EPA. Tercer trimestre 2021.

5 Conclusiones del prediagnóstico

El carácter residencial de la mayor parte del municipio y la estructura de viajes enfocada en su mayoría con el entorno de los municipios próximos de El Molar / S. Agustín de Guadalix por un lado y por otro con el conjunto Madrid / Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, hacen que la movilidad externa se caracterice por una elevada participación del vehículo privado y un reducido uso del transporte público.

El perfil temporal de la movilidad en día laborable muestra una gran concentración del tráfico diario en los períodos que van entre las 7 y las 8 horas para las salidas de los viajes externos y entre las 8 y las 9 horas para los desplazamientos internos.

Las dimensiones de cada área urbana hacen que la movilidad peatonal y ciclista pueda cubrir la mayoría de las necesidades de desplazamientos dentro de cada una. Así la distancia máxima entre los extremos del núcleo urbano de Pedrezuela es de cerca de 1 km, lo que hace que la distancia media a los puntos de atracción céntricos / Calle de las Eras (comercio, Ayuntamiento) sea de unos 500 m. La ubicación de los centros educativos y deportivos en el extremo noreste hace que para estos la distancia media de viajes sea mayor, pero asumible por modos sostenibles para los residentes en el núcleo.

La ubicación y estructura de las urbanizaciones sí que las hace totalmente dependientes del vehículo privado salvo para los viajes de compras y de ocio cotidiano. El servicio de conexión en autobús supone una opción sostenible de conexión con el núcleo central.

La implantación del límite de velocidad de 30 km/h en las calles de un carril por sentido desde hace varios años y las campañas de control por parte de la Policía Local están contribuyendo a una mayor concienciación sobre la seguridad vial para disminuir accidentes y atropellos.

En cuanto a la previsión de la movilidad futura, no es esperable un cambio relevante respecto al cambio modal actual mientras que el volumen de viajes en cada modo aumentará más o menos de forma proporcional al incremento de población estimada, ya que la tipología inicial de nuevas viviendas no augura un cambio en el perfil sociodemográfico ni en los patrones de movilidad, continuando la preponderancia de las relaciones externas.

En todo caso, se considera necesaria una nueva estructura del esquema de movilidad de media distancia y de conexión entre la Urbanización Montenebro y posibles desarrollos residenciales periféricos al núcleo urbano de forma que no concentre todo el tráfico con la A-1 a través del eje Calle de las Eras / Paseo de la Ermita.

04. ESTUDIO ACÚSTICO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 1
1.1. Introducción y objetivos 1
1.2. Descripción del área de estudio y de la propuesta de ordenación 1
2. MARCO NORMATIVO 3
2.1. Normativa estatal y comunitaria 3
2.2. Normativa autonómica 4
3. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA 4
3.1. Definición de áreas acústicas y objetivos de calidad acústica 4
3.1.1. Áreas acústicas 5
3.1.2. Objetivos de calidad acústica 5
3.1.3. Servidumbres acústicas 7
3.1.4. Reservas de sonido de origen natural 10
3.2. Propuesta de zonificación acústica 10
4. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA 14
4.1. Mapas de ruido de la situación preoperacional y postoperacional 14
4.1.1. Metodología 14
4.1.2. Análisis y evaluación de los resultados 24
4.2. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo 34
4.2.1. Análisis de la situación acústica de los nuevos desarrollos 34
4.3. Delimitación de zonas de servidumbres acústica 38
ANEXO 1. PLANOS 39
1.- LOCALIZACIÓN 41
2.- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN 41
3.- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA 41
4.- NIVELES SONOROS ACTUALES 41
4.1.- Niveles de Ruido Diurno (Ld) 41
4.2.- Niveles de Ruido de Tarde (Le) 41
4.3.- Niveles de Ruido Nocturno (Ln) 41

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

El presente documento constituye el Estudio Acústico del Avance del Plan General del término municipal de Pedrezuela (Madrid), realizado con el fin de determinar los niveles sonoros ambientales a los que estarán expuestos los diferentes usos del suelo propuestos, verificando al mismo tiempo la adecuación del Plan General a la normativa ambiental de aplicación.

En el estudio se efectúa un análisis de la situación acústica de los escenarios preoperacional y postoperacional, empleando una serie de mapas de ruido generados a partir de un modelo de cálculo homologado que incorpora la información recibida y procesada hasta la fecha referente a las fuentes de ruido de relevancia en el ámbito, incluyendo las condiciones de uso de las infraestructuras de transporte circundantes.

El objetivo fundamental del estudio es verificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica señalados por la normativa aplicable y que el desarrollo previsto adopta criterios de prevención de la contaminación acústica, garantizando el confort acústico de los futuros usuarios.

1.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El área de estudio comprende el término municipal de Pedrezuela, en la provincia de Madrid, en el área de transición entre la sierra de Guadarrama y la depresión del Tajo. Su superficie es de 2.835 ha y limita con los términos municipales de Guadalix de la Sierra, El Vellón, El Molar, San Agustín de Guadalix y Colmenar Viejo.

Se encuentra situado en el norte de la Comunidad de Madrid, a unos 45 km de la capital con una superficie de 28,5 km² y en su extremo Noreste es atravesada por la autovía A1. Cuenta con una población de 6.150 habitantes y una densidad de 215,79 hab/km².

En cuanto al Suelo Urbanizable, se clasifican únicamente unas 35 Ha de Suelo Urbanizable. Igualmente, dentro de este Suelo Urbanizable, se sectorizan únicamente aquellos suelos mínimos para cumplir con las necesidades analizadas en el horizonte de crecimiento: unas 23 Ha para usos residenciales, y 11 Ha para usos industriales.

El nuevo suelo urbanizable se localiza sobre terrenos colindantes al suelo urbano sobre los cuales no existe ningún tipo de afección sectorial

A continuación, se muestra la propuesta de ordenación del Avance del Plan General, que se describe con más detalle en la Memoria de Ordenación del Plan General.

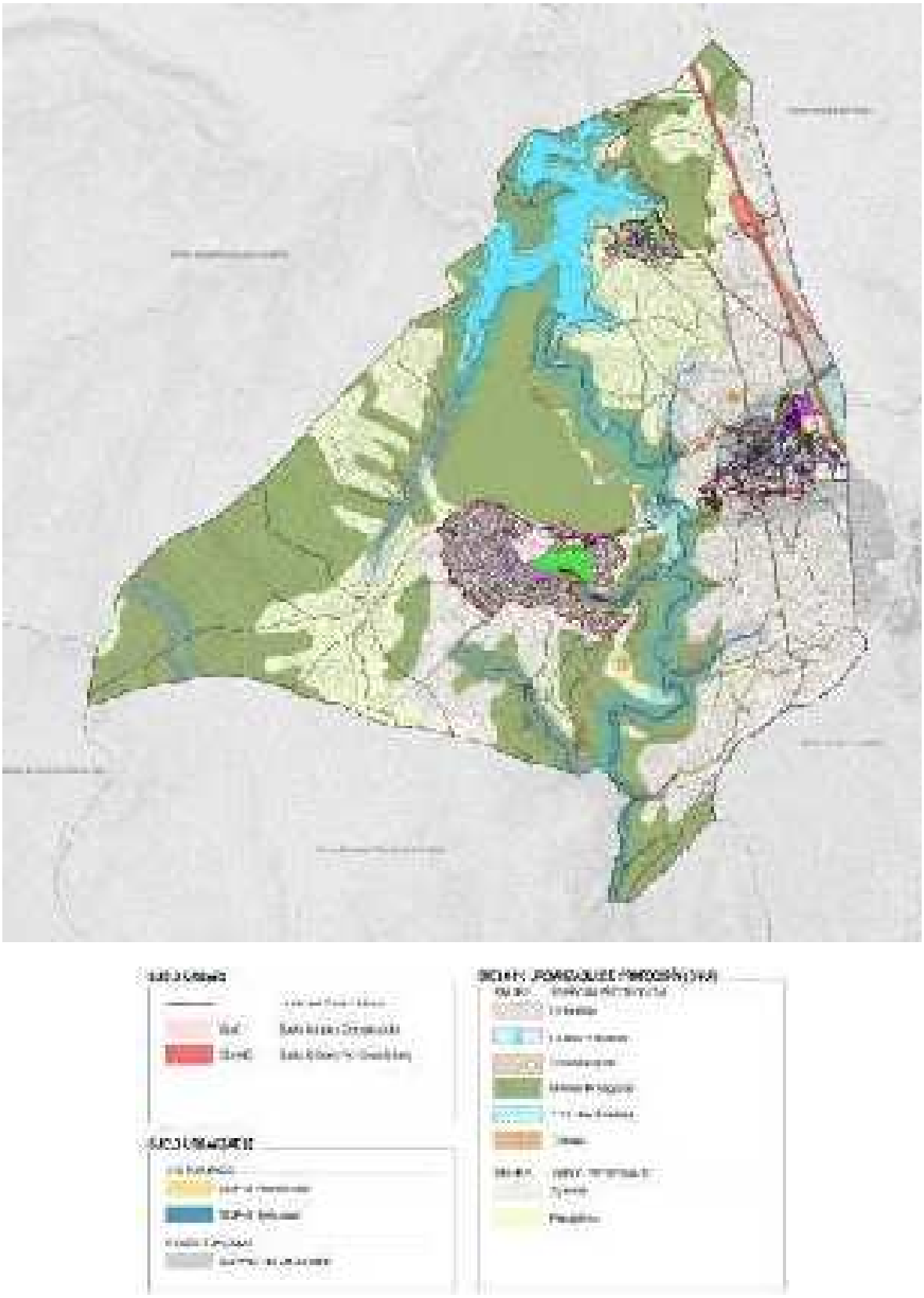


Figura 1. Propuesta de Clasificación del suelo del Avance del Plan General

2. MARCO NORMATIVO

En la redacción del estudio acústico se ha tenido en cuenta la principal normativa de aplicación en materia de contaminación acústica, tanto a nivel comunitario, como nacional o autonómico:

- **Normativa comunitaria**
  - Directiva 2002/49/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental.
- **Normativa estatal**
  - Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
  - Real Decreto 1513/2005, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
  - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
  - Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, en lo referente a la evaluación de ruido ambiental.
- **Normativa autonómica**
  - Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

2.1. NORMATIVA ESTATAL Y COMUNITARIA

La **Ley 37/2003** del Ruido, de 17 de noviembre, que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva europea sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (Directiva 2002/49/CE), incorpora elementos encaminados a la mejora de la calidad acústica del entorno.

El 16 de diciembre de 2005 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el **Real Decreto 1513/2005**, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Posteriormente, el 23 de octubre de 2007 se publicó en el BOE el **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Ambas normas incorporan consideraciones de interés que deberán ser asumidas por la normativa regional y municipal, y que han sido tenidas en cuenta en la realización del presente estudio.

En el estudio se consideran, además, ciertas especificaciones recogidas en la **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental, fundamentalmente lo dispuesto en los Anexos I y II sobre indicadores de ruido y métodos de evaluación, allí donde sean compatibles con indicadores y métodos dispuestos en la normativa de obligado cumplimiento.

2.2. NORMATIVA AUTONÓMICA

El **Decreto 55/2012**, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, deroga el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid (artículo 1), y remite el régimen jurídico aplicable en la materia al definido por la legislación estatal (artículo 2), por entender que tras la promulgación de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y de las normas que desarrollan su contenido, el Real Decreto 1513/2005 y el Real Decreto 1367/2007, queda definido un marco jurídico completo, y, por lo tanto, no existe necesidad de una norma autonómica específica en la materia.

3. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

3.1. DEFINICIÓN DE ÁREAS ACÚSTICAS Y OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, establece en el capítulo I la distribución de competencias en materia de contaminación acústica, correspondiendo a los ayuntamientos, entre otras, la elaboración, aprobación y revisión de los mapas de ruido de su ámbito territorial y la delimitación de las áreas acústicas integradas dentro del mismo, siguiendo los criterios definidos en dicha ley y en sus normas de desarrollo. Resulta también competencia de los ayuntamientos la adaptación de las ordenanzas existentes y del planeamiento urbanístico a las previsiones de la ley.

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, completa el desarrollo de la Ley del Ruido, delimitando los distintos tipos de áreas acústicas y estableciendo los objetivos de calidad acústica para cada área, que servirán de base para su determinación por parte de las comunidades autónomas o, en su caso, por los ayuntamientos. La norma prevé además que los instrumentos de planificación territorial y urbanística recojan la delimitación correspondiente a la zonificación acústica del ámbito de actuación, teniendo en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y las reservas de sonido de origen natural, y fija los valores de los índices acústicos que no deben superarse para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en áreas urbanizadas existentes. La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos predominantes, actuales o previstos, del suelo, teniendo en cuenta los criterios y directrices descritos en el Anexo V.

Por tanto, en el análisis de la situación acústica del municipio de Manzanares El Real se han tenido en cuenta los criterios y niveles fijados en la normativa de desarrollo de la Ley del Ruido (Ley 37/2003), en especial, el Real Decreto 1513/2005 y el Real Decreto 1367/2007.

3.1.1. Áreas acústicas

La Ley del Ruido define las áreas acústicas como ámbitos territoriales, delimitados por la Administración competente, que presentan un mismo objetivo de calidad acústica. Como se ha indicado anteriormente, la delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo, teniendo en cuenta las consideraciones del artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, así como los criterios y directrices descritos en el anexo V del mismo.

En cumplimiento de la Ley, el nuevo Plan General establece una propuesta de delimitación de áreas acústicas con base en la clasificación y de acuerdo con las directrices previstas en la normativa de aplicación.

Así en Manzanares El Real se definen los siguientes tipos de áreas acústicas en función del uso predominante, existente o previsto, en el planeamiento urbanístico, y que se ajustan a las determinaciones del Real Decreto 1367/2007.

ÁREA ACÚSTICA	
Área tipo e	Uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
Área tipo a	Uso residencial
Área tipo d	Uso terciario distinto del contemplado en el área c)
Área tipo c	Uso recreativo y espectáculos
Área tipo b	Uso industrial
Área tipo f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen

3.1.2. Objetivos de calidad acústica

El Real Decreto 1367/2007 establece, en el artículo 14, los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas:

1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado,

mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

2. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

Por tanto, en las **zonas consolidadas urbanísticamente** los objetivos de calidad acústica serán los establecidos en la tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007, y que se recogen a continuación, expresados en dB (A):

ÁREA ACÚSTICA	PERIODO DIURNO	PERIODO VESPERTINO	PERIODO NOCTURNO
Tipo e	60	60	50
Tipo a	65	65	55
Tipo d	70	70	65
Tipo c	73	73	63
Tipo b	75	75	65
Tipo f (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m

Para el **resto de áreas urbanizadas**, incluidos los nuevos desarrollos urbanísticos, los niveles máximos de emisión al ambiente exterior para cada área acústica serán los siguientes, expresados en dB (A):

ÁREA ACÚSTICA	PERIODO DIURNO	PERIODO VESPERTINO	PERIODO NOCTURNO
Tipo e	55	55	45
Tipo a	60	60	50
Tipo d	65	65	60
Tipo c	68	68	58
Tipo b	70	70	60
Tipo f (1)	(2)	(2)	(2)

3.1.3. Servidumbres acústicas

La Ley 37/2003 define las zonas de servidumbre acústica como sectores del territorio delimitados en los mapas de ruido, en los que las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas y donde se podrán establecer restricciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para aquéllos. Con su delimitación se busca compatibilizar el funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras con los usos del suelo implantados, o que se puedan implantar, en la zona de afección por el ruido originado en las mismas.

Según el Real Decreto 1367/2007, la zona de servidumbre acústica comprenderá el territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por la curva de nivel del índice acústico que, representando el nivel sonoro generado por ésta, esté más alejada de la infraestructura, correspondiente al valor límite del área acústica del tipo a) de la tabla A1 del anexo III.

Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas estratégicos del ruido de las infraestructuras por la administración competente para su aprobación.

En Octubre de 2013 el Ministerio de Fomento publica los Mapas Estratégicos de Ruido (2ª fase) para la Autovía A-1 con el siguiente código UME **C_DGC_28_A_A1**.

En la página siguiente se adjunta el plano con los niveles sonoros publicados para el periodo nocturno.

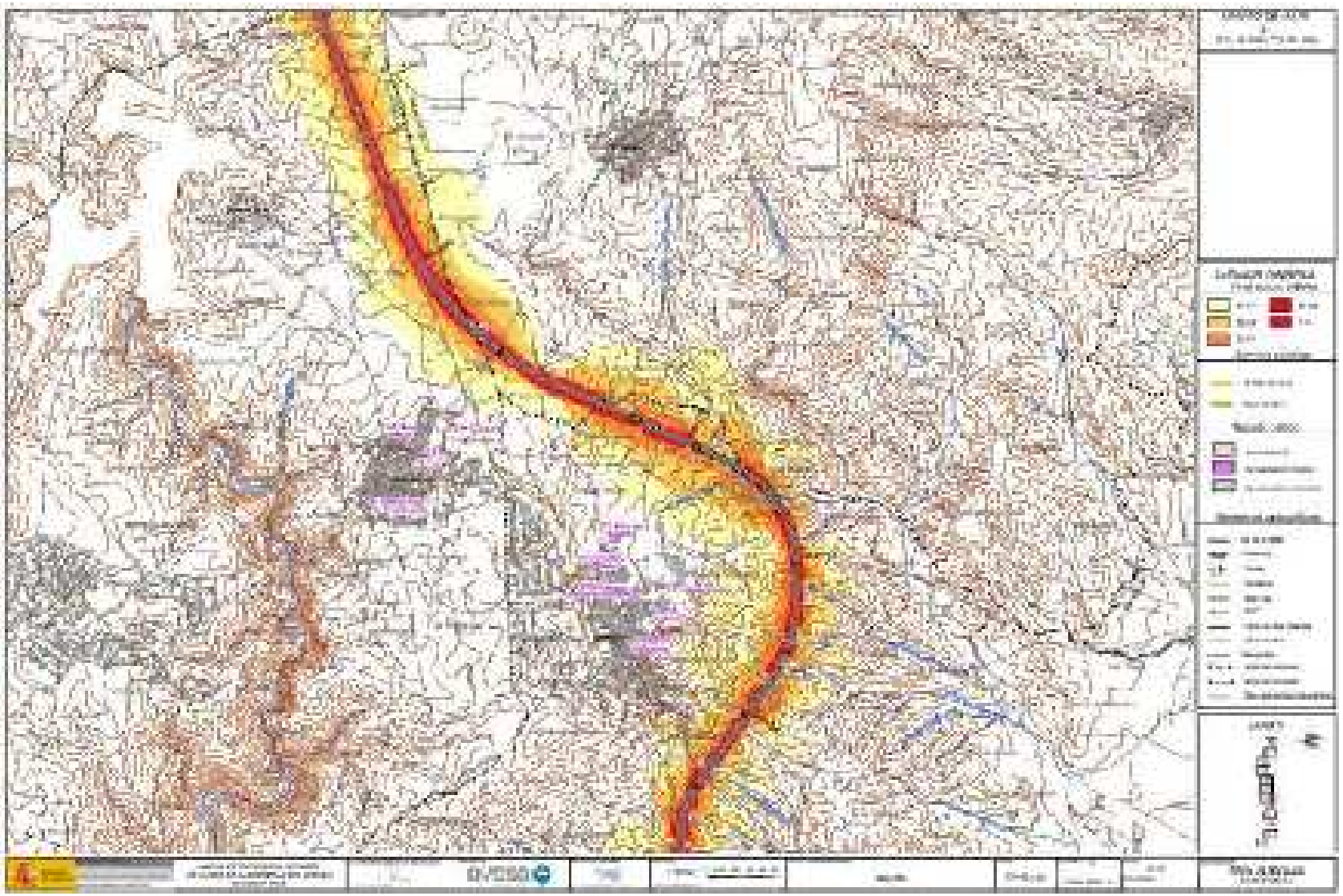


Figura 2. Niveles sonoros Ln (MER A-1)

De acuerdo con la legislación expuesta en apartados anteriores, las administraciones competentes deben elaborar y aprobar mapas estratégicos de ruido correspondiente a cada uno de los grandes ejes viarios, así como los correspondientes planes de acción en materia de contaminación acústica derivados de los mismos.

El objetivo básico del plan es encauzar adecuadamente las actuaciones de los próximos años, muchas de ellas ya previstas, de manera que su financiación y ejecución pueda llevarse a cabo de manera coordinada. Para ello, se han recopilado los datos de los MER necesarios para definir las posibles zonas de actuación. Analizando las posibilidades de actuación en cada zona se han establecidos prioridades, de forma que se cuente con un criterio a la hora de programarlas en el tiempo.

La Dirección General de Carreteras no tiene competencias sobre la ordenación del territorio y el urbanismo más allá de la zona de dominio público y de las implicaciones derivadas de las servidumbres y exigencias de la legislación de carreteras. En este contexto, las posibilidades de actuación se circunscriben al área de competencias propias de la Dirección General de Carreteras.

No obstante, el **Plan de Acción** que acompaña a los Mapas Estratégicos de Ruido, no contempla ninguna actuación en el municipio de Pedrezuela.

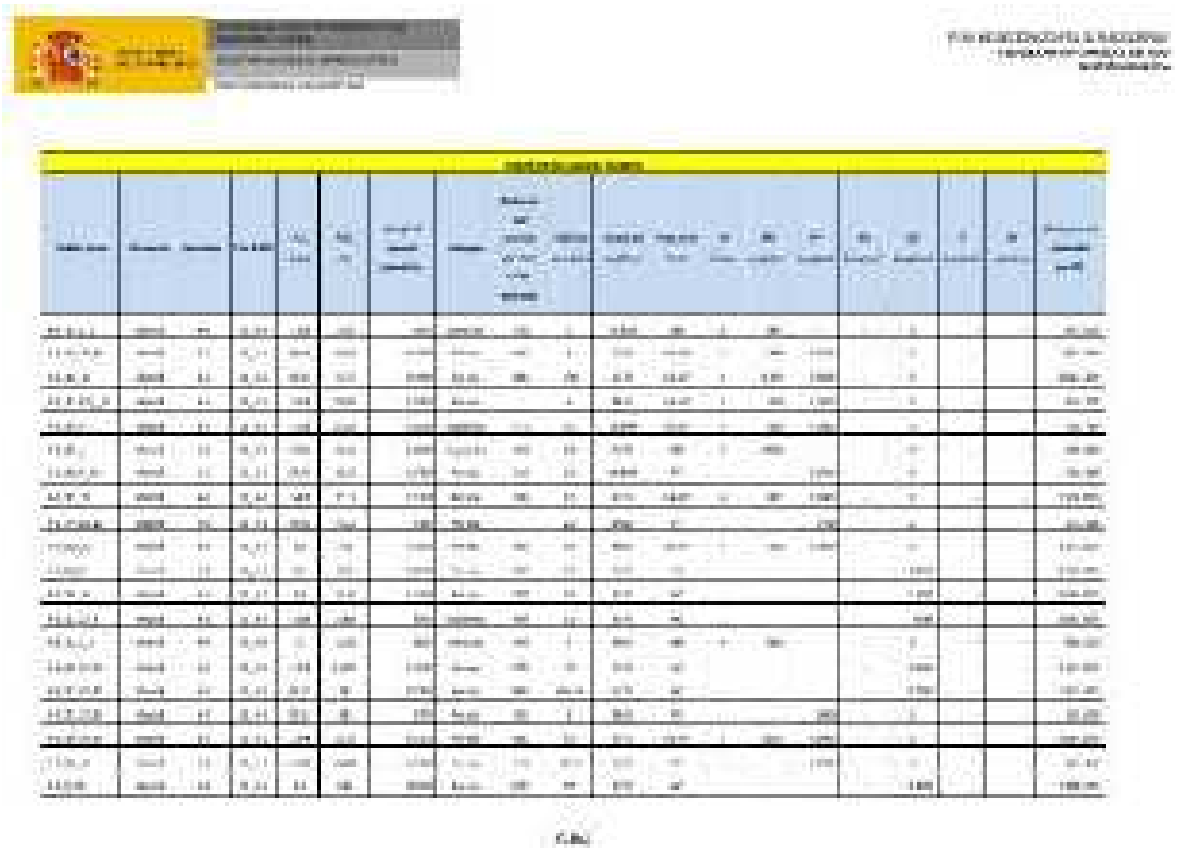


Figura 3. Actuaciones incluidas en el MER A-1

3.1.4. Reservas de sonido de origen natural

La ley del ruido recoge la potestad de las comunidades autónomas para delimitar como reservas de sonidos de origen natural determinadas zonas en las que la contaminación acústica producida por la actividad humana no perturbe dichos sonidos. Asimismo, podrán ser objeto de planes de conservación encaminados a preservar o mejorar sus condiciones acústicas.

En el ámbito territorial de Pedrezuela no se han delimitado reservas de sonido de origen natural.

3.2. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

El modelo urbanístico propuesto en el Avance del Plan General plantea crecimientos del tejido residencial en colindancia con el actual suelo urbano, limitados por las barreras naturales existentes. De este modo las nuevas áreas residenciales se localizan, en general, alejadas de las principales fuentes emisoras del municipio. El desarrollo de suelo planteado para usos industriales se vincula a la A-1, el principal eje viario que atraviesa el municipio en dirección Sur-Norte.

A partir de la propuesta de ordenación del Avance del Plan General, y teniendo en cuenta las áreas consolidadas urbanísticamente y los nuevos desarrollos propuestos, se realiza una zonificación acústica del municipio, en función del uso predominante actual y previsto.

La propuesta de zonificación acústica, recogida en el plano nº 1 del presente Estudio, diferencia las siguientes áreas según su sensibilidad acústica:

- **Tipo a**. Sectores del territorio con predominio de uso residencial Los usos predominantes en estas áreas serán el residencial, dotacional religioso y dotacional de zonas verdes, excepto las zonas de transición.
- **Tipo e**. Sectores del territorio con predominio de uso sanitario, docente y cultural
- **Tipo b**. Sectores del territorio con predominio del suelo de uso industrial.
- **Tipo f**. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte.

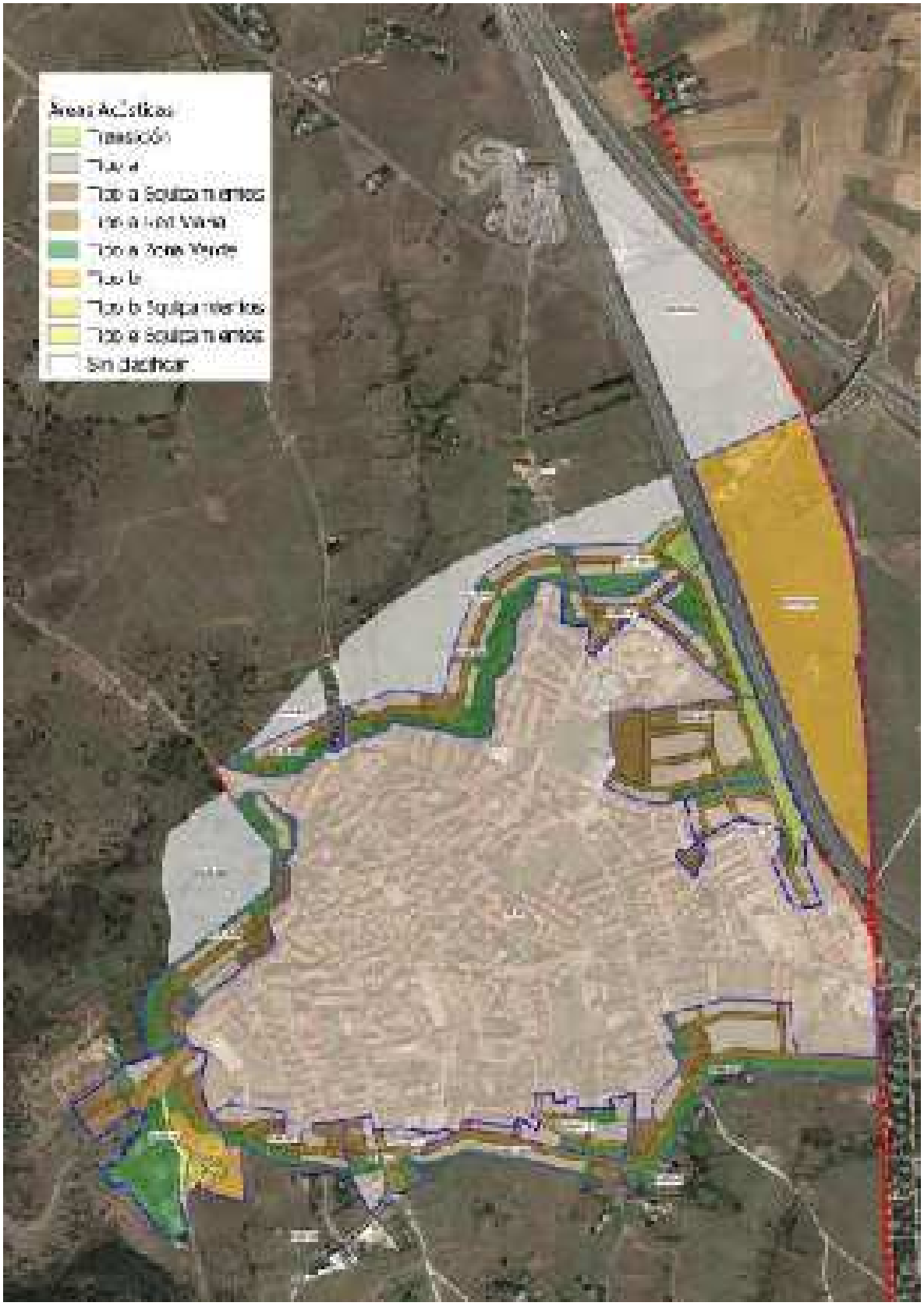


Figura 4. Zonificación acústica del núcleo urbano de Pedrezuela

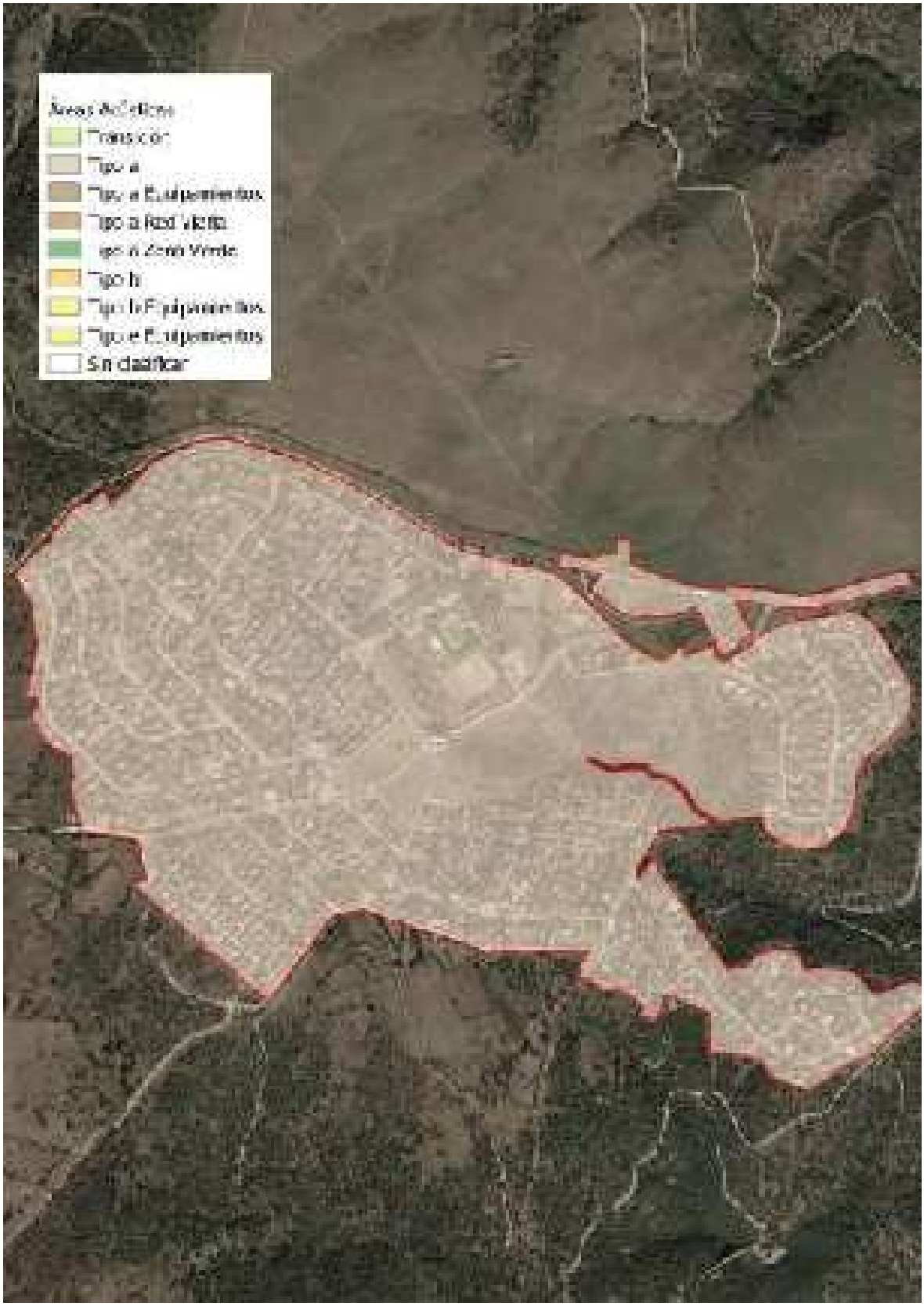


Figura 5. Zonificación acústica de la urbanización de Montenebro

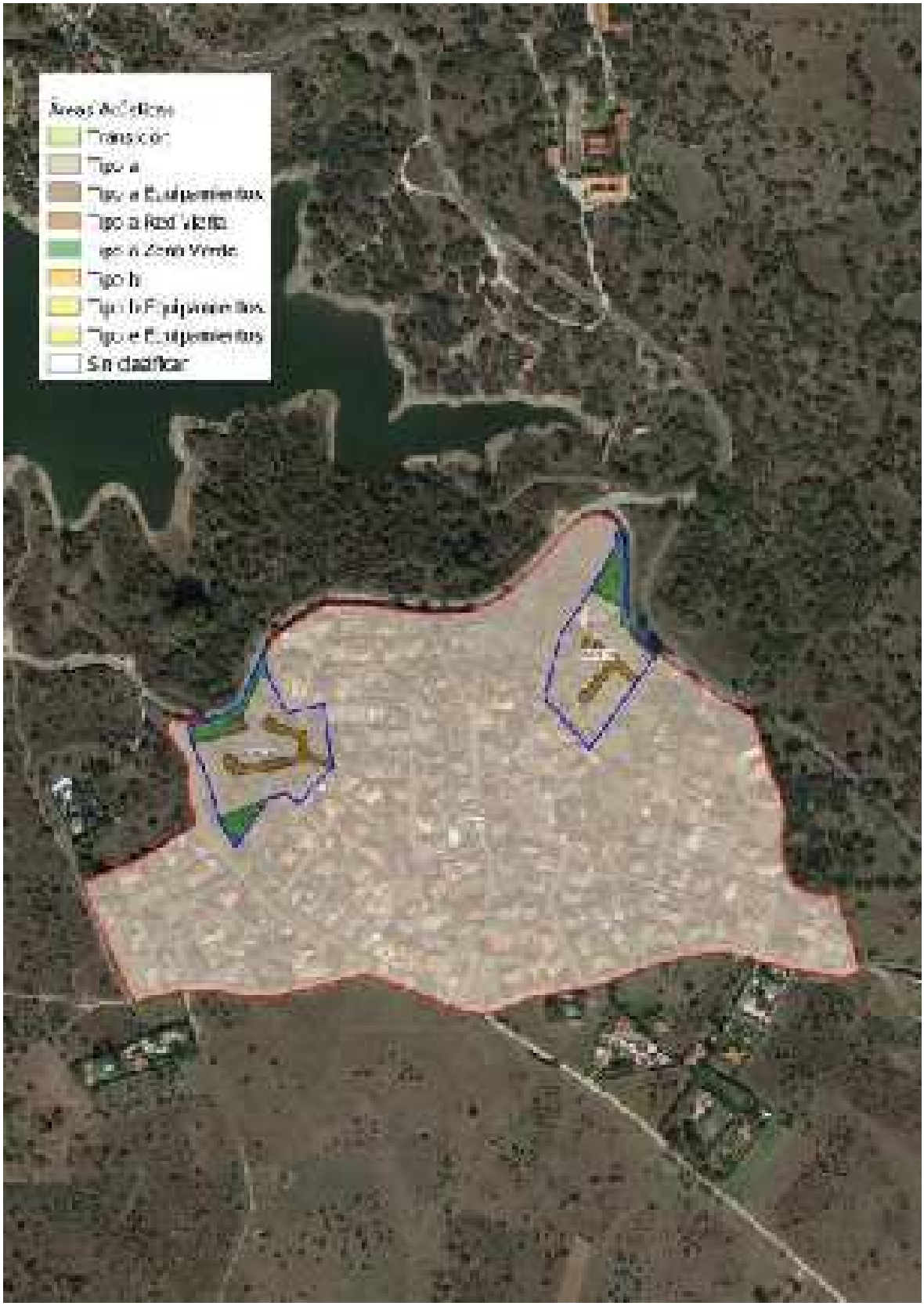


Figura 6. Zonificación acústica de la urbanización de Atalaya Real.

4. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

4.1. MAPAS DE RUIDO DE LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL Y POSTOPERACIONAL

Para el modelo de ruido se ha tenido en cuenta la metodología común de cálculo desarrollada por la comisión europea a través del proyecto "Métodos comunes de evaluación de Ruido en Europa (CNOSSOS-EU).

Partiendo de los datos de emisión, situación del trazado y características del entorno que afectan a la propagación, se calculan los niveles de ruido originados por los principales focos con respecto a la altura de la fuente y del receptor. A partir de los datos obtenidos se elaboran los correspondientes mapas de ruido.

El análisis crítico de los mapas de ruido generados mediante el modelo predictivo tiene tres objetivos:

- Comprobar la viabilidad del ordenamiento desde el punto de vista acústico con una triple perspectiva:
  - Su adecuación a las afecciones acústicas previstas (capacidad de acogida del territorio).
  - Su adecuación a los principios generales de prevención de la contaminación acústica en lo referente a la compatibilidad de los nuevos usos entre sí.
  - Su no incidencia sobre las afecciones preexistentes, comprobando que, en lo posible, el desarrollo previsto sirva para atenuarlas o, por lo menos, no incrementarlas.
- Establecer las medidas preventivas y correctoras que, en caso de ser necesarias, garanticen la viabilidad de la propuesta desde el punto de vista acústico.

4.1.1. Metodología

El software empleado para realizar los cálculos es el **CADNA-A v2020**, El método de cálculo empleado, en concordancia con la Orden PCI/1319/2018, es el CNOSSOS-EU; método de cálculo para el ruido de tráfico rodado.

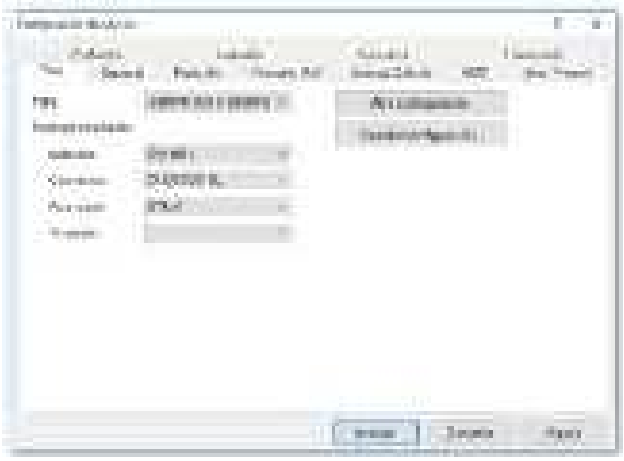


Figura 7. Interfaz configuración de cálculos CADNAA 2020

4.1.1.1. Descripción de la fuente sonora

El ruido de tráfico rodado es resultante de la suma del ruido producido por cada uno de los vehículos individuales que forman el tráfico. Estos pueden agruparse en cuatro categorías dependiendo de sus características de emisión de ruido:

- Categoría 1: Vehículos ligeros.
- Categoría 2: Vehículos de peso medio.
- Categoría 3: Vehículos pesados.
- Categoría 4: Vehículos de dos ruedas.

En esta última categoría se definen dos subgrupos distintos: Ciclomotores y motocicletas de mayor cilindrada.

A fecha de redacción de este informe, no se encuentran disponibles datos de tráfico desagregados en función de la clase de vehículos en todas las fuentes

Los detalles de los tipos de vehículos para cada categoría se muestran en la siguiente tabla:



Figura 8. Clases de vehículos

El cálculo de emisión en CNOSSOS se lleva a cabo mediante la suma energética de la potencia acústica generada debido al efecto del contacto rueda-pavimento y fuerza propulsora del motor.

En las categorías 1, 2 y 3 se tienen en cuenta tanto el ruido de rodadura como el de propulsión, mientras que en la categoría 4 solamente se tiene en cuenta el de propulsión.

Los parámetros a tener en cuenta en el cálculo de la potencia acústica en propulsión son; propiedades del pavimento, pendientes en asfalto y aceleraciones y deceleraciones de los vehículos en las intersecciones.

Es necesario describir el vehículo con una o varias fuentes puntuales para poder calcular la propagación del ruido y determinar la potencia sonora emitida. En el método CNOSSOS-EU cada vehículo (de categorías 1, 2 y 3) es representado mediante dos fuentes puntuales, fuentes inferior y superior. A cada una de ellas se le sumarán tanto la contribución de "***rolling noise***" (o ruido de rodadura) como la de "***propulsion noise***" (o ruido de propulsión).

En la siguiente figura se representan las posiciones de las fuentes sonoras puntuales:

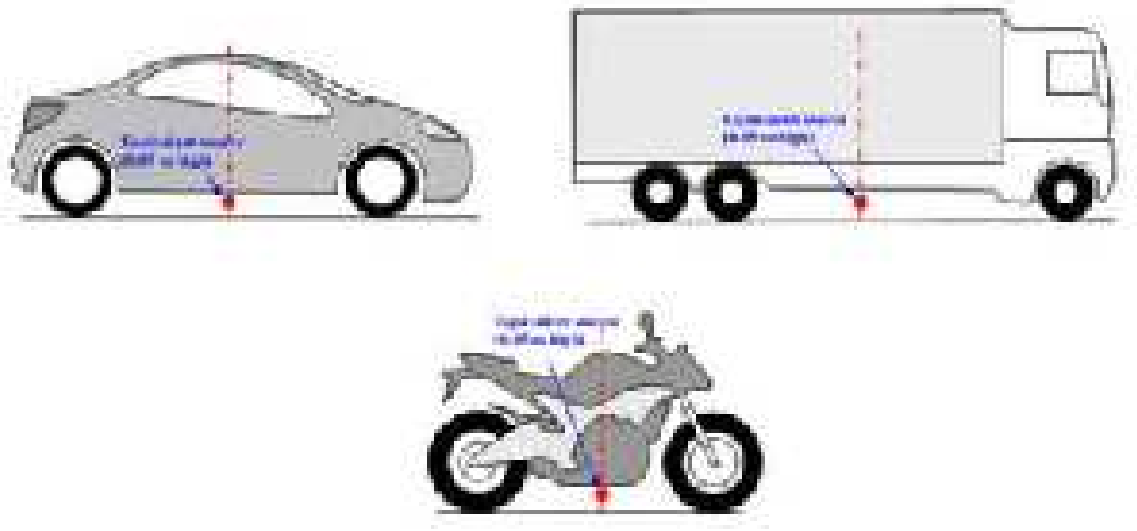


Figura 9. Fuentes puntuales equivalentes

2.1.2.2 Emisión de la potencia sonora

Tráfico Fluido:

La emisión de ruido del tráfico fluido es representada por una fuente lineal, cuya unidad es la potencia sonora por unidad de longitud, esto es, dB/m. Esto se corresponde con el sumatorio del sonido emitido por cada vehículo individual, teniendo en cuenta el tiempo que tarda cada vehículo en realizar la considerada sección de la vía.

El ruido emitido por el flujo de tráfico en términos de fuente lineal equivalente es definido por la siguiente fórmula:

$$L_{W'eq,line,m} = L_{W,m} + 10 \times \lg\left(\frac{Q_m}{1\,000 \times v_m}\right)$$

dónde:

"**LW',eq,line**" es el nivel de potencia sonora media por unidad de longitud, en términos de fuente lineal equivalente, en dB/m

"**LW**" es el nivel de potencia sonora direccional e instantánea de la para un único vehículo acorde con las fórmulas anteriores.

"**Qm**" son el número de vehículos durante una hora.

"**V**" es la velocidad media, en km/h.

Vehículo individual:

El modelo de ruido para tráfico rodado define la producción de ruido instantánea de un vehículo en función de dos parámetros generales (categoría y velocidad) y lo corrige para efectos medioambientales o específicos.

Para cada vehículo, el modelo de emisión consiste en una serie de ecuaciones matemáticas representando las dos fuentes sonoras generales:

Rolling noise: Debido a la interacción de la rueda con el asfalto.

Propulsion noise: Producido por el tipo, el estado, las revoluciones del motor del vehículo.

El efecto del ruido producido por la aerodinámica puede ser despreciado y se considerará como parámetro influyente solo para altas velocidades.

La expresión general para el nivel de potencia sonora emitida por una de las fuentes (rolling o propulsion) en función de la velocidad v (20 km/h ≤v ≤130 km/h) es la siguiente:

Potencia acustica Rodadura. Contacto rueda-pavimento	Potencia acustica propulsión. Fuerza propulsión motor
	

Los coeficientes A y B son diferentes para cada banda de octava y tipología de vehículo. El coeficiente final de la ecuación hace referencia a la suma de las contribuciones de los diferentes parámetros que contribuyen en la emisión, tanto de la potencia de rodadura como de la de propulsión.

Para vehículos ligeros, medios y pesados (categorías 1,2 y 3), la potencia sonora corresponde a la suma de energía del ruido de rodadura y de propulsión.

Así, el nivel de potencia sonora (LW,i,m) para m=1,2 o 3 es definido por:



donde:

"LWR,i,m" es el nivel de potencia sonora para rolling noise.

"LWP,i,m" es el nivel de potencia sonora para propulsion noise.

Para los vehículos de dos ruedas (categoría 4), para la caracterización de la fuente solo se considera el ruido de propulsión:

$$L_{W,i,m}(v_{i,m}) = L_{WP,i,m}(v_{i,m})$$

4.1.3 Condiciones de referencia

Tanto las ecuaciones de la fuente como los coeficientes son válidos bajo condiciones de referencia para meteorología y situación del tráfico.

Las condiciones son las siguientes:

- Velocidad constante.
- Superficie llana.
- Temperatura del aire de 20 ºC .
- Calzada de referencia, consistente en la mezcla de DAC 0/11 y SMA 0/11 con un uso de entre dos y siete años y con condiciones representativas de mantenimiento.
- La superficie de la carretera no estará húmeda.
- Ruedas sin clavos.

4.1.4 Datos de partida

Una vez creados los modelos acústicos en dicho software se ha procedido a definir y ajustar las condiciones de modelización en función de la información disponible. Para el presente estudio se han definido los siguientes parámetros:

4.1.1.4.1. Entorno y topografía

Los datos topográficos se han obtenido de las nubes de puntos LIDAR proporcionadas por el IGN (http://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/)

.



Figura 10. MDT del área de estudio

En cuanto a los edificios existentes, estos se han obtenido de la Dirección general de Catastro (https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx)



En cuanto a los edificios existentes, estos se han obtenido de la Dirección general de Catastro (https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx)

4.1.1.4.2. Fuentes emisoras

Se han considerado como fuentes de ruido todas las infraestructuras que pudiesen generar una afección sonora sobre el área de estudio. Como se ha indicado, el ruido procedente del tráfico rodado representa la principal afección sobre el ámbito de estudio. Por tanto, las principales fuentes sonoras consideradas en los modelos de cálculo han sido las autovías A-1 y A-1 vía de servicio, las carreteras de la red local autonómica M-122 y M-627.

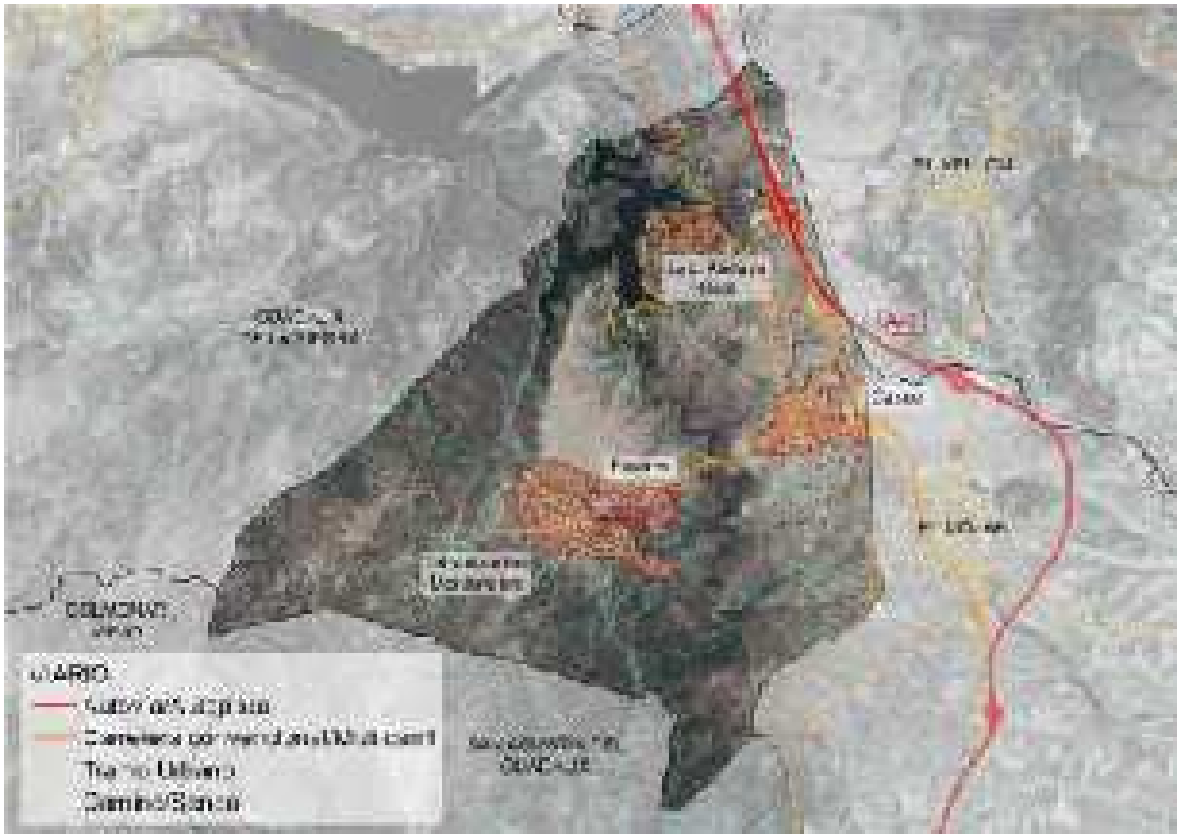


Figura 11. Red viaria.

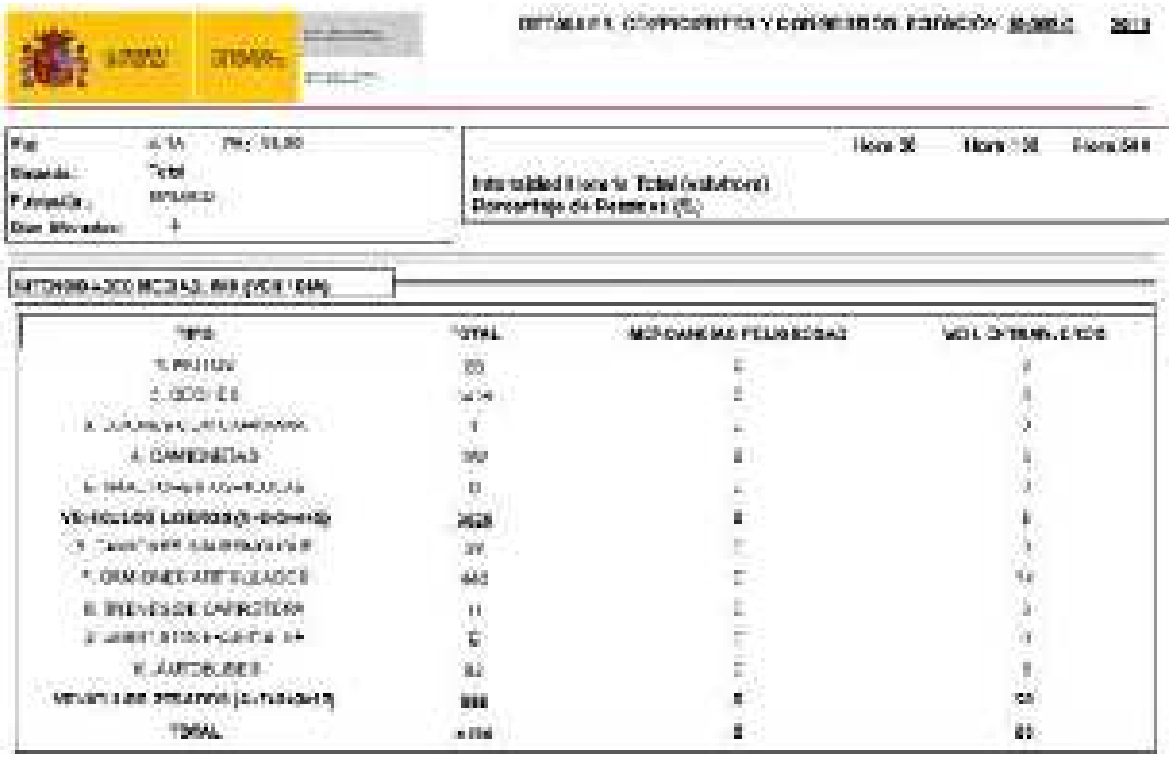
Autovía A-1: Cuenta con Mapas Estratégicos de Ruido (2ª Fase), los valores recogidos en dichos mapas serán agregados al modelo municipal mediante la suma energética de las isófonas correspondientes.

Autovía A-1A (Vía de servicio): En el área de estudio cuenta con un aforo correspondiente a la estación M-369-3



Figura 12. Ubicación de estación M-369-3.

Los datos de tráfico recogidos en dicho aforo son los siguientes:



Se ha considerado como situación preoperacional el momento de elaboración de este estudio 2022. El cálculo del crecimiento del tráfico se ha efectuado aplicando la siguiente fórmula:

$$IMD_i = IMD_0 \times (1 + C)^i$$

Siendo:

- IMD_i: Intensidad media diaria en el año "i".
- IMD_0: Intensidad media diaria en el año "0".
- C: Tasa de crecimiento anual. Se considera un incremento anual acumulativo del 1,44% para el año 2020 y siguientes.(1)

(1) El cálculo del incremento de tráfico en cada una de las vías consideradas se ha realizado conforme a las indicaciones de la Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento, para los estudios de tráfico en estudios y proyectos de carreteras.

La proporción de vehículos pesados se ha estimado similar a la del año 2019.

M-627 y red local: Del anexo al "Estudio de movilidad y tráfico para el PGOU de Pedrezuela", se extraen los siguientes niveles de tráfico:

Imagen 1: Tramos principales de la red diaria de Pedrezuela



Fuente: Elaboración propia

Tabla 6: Intensidad diaria media por cada tramo principal de Pedrezuela. Día medio de Febrero de 2020

Tramo principal	Intensidad diaria de ligeros	Intensidad diaria de pesados	Intensidad diaria TOTAL	Nota
Entre Monumento y Cuesta	3.994	38	4.052	1,4%
Entre Cuesta y Cruce con El Molar	10.866	850	11.717	2,2%
Entre Cuesta y M-627	334	6	340	1,1%
M-627 entre antigua A-1 y cruce	497	8	500	1,6%
Entre M-627 y A-1 El Molar	122	4	126	3,7%
M-627 entre cruce y Atalaya	1.148	18	1.166	1,7%
M-627 entre Atalaya y M-908	167	4	168	3,0%

Fuente: Elaboración propia

4.1.1.4.3. Edificaciones

En el modelo de cálculo se han representado las edificaciones, mayoritariamente de uso residencial, localizadas en el ámbito de estudio, que actúan a modo de apantallamiento de las fuentes sonoras.

4.1.1.4.4. Receptores

Se ha dispuesto un modelo global de malla de receptores en la totalidad del ámbito de estudio. La distancia entre receptores es de 10 m, situados a una altura sobre el nivel del suelo de 4 m.

4.1.1.4.5. Periodo de cálculo

El Real Decreto 1367/2007 establece tres periodos temporales de evaluación de los niveles sonoros:

- Periodo día (d): comprendido entre las 7.00 y las 19.00 horas.
- Periodo tarde (e): entre las 19.00 y las 23.00 horas.
- Periodo noche (n): entre las 23.00 y las 7.00 horas.

4.1.2. Análisis y evaluación de los resultados

4.1.2.1. Niveles sonoros actuales

Los resultados para la situación preoperacional se muestran en los mapas de ruido correspondientes a una altura de evaluación de 4 m sobre el nivel del suelo y a rangos de valores de L_d, L_e y L_n de 5 dB, recogidos como anexo al presente Estudio.

Siendo:

- Ld (Índice de ruido día): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.

- Le (Índice de ruido tarde): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.

- Ln (Índice de ruido noche): el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2/1987, determinado a lo largo de todos los periodos noche de un año.

Como puede observarse en los mapas de ruido calculados, dentro de las áreas de mayor intensidad acústica apenas se localizan usos sensibles a cierta distancia de los núcleos habitados.

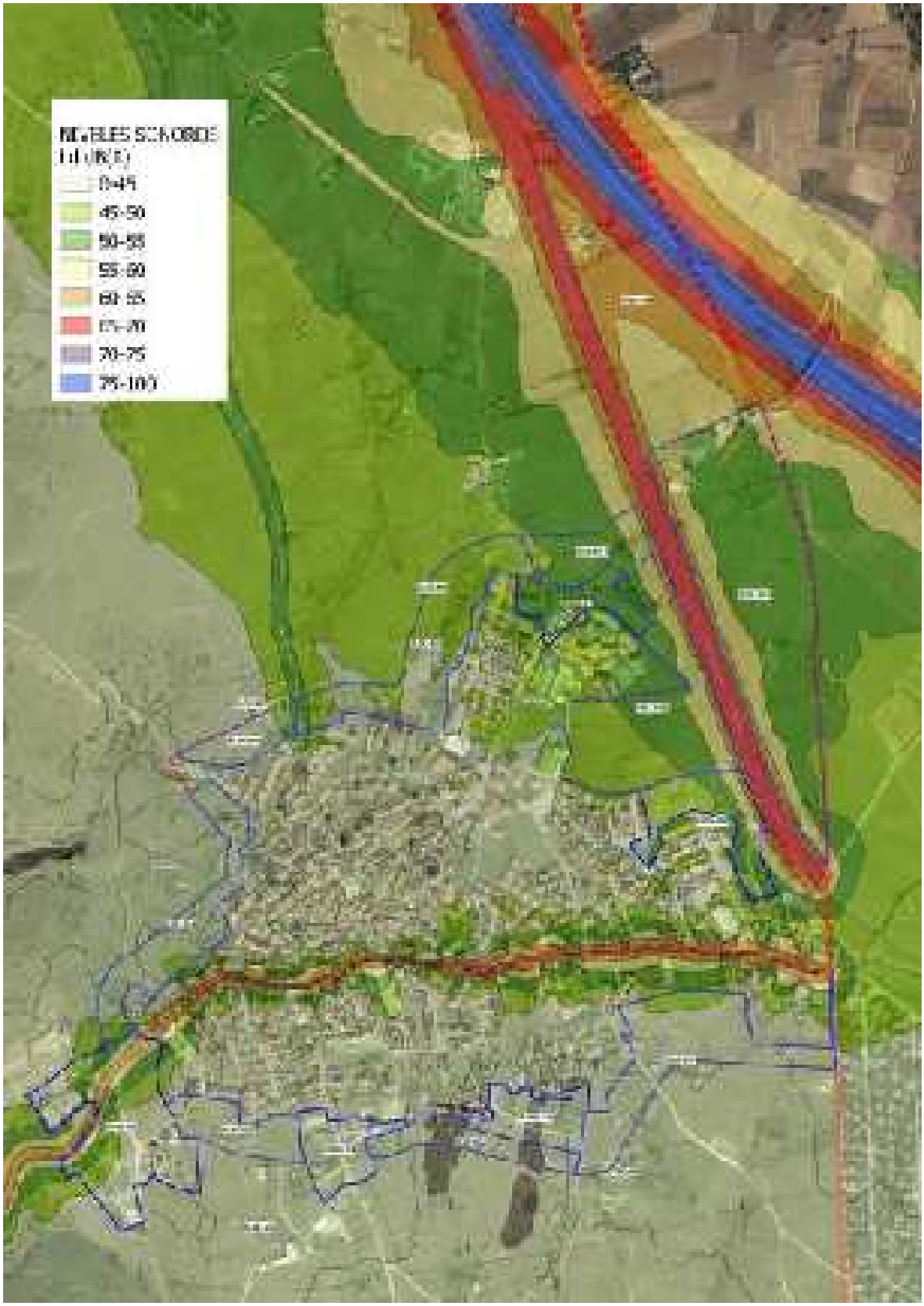


Figura 13. Situación actual día (L_d) en el núcleo urbano Pedrezuela



Figura 14. Situación actual día (L_d) en la urbanización Montenebro

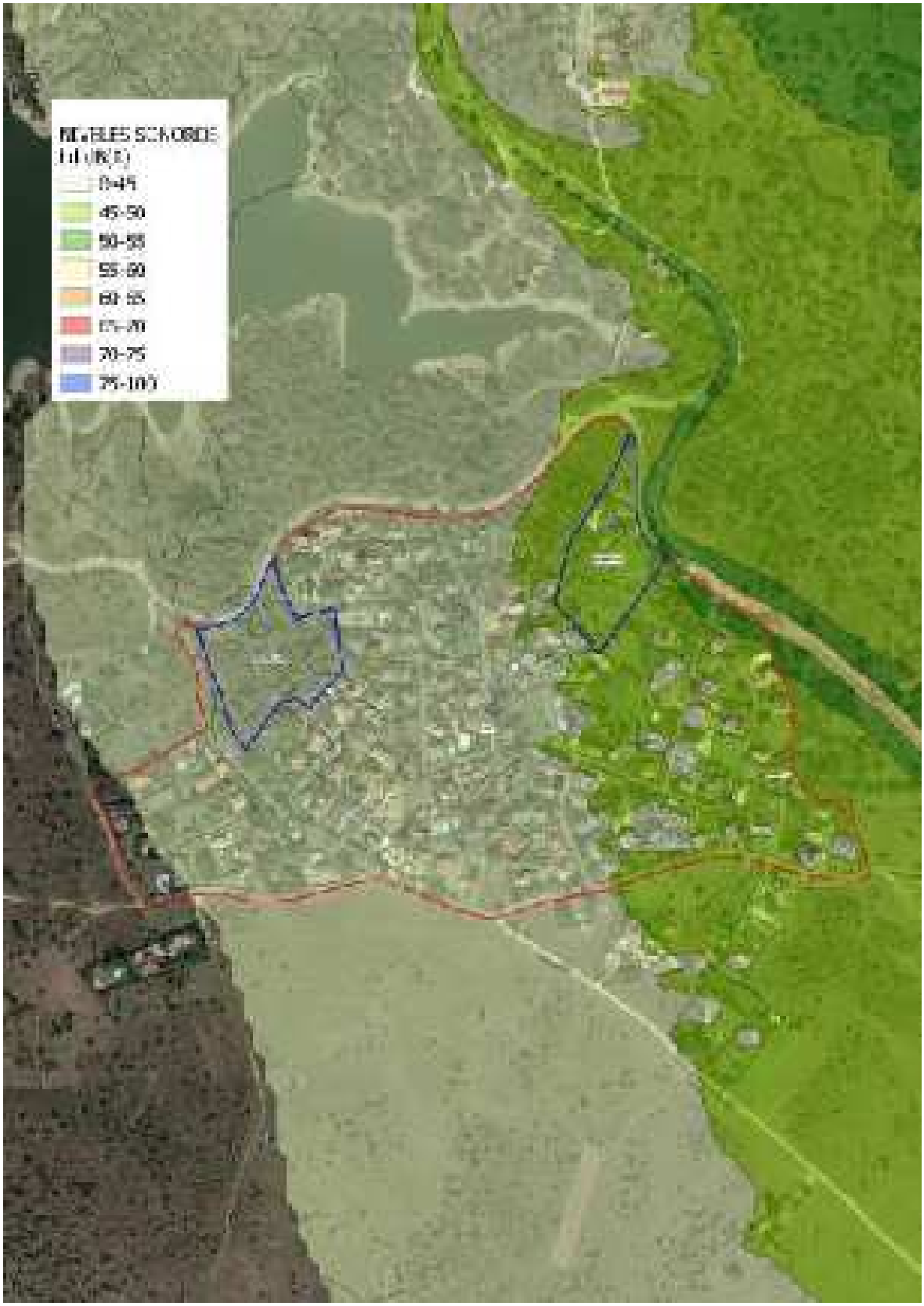


Figura 15. Situación actual día (L_d) en la urbanización Atalaya Real

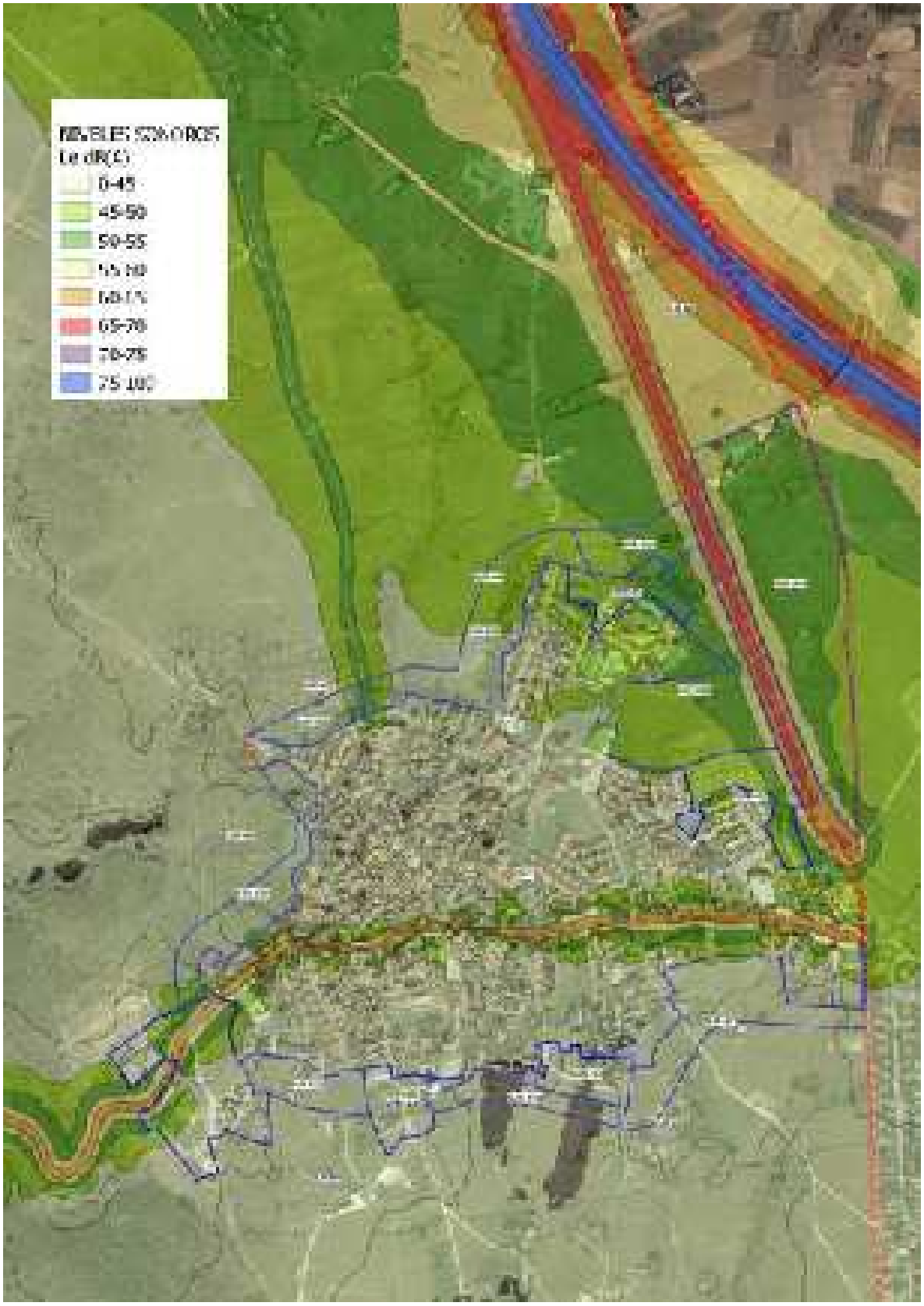


Figura 16. Situación actual tarde (L_e) en el núcleo urbano Pedrezuela



Figura 17. Situación actual tarde (L_e) en la urbanización de Montenebro

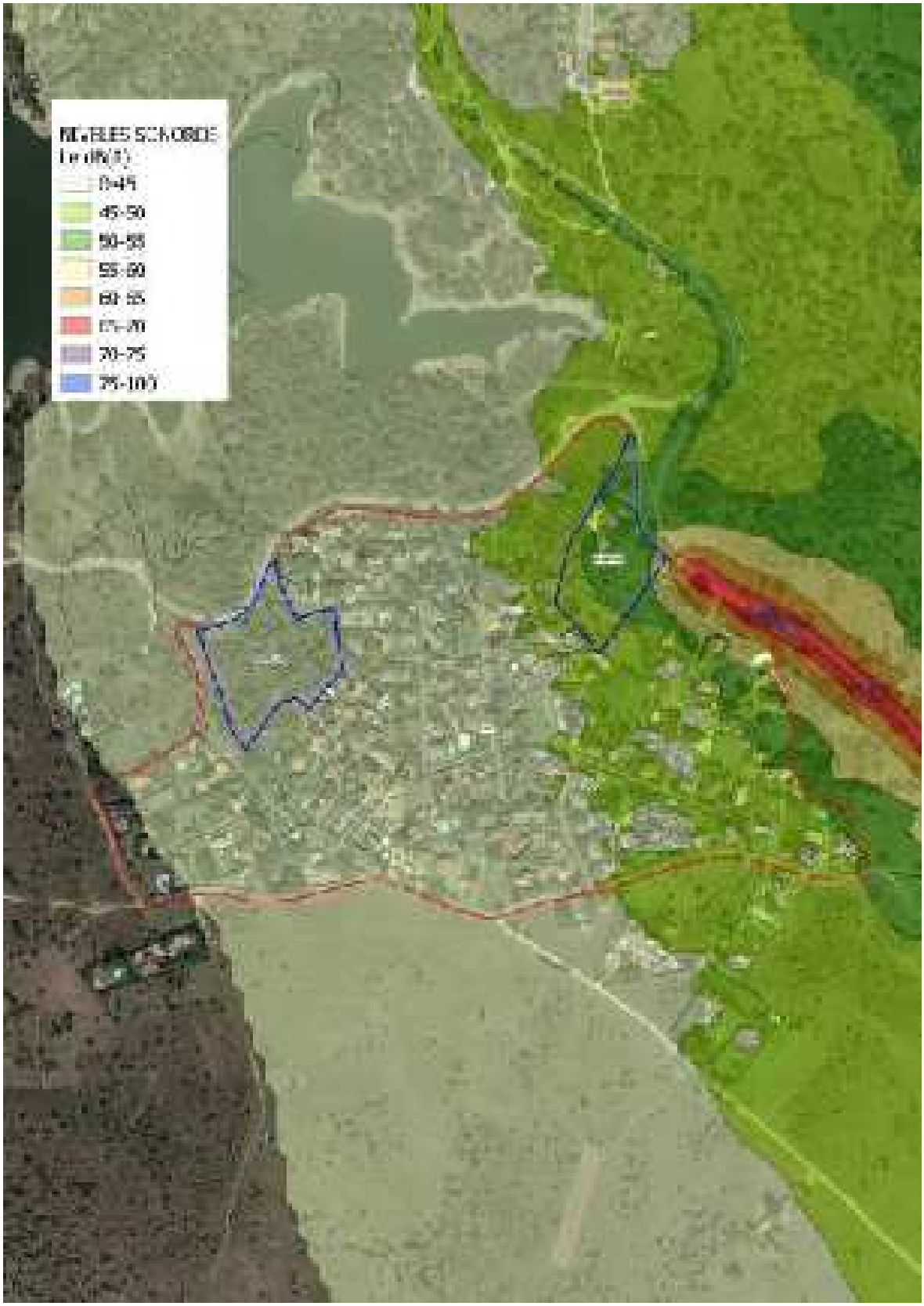


Figura 18. Situación actual tarde (L_e) en la urbanización Atalaya Real.

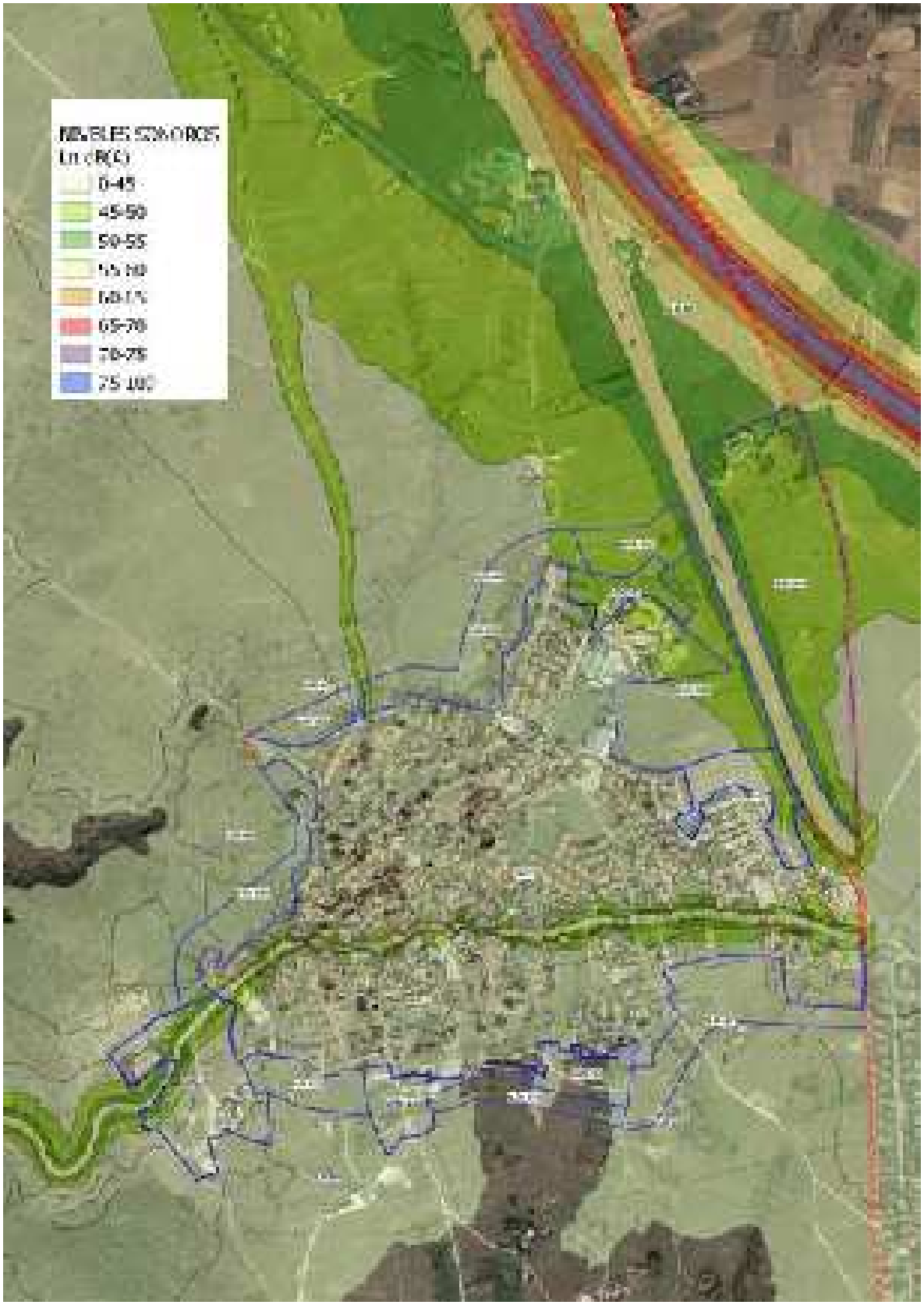


Figura 19. Situación actual noche (L_n) en el núcleo urbano Pedrezuela



Figura 20. Situación actual noche (L_n) en la urbanización de Montenebro

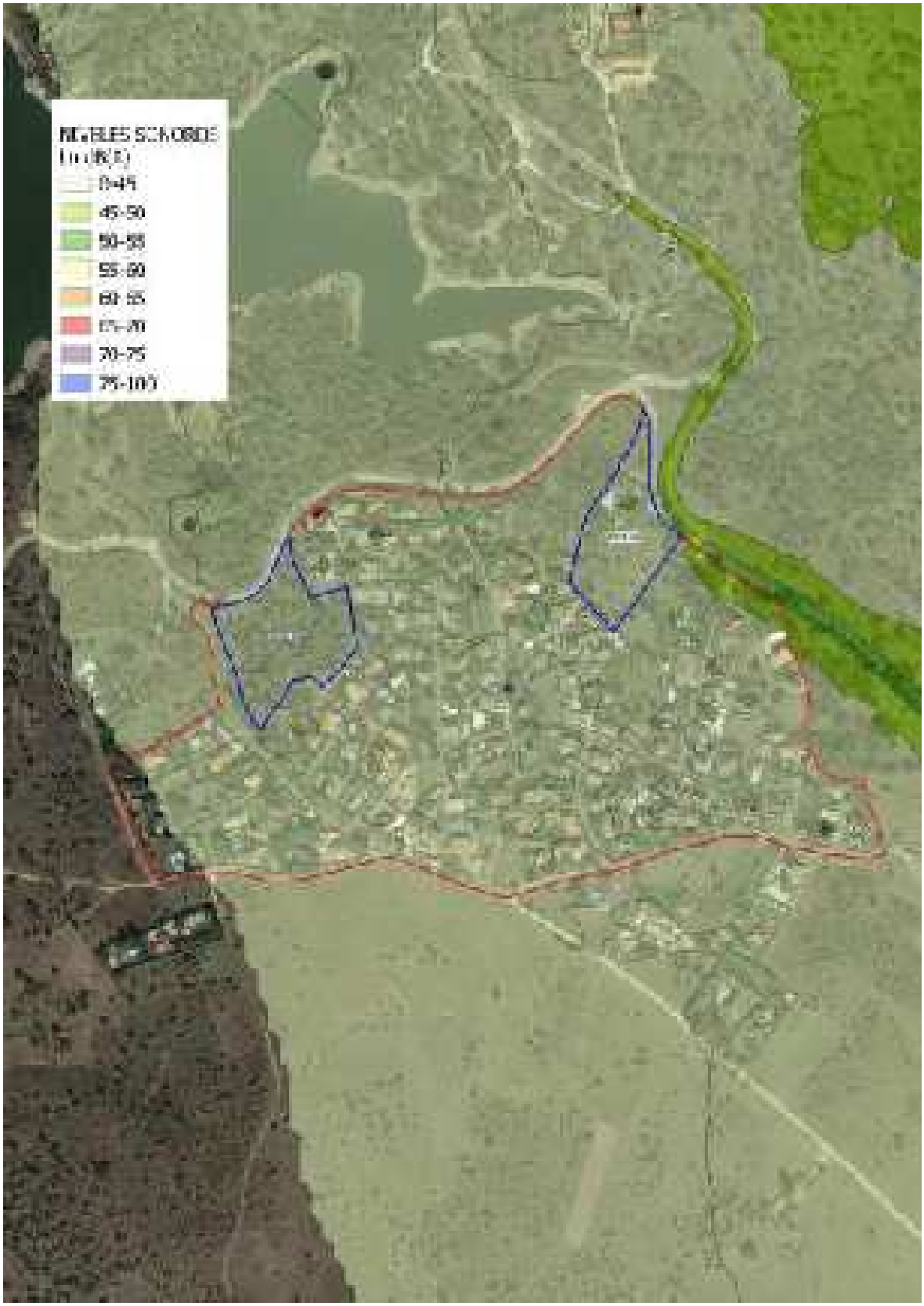


Figura 21. Situación actual noche (L_n) en la urbanización Atalaya Real.

4.2. ESTUDIO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS VALORES OBJETIVO

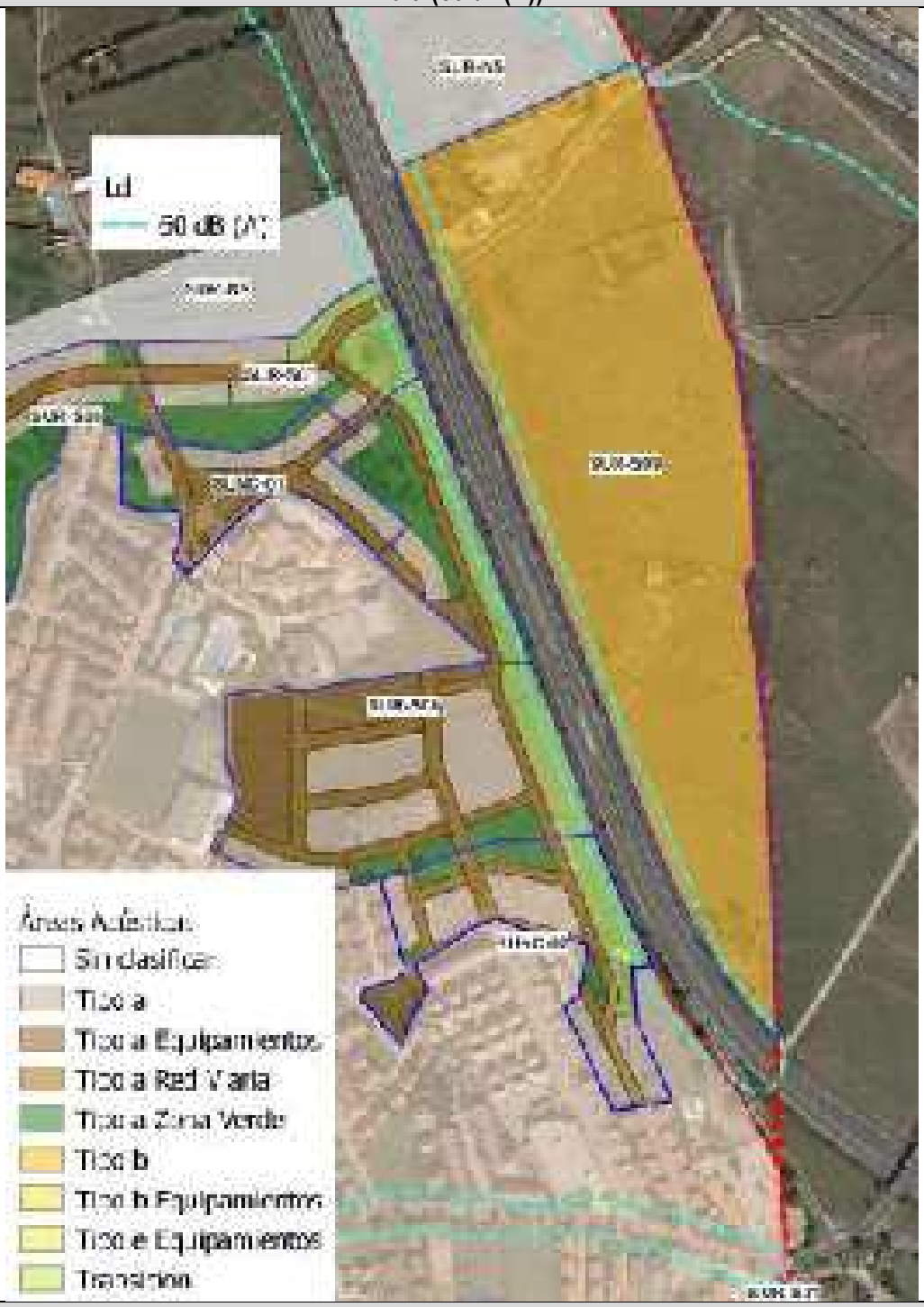
4.2.1. Análisis de la situación acústica de los nuevos desarrollos

El Plan General delimita una serie de ámbitos de nuevo desarrollo, correspondientes a áreas no urbanizadas o que es necesario completar su urbanización respecto al estado actual del municipio. A continuación, se describen las zonas de nuevo desarrollo más próximas a los principales focos acústicos **la Autovía A-1 y la Vía de Servicio Autovía A1-A**, realizando un análisis del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica más detallado de aquellos sectores donde se detecta algún tipo de incumplimiento, proponiendo, en su caso, medidas de carácter general para reducir la afección.

ANÁLISIS DEL RUIDO EN LOS NUEVOS ESARROLLOS	SUR-S07, SUR-S08 Y SUNC-02

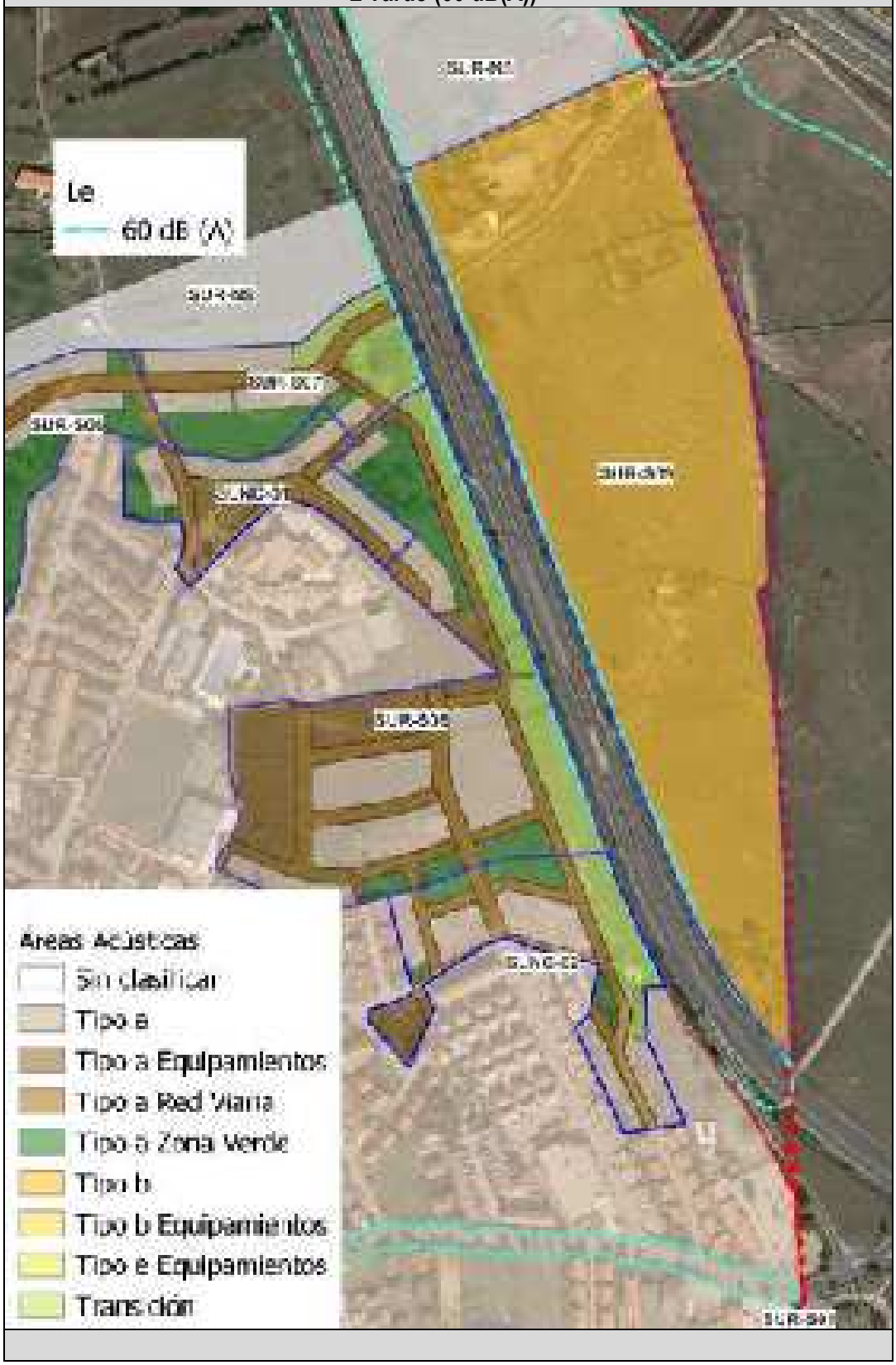
Tipo a Residencial

L día (60 dB(A))



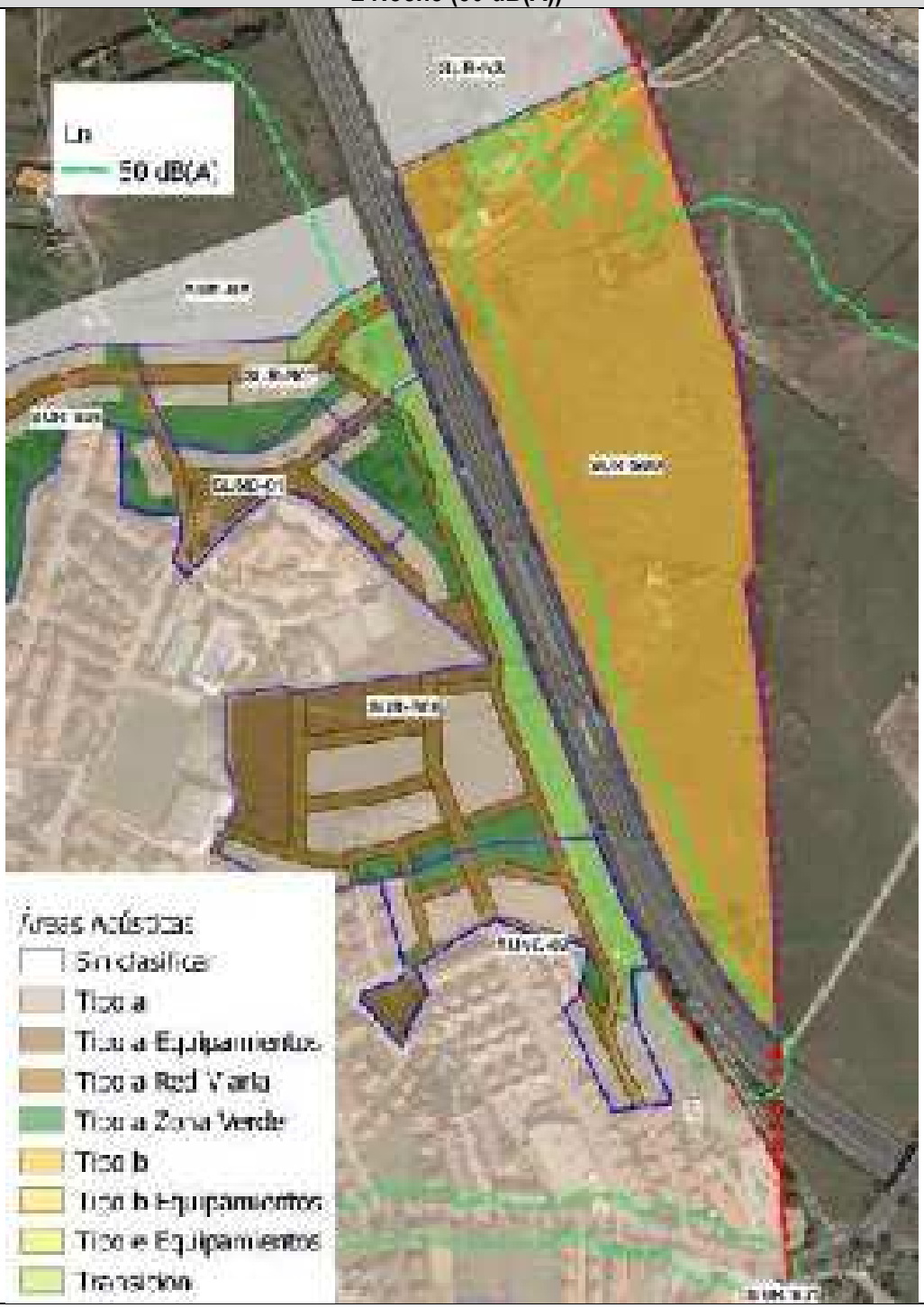
ANÁLISIS DEL RUIDO EN LOS NUEVOS ESARROLLOS	SUR-S07, SUR-S08 Y SUNC-02

L Tarde (60 dB(A))



ANÁLISIS DEL RUIDO EN LOS NUEVOS ESARROLLOS	SUR-S07, SUR-S08 Y SUNC-02

L Noche (50 dB(A))



ANÁLISIS DEL RUIDO EN LOS NUEVOS ESARROLLOS	SUR-S07, SUR-S08 Y SUNC-02
ANÁLISIS DEL ÁMBITO	
Debido a la proximidad de estos sectores a la A-1, los objetivos de calidad acústica no se cumplen en la totalidad de los sectores, rebasándose ligeramente en su extremo Este. Como medida correctora se propone la calificación de los espacios libres colindantes con la A-1ª de los sectores SUR-S07, SUR-S08 Y SUNC-02 como zonas de transición, de acuerdo al Anexo V del RD 1367/2007. Dichas Zonas Verdes no podrán ser estanciales.	

4.3. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE SERVIDUMBRES ACÚSTICA

A falta de definición de las servidumbres acústicas de infraestructuras viarias que discurren por el municipio de Pedrezuela por parte de las administraciones competentes para su elaboración, resulta de aplicación lo dispuesto en la disposiciones transitorias tercera de la Ley 37/2003 y primera del Real Decreto 1367/2007, en virtud de las cuales, se entenderá por zona de servidumbre acústica el territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por los puntos del territorio, o curva isófona, en los que se midan los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las áreas acústicas correspondientes.

ANEXO 1. PLANOS

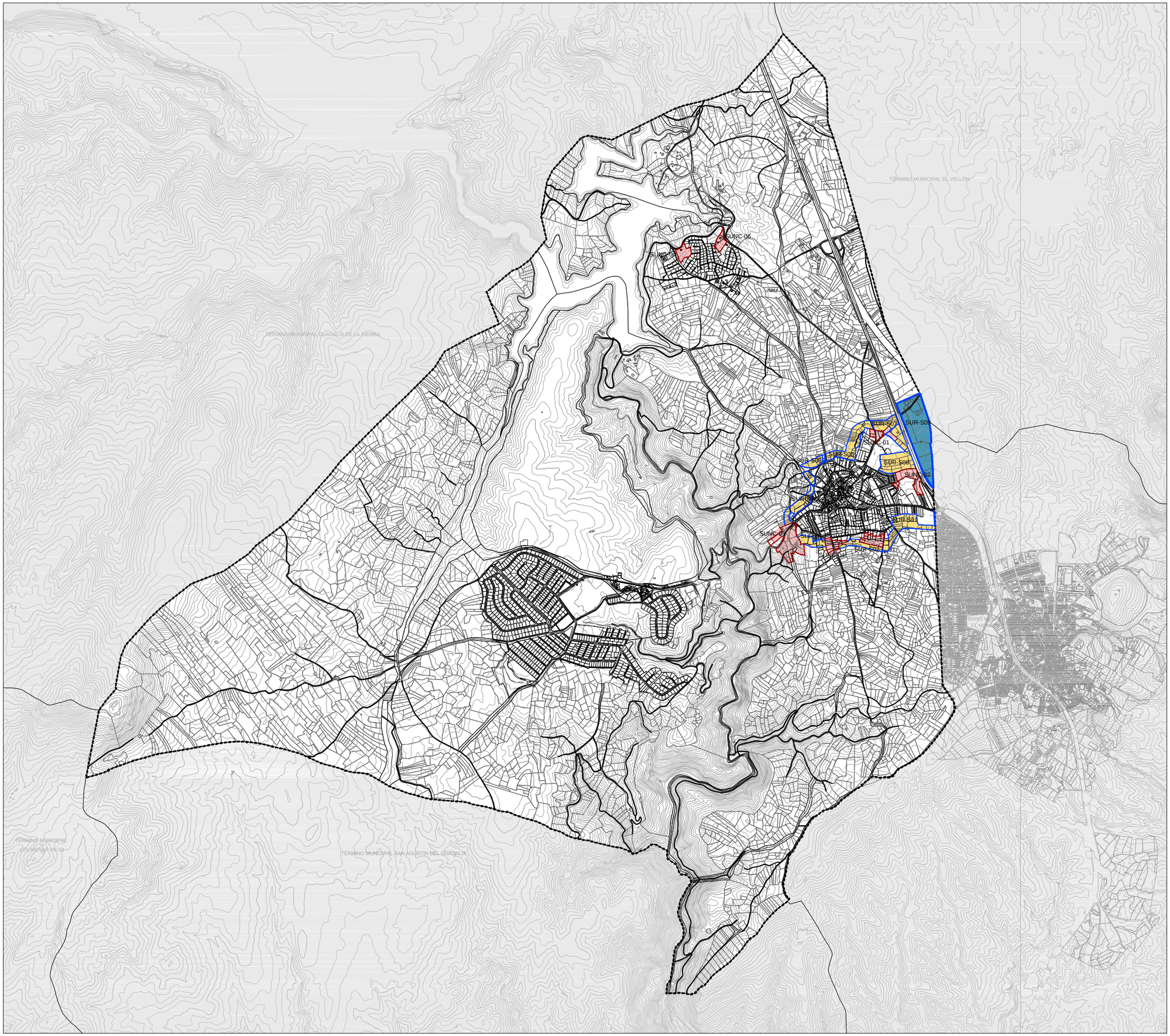
1.- LOCALIZACIÓN

2.- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN

3.- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

4.- NIVELES SONOROS ACTUALES

- **4.1.-** NIVELES DE RUIDO DIURNO (LD)
- **4.2.-** NIVELES DE RUIDO DE TARDE (LE)
- **4.3.-** NIVELES DE RUIDO NOCTURNO (LN)



LOCALIZACIÓN DE LOS ÁMBITOS

- Límite de Término Municipal
- SU-NC Suelo Urbano No Consolidado

SECTORIZADO

- SUR-S Residencial
- SUR-S Industrial

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO ACÚSTICO

1

MARZO 2022

E 1:30.000

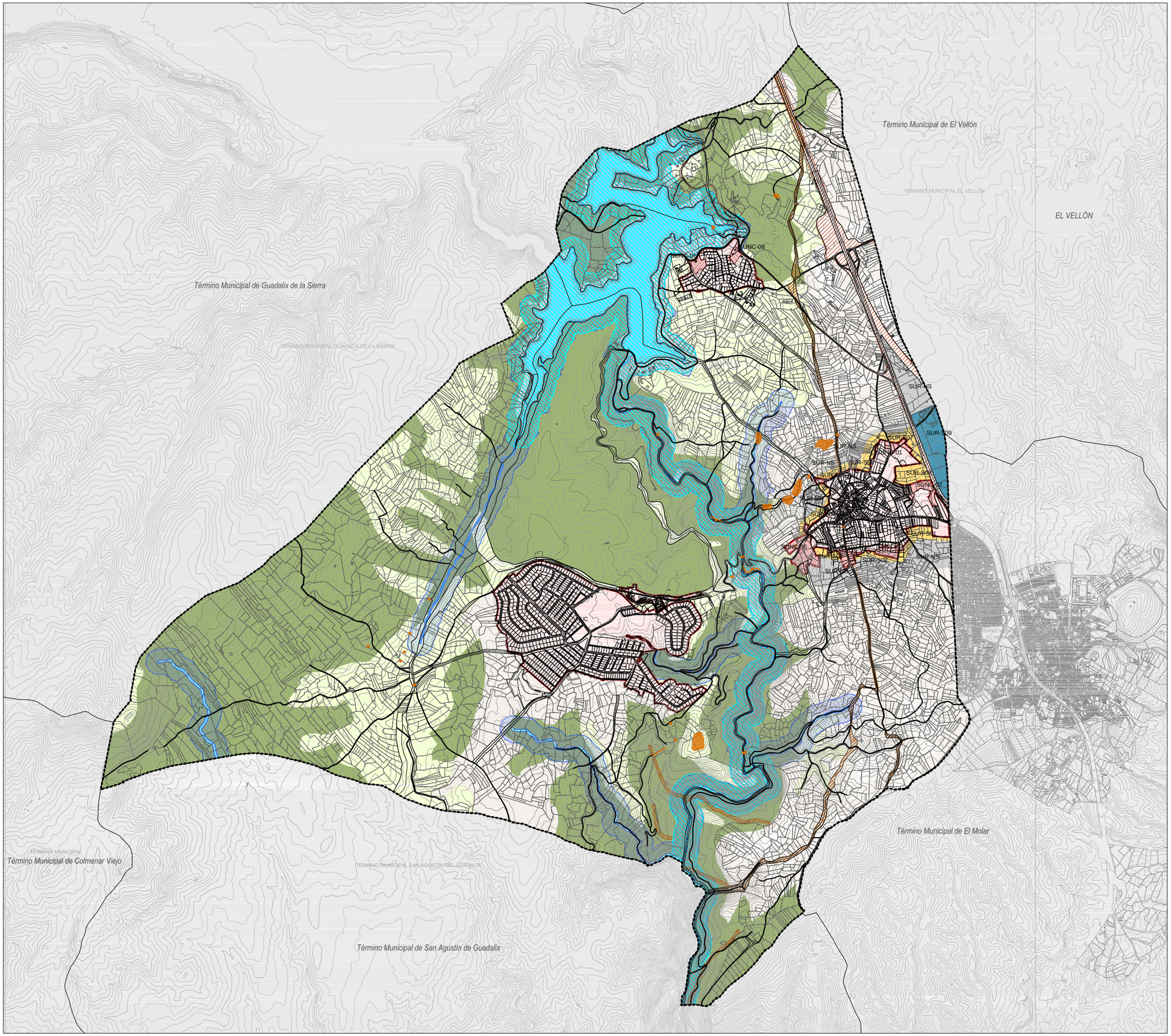
Topografía y localización de los ámbitos

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron ingeniería

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández Arquitecto



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO

- Límite del Suelo Urbano
- SUC — Suelo Urbano Consolidado
- SU-NC — Suelo Urbano No Consolidado

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

- SUR-S Residencial
- SUR-S Industrial

NO SECTORIZADO

- SUR-NS No Sectorizado

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

SNUP-E ESPECIAL PROTECCIÓN

- Carreteras
- Cauces y Riberas
- Vías Pecuarias
- Montes Protegidos
- ZEC. Río Guadalix
- Cultural

SNUP-P SUELO PRESERVADO

- Agrícola
- Paisajística

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO ACÚSTICO

2

MARZO 2022

E 1:30.000

Propuesta de Clasificación

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P; Rubén Fernández Arquitecto

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

- Tipo a
- Tipo a Equipamientos
- Tipo a Red Viaria
- Tipo a Zona Verde
- Transición
- Tipo b
- Tipo b Equipamientos
- Tipo e Equipamientos
- Sin clasificar

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO ACÚSTICO

3

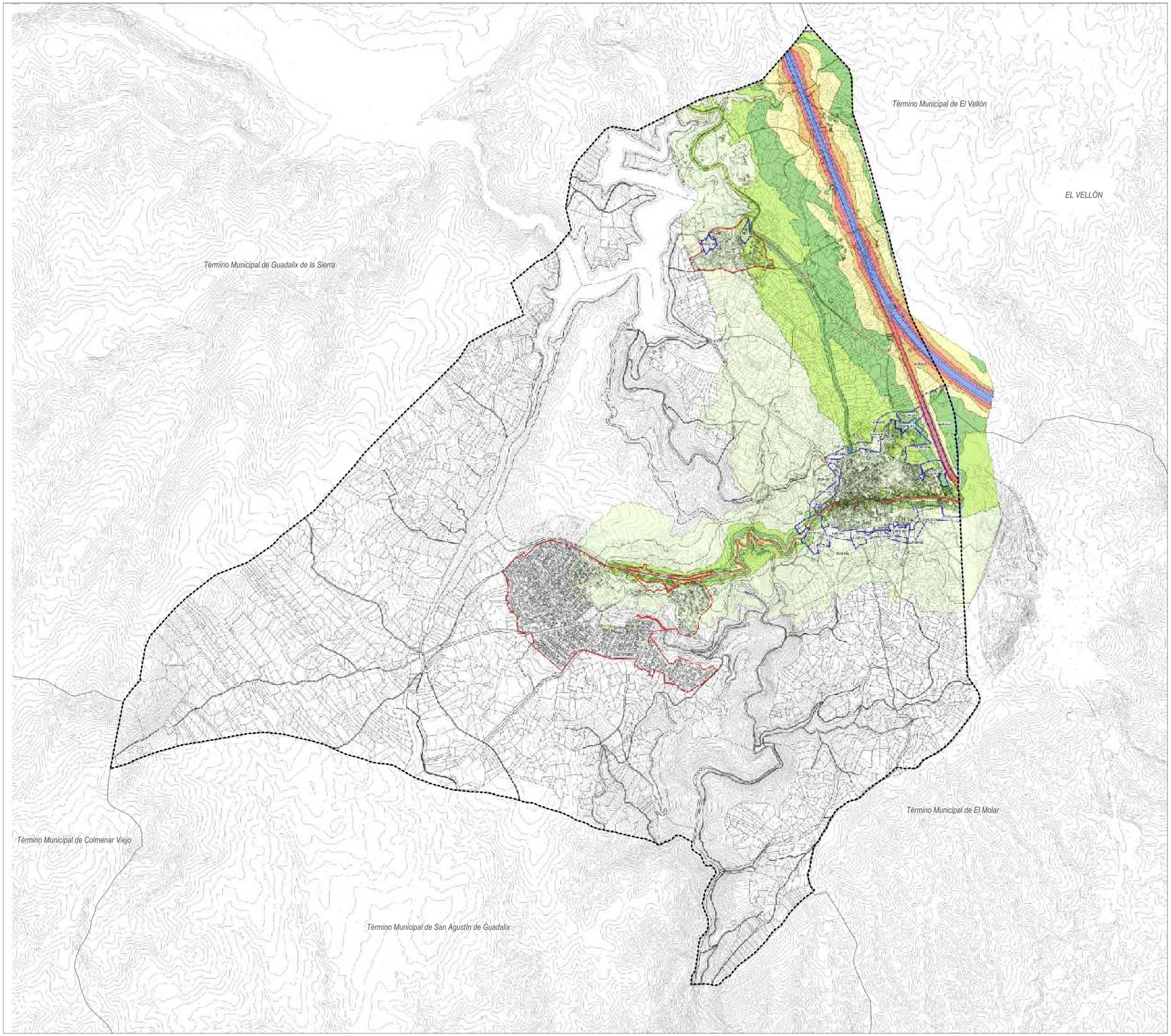
MARZO 2022 — E 1:7.500

Zonificación Acústica

Promotor: Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor: omicron ambiental

Dirección Técnica (Redactores): Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P · Rubén Fernández Arquitecto



NIVELES SONOROS

Ld dB (A)

- 0-45
- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- 75-100

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO ACÚSTICO

4.1

MARZO 2022

E 1:15.000

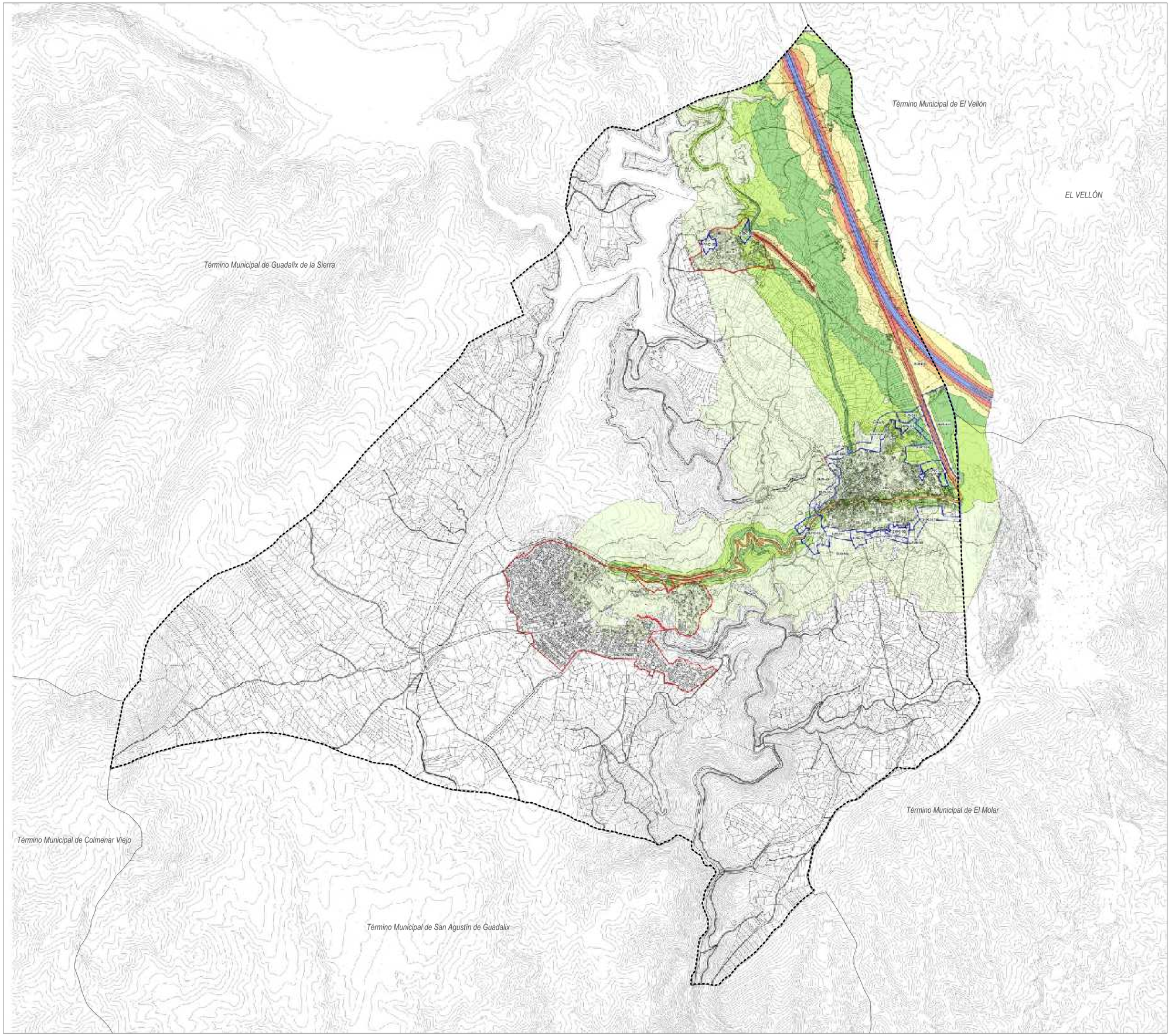
Niveles de Ruido Diurno

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron ingeniería

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P

Rubén Fernández
Arquitecto



NIVELES SONOROS

Le dB (A)

- 0-45
- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- 75-100

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO ACÚSTICO

4.2

MARZO 2022

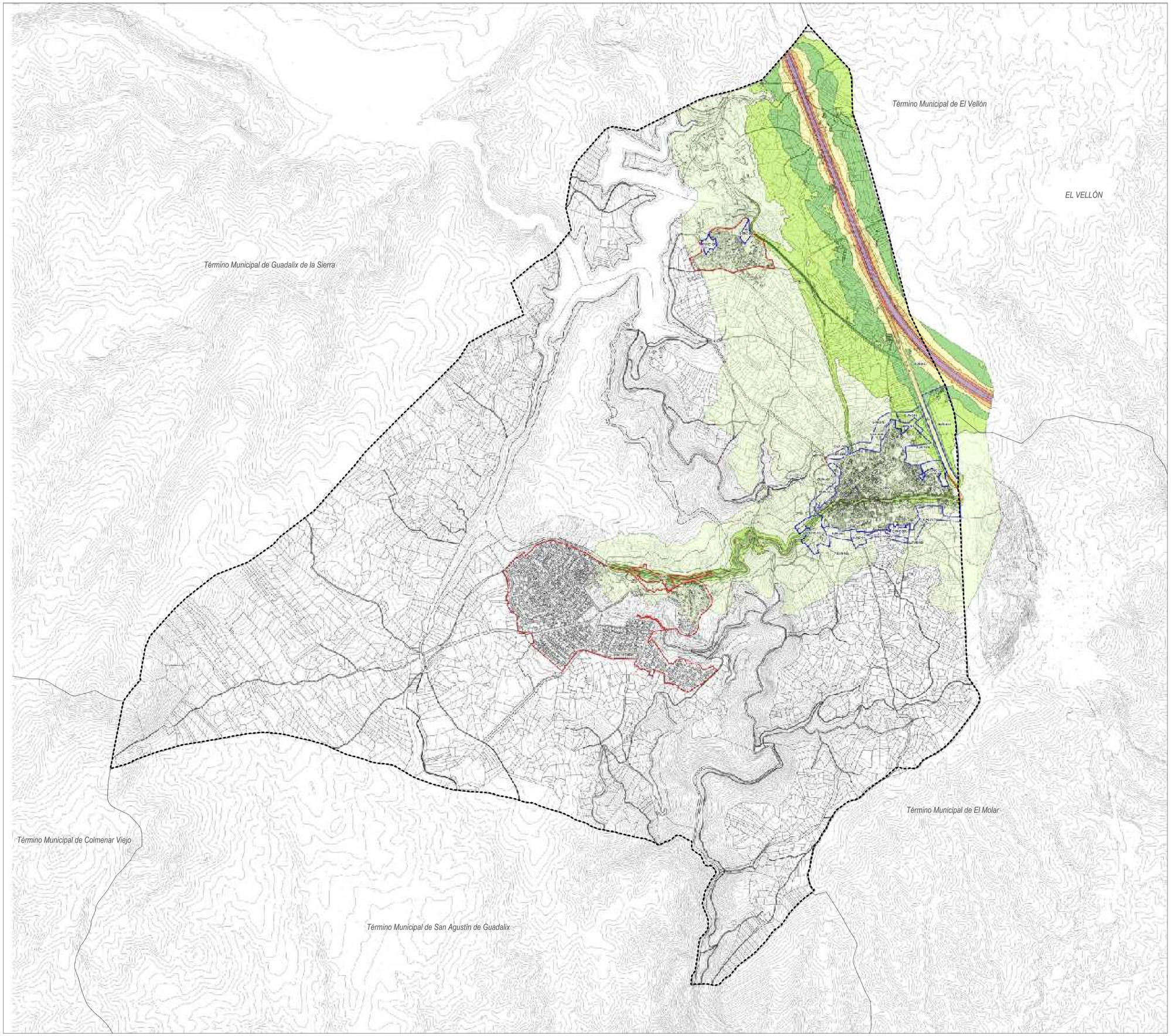
E 1:15.000

Niveles de Ruido de Tarde

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron ambiental

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández Arquitecto



NIVELES SONOROS

Ln dB (A)

- 0-45
- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- 75-100

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de Término Municipal

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)

AVANCE DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO ACÚSTICO

4.3

MARZO 2022

E 1:15.000

Niveles de Ruido Nocturno

Promotor:
Ayuntamiento de Pedrezuela

Equipo Redactor:
omicron empro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales
Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández
Arquitecto

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

Avance de Planeamiento

NOVIEMBRE 2025

MEMORIA DE TRAMITACIÓN DEL AVANCE

Ayuntamiento
de Pedrezuela

omicron
amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA (MADRID)



APROBACIÓN DEL AVANCE

MEMORIA DE TRAMITACIÓN DEL AVANCE

Dirección Técnica:

Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de C.C.P.
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto

Equipo Redactor:

Laura Álvarez Sánchez	Arquitecta
Luis Miguel Ramos del Cerro	Arquitecto
Pedro Tarancón Gómez	Arquitecto
Silvia Blanco Pisabarro	Arquitecta
Natalia González Alonso	Arquitecta
Ana Méndez Garzo	Arquitecta
Eva García Pérez	Arquitecta
Lara Caamaño Fernández	Paisajista
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de C.C.P.
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniera de C.C.P.
Francisco Barreales Carrasco	Ingeniero de C.C.P.
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Elena Arranz Borreguero	Ingeniera Agrónoma
Jorge Blanco Moro	Graduado Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Luis Diego Rodríguez Canga	Ingeniero Técnico Agrícola
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Marta Sandoval Cerón	Delineante
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante

Promotor:

Ayuntamiento de Pedrezuela

Ayuntamiento de Pedrezuela
Plaza de la Constitución, 1
28723 Pedrezuela (Madrid)

Empresa Redactora:

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN 4

Capítulo 1. Objetivo de la Información Pública 5

Capítulo 2. Marco legal y contenido del documento 6

2.1. Marco legal 6

2.2. Contenido del documento 6

Capítulo 3. Antecedentes y tramitación 7

3.1. Antecedentes 7

3.2. Tramitación. Fases de elaboración del Plan General 7

TÍTULO II. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE 9

Capítulo 1. Informe de Impacto Territorial 10

1.1. Antecedentes 10

1.2. Informe 12

1.3. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial 32

1.4. Implementación de las determinaciones del Informe de Impacto Territorial 36

Capítulo 2. Documento de Alcance 40

2.1. Antecedentes, descripción y características del plan 40

2.2. Documento de alcance del estudio ambiental estratégico 49

2.3. Fases a seguir en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica 76

2.4. Determinaciones del Documento de Alcance 78

2.5. Implementación de las determinaciones del Documento de Alcance 84

Capítulo 3. Informes Sectoriales 92

3.1. Informes 92

3.2. Implementaciones de los Informes Sectoriales 105

Capítulo 4. Periodo de Información Pública del Avance del Plan General 109

4.1. Sugerencias recibidas al documento de Avance 109

4.2. Implementación de las sugerencias en el documento para Aprobación Inicial 117

TÍTULO III. ANEXOS 120

Capítulo 1. Publicación en el BOCM 121

Capítulo 2. Informe de Impacto Territorial 122

Capítulo 3. Documento de Alcance 123

Capítulo 4. Sugerencias Recibidas 124

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. OBJETIVO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

El **Plan General de Ordenación Urbana** es, según el artículo 41 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el instrumento básico para formular las políticas urbanísticas municipales de conformidad con el planeamiento territorial, abarcando el término municipal completo. Tiene por objeto: La clasificación del suelo, establecer las determinaciones de ordenación estructurante sobre la totalidad del suelo del Municipio, salvo aquellas que corresponden a los Planes de Sectorización en suelo urbanizable no sectorizado y establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada.

La redacción de un Plan General es un proceso complejo, pero también es siempre la mejor manera de construir el municipio en el que deseamos vivir en el futuro. Es necesario abordar retos ambientales, sociales y económicos para conseguir que nuestro desarrollo sea sostenible y evitar la degradación del pueblo y su entorno.

La sociedad que habita o trabaja en Pedrezuela desarrolla sus actividades habituales y necesita de equipamientos y espacios públicos o privados para distintos usos. La participación de la sociedad en los procesos de toma de decisiones políticas es fundamental.

Desde el presente Plan General de Ordenación Urbana se propone la puesta en marcha de un **proceso de participación pública** desde las primeras fases del trabajo (Documento de Avance). La participación pública puede definirse como el mecanismo por el cual las personas toman parte en la resolución de los problemas, aportando sus puntos de vista, sus conocimientos y recursos, compartiendo la responsabilidad en las decisiones. En la actualidad los instrumentos de planeamiento no se conciben sin el necesario acuerdo entre los diferentes intereses representados por los diversos agentes territoriales, las asociaciones y la población en general. Es fundamental el conocimiento de la visión de los ciudadanos sobre los distintos aspectos que afectan al ámbito municipal de Pedrezuela.

Capítulo 2. MARCO LEGAL Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

2.1. Marco legal

De acuerdo a lo establecido en el artículo 3.1.d de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la participación pública es uno de los principios fundamentales de la ordenación urbanística. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que los representan.

Además, conforme al artículo 56.bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento acordará las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública del documento que vaya a ser objeto de tramitación y aprobación. Se garantizará la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.

2.2. Contenido del documento

En la presente Memoria se describen la tramitación realizada por el Ayuntamiento de Pedrezuela durante el proceso de redacción del Plan General, en materia de participación pública. Se recogen los resultados de la información pública realizada tras la redacción del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, indicando la forma en que se han considerado las sugerencias de la ciudadanía.

Asimismo, se incluirán en esta Memoria los distintos informes sectoriales que se han recibido durante la redacción del Plan General, resumiendo su contenido y señalando las implicaciones de la necesaria estimación de las determinaciones indicadas en dichos informes.

A medida que se sucedan las distintas fases de trabajo previstas, se incluirán en la presente Memoria los resultados de los distintos procesos de participación ciudadana que se desarrollen. A la fecha de redacción de este documento, los trabajos se encuentran en la fase de Avance, por lo que el contenido de la Memoria de Participación Pública se circunscribe únicamente a la participación pública efectuada de forma previa a la aprobación de esta etapa del Plan General.

Capítulo 3. ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN

3.1. Antecedentes

Principales fechas relacionadas con la elaboración del Plan General de Pedrezuela:

- **30 de diciembre de 2020**: El Ayuntamiento de Pedrezuela, mediante acuerdo plenario, adjudica a la empresa Omicron-Amepro, S.A. la redacción del Plan General.
- **23 de febrero de 2021**: Se firma el contrato para la realización del servicio entre la empresa redactora y el Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela (Madrid).
- **11 de julio de 2022**: El Pleno del Ayuntamiento comunica, a través de su página web, la apertura del periodo de información pública del documento de Avance, con fecha límite el 31 de julio de 2022.
- **15 de febrero de 2023**: Se acuerda ampliar el periodo de información pública por 45 días adicionales a partir del día siguiente de su publicación en el BOCM, conforme al artículo 83 de la Ley 39/2015.
- **27 de febrero de 2023**: La ampliación del plazo se publica en el BOCM número 174.

3.2. Tramitación. Fases de elaboración del Plan General

La elaboración del PGOU de Pedrezuela constituye un proceso de tramitación estructurado en una serie de fases de aprobación, conforme a la legislación urbanística y ambiental vigente. El proceso de elaboración del documento del Plan General se ha estructurado en las siguientes fases:

Fases de elaboración del PGOU de Pedrezuela
Documento Urbanístico Preliminar
Documento de Avance
Documento para Aprobación Inicial
Documento para Aprobación Provisional
Documento para Aprobación Definitiva

Una vez supervisado el Documento Urbanístico Preliminar por el Ayuntamiento de Pedrezuela, se ha redactado el preceptivo Documento de Avance.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances de planeamiento está sujeto a un trámite de información pública por un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, que no requerirán contestación individualizada por la Administración pública. Asimismo, se ha emitido un Documento de Alcance por el órgano ambiental y un Informe de Impacto Territorial, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance.

El acuerdo del Ayuntamiento de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de sugerencias, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la incidencia que han tenido en el contenido del Avance y su aplicación en fases posteriores.

El documento del Plan General se dispondrá para su Aprobación Inicial, expresando su adecuación al Avance previamente aprobado, indicando en su caso las variaciones producidas. La Aprobación Inicial implicará el sometimiento de la documentación a un periodo de información pública, de duración suficiente para garantizar asimismo la exposición al público exigida por la legislación ambiental vigente para los instrumentos de planeamiento urbanístico. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general.

Con la Aprobación Inicial se requerirán los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

A la vista de los resultados de la información pública y de los informes sectoriales recibidos, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si las subsanaciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a un nuevo trámite de información pública y requerimiento de informes.

Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses la Declaración Ambiental Estratégica.

Una vez emitida la Declaración Ambiental Estratégica, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento técnico definitivo.

Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva por el órgano competente.

Título II. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE

Capítulo 1. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

La Propuesta de Informe de Impacto Territorial ha sido elaborada por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, con fecha 11 de julio de 2025, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1.b) del Decreto 84/2018, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y concluye que, una vez examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Pedrezuela, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, emitido por la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad, y del resto de informes sectoriales que acompañan al documento, se entiende que el mismo resulta conforme con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.1. Antecedentes

Antecedentes de Planeamiento

En 2015 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Pedrezuela, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 9 de abril de ese mismo año. Sin embargo, dicho PGOU fue posteriormente anulado mediante sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en febrero de 2017. Esta anulación fue confirmada por el Tribunal Supremo en septiembre de 2018, lo que dejó sin validez el PGOU de 2015. La nulidad quedó formalmente publicada en el BOCM el 5 de diciembre de 2018.

Como consecuencia, el documento de planeamiento actualmente vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela (NNSS86), aprobadas en 1986 y en vigor desde su publicación en el BOCM el 21 de julio de ese año.

Antecedentes de tramitación del Avance

- El Ayuntamiento de Pedrezuela presentó, con fecha 30 de noviembre de 2022 y registro de entrada 30/011977.9/22, la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, a la entonces Dirección General de Urbanismo y Suelo (actualmente Dirección General de Urbanismo).

- La publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid por el que se acordó someter durante un plazo de 45 días a información pública el documento de Avance del PGOU de Pedrezuela, se hizo con fecha de 27/02/2023.

- Con fecha 06/03/2023, la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía, remite a la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible la solicitud de inicio de la evaluación Ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

Los interesados a consultar son los siguientes:

- ADIF – DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO
- ÁREA DE VÍAS PECUARIAS
- CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES. ÁREA DE ESTUDIOS Y PLANIFICACIÓN
- D.G. AVIACIÓN CIVIL

- DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID
- D. G. DESCARBONIZACIÓN. ÁREA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- D.G. EMERGENCIAS – JEFATURA BOMBEROS – A. PREVENCIÓN INCENDIOS
- ÁREA DE MINAS E INSTALACIONES DE SEGURIDAD
- D.G. PATRIMONIO CULTURAL
- D.G. SEGURIDAD, PROTECCIÓN CIVIL Y FORMACIÓN
- D.G. CARRETERAS
- D.G. CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL
- D.G. URBANISMO
- ECOLOGISTAS EN ACCIÓN
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO
- RED ELECTRICA DE ESPAÑA, S.A.U. (SEDE SOCIAL)
- SEO SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGÍA
- SERVICIO DE SANIDAD AMBIENTAL
- AYUNTAMIENTO DE COLMENAR VIEJO
- AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR
- AYUNTAMIENTO DE EL VELLÓN
- AYUNTAMIENTO DE GUADALIX DE LA SIERRA
- AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

- Con fecha 20 de diciembre de 2024, la Dirección General de Economía Circular Transición Energética emite el Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico.

Contenido del documento de Avance sobre el que se informa

El Documento de Avance consta de la siguiente documentación:

- Bloque I. Documentación Informativa

  - Volumen 1. Memoria de Información
  - Volumen 2. Planos de Información

- Bloque II. Documentación Ambiental

  - Documento Inicial Estratégico
  - Estudios Complementarios

- Bloque III. Documentación Normativa

  - Volumen 1. Memoria de Ordenación
  - Volumen 2. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
  - Volumen 3. Normativa Urbanística
  - Volumen 4. Fichas de Ordenación
  - Volumen 5. Planos de Ordenación

Resultado de la información pública del Avance, Informes Sectoriales y Documento de Alcance

Información pública del Avance

Con fecha de 27/02/2023, se somete a información pública el Documento de Avance del PGOU por un plazo de 45 días. A fecha de 08/08/2024 se presentaron un total de 112 sugerencias, según certificado de Secretaría del Ayuntamiento.

Documento de Alcance e Informes Sectoriales

Los informes sectoriales y contestación a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, se detallan más adelante y están relacionados en el ANEXO II del propio Informe de Impacto Territorial.

1.2. Informe

1.2.1. Encuadre territorial

El municipio de Pedrezuela se encuentra al norte de la Comunidad de Madrid, a 42km de la capital. Cuenta con una superficie de 28,53km2. El casco urbano se sitúa a una altitud media en torno a los 860m.

El término municipal está delimitado al noroeste por Guadalix de la Sierra, al noroeste por El Vellón, al sureste por El Molar, al sur por San Agustín del Guadalix y al suroeste por Colmenar Viejo.

Afecciones Sectoriales

El territorio de Pedrezuela está afectado por la Zona de Especial Conservación (ZEC) Cuenca del río Guadalix, cuyo ámbito cubre los márgenes del río Guadalix y del embalse de Pedrezuela. Está afectado por el Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, cuya presa está ubicada en el término municipal.

En el municipio se localiza un monte de Utilidad Pública que es propiedad del ayuntamiento: Dehesa de Pedrezuela (incorporado al catálogo en fecha 16/06/1926). En cuanto a los montes preservados, se encuentran masas arbóreas arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojar y quejigal.

Por el territorio transcurren 8 vías pecuarias, a las que se les aplica la normativa de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En lo relativo a riesgos, existe riesgo de inundación fluvial en ambos márgenes del río Guadalix, aguas debajo de la presa del embalse. El riesgo de incendio es muy alto, y alto en una gran parte del término municipal, especialmente en las áreas ocupadas por vegetación arbórea.

Relaciones funcionales a nivel territorial

A continuación, se describen las relaciones funcionales de los aspectos sanitario, educativo, movilidad, y servicios públicos con el fin de evaluar el impacto territorial del Avance de su Plan General.

- Sanidad

Pedrezuela se encuentra en la Dirección Asistencial Norte, y pertenece a la Zona Básica de Salud "El Molar", que incluye los municipios de Redueña, Venturada, El Vellón, Pedrezuela, El Molar y San Agustín del Guadalix. El municipio cuenta con un consultorio local, que depende del Centro de Salud El Molar. El hospital más cercano es el Hospital Universitario Infanta Sofía, que se encuentra a 21 minutos en coche (25km aprox.) a través de la A1. En transporte público existen conexiones mediante las líneas 193 y 194, en un trayecto de aproximadamente media hora de duración.

- Educación

Pedrezuela tiene 2 Escuelas de Educación Infantil, cuenta con 2 Colegios de Educación Infantil y Primaria. Para enseñanzas de nivel superior, el alumnado de Pedrezuela tiene adscripción única ordinaria en el Instituto de El Molar. En el entorno está el Centro de Educación de Personas Adultas "El Molar", que se encuentra en el municipio homónimo.

- Movilidad

Pedrezuela es tangente a la carretera E-5, comunicando El Molar y la autopista A-1. Por el municipio Transcurren las líneas de autobús 191, 193, 194, 195, 196, 197, que comunican con Madrid (Plaza Castilla), ya que el 39% de la población se traslada por trabajo, aunque dominan los trabajadores residentes, que mayormente tiene su puesto de trabajo en otros municipios.

- Servicios públicos

Pedrezuela pertenece a las siguientes mancomunidades de municipios:

Mancomunidad de municipios del noroeste para la gestión y tratamiento de residuos urbanos, integrada por 42 municipios y Mancomunidad intermunicipal de servicios sociales Vega del Guadalix, integrada por Guadalix de la Sierra, El Molar, Pedrezuela y San Agustín del Guadalix.

La totalidad de los equipamientos que ofrece el municipio se encuentran en el núcleo urbano.

<u>Otros valores del territorio</u>

Se enumeran a continuación otros valores relevantes en el territorio que no suponen una afección sectorial.

- Paisaje

Pedrezuela pertenece a la cuenca del Jarama. Dentro del término municipal se distinguen las siguientes unidades del paisaje:

- J11 – El Molar,
- J12 – Embalse de El Vellón
- J15 – Rampa de San Agustín del Guadalix

La fragilidad del paisaje es de media-alta a alta, y su calidad de media-alta a alta.

- Sector primario

Pedrezuela pertenece a la comarca agrícola “Lozoya Somosierra” y la actividad predominante es la ganadería extensiva así como la ganadería de vacuno. Otras actividades con cierta relevancia es la apicultura y la horticultura.

Pedrezuela pertenece a la comarca forestal de Torrelaguna, con un total de 30.959ha de superficie forestal, lo que supone el 78,6% del territorio, del cual, 13,8% está protegido.

- Patrimonio Cultural

En materia de Patrimonio Histórico y Cultural, son de aplicación de Ley 16/1985, de 15 de junio de Patrimonio Histórico Español, el RD 111/1986, de desarrollo parcial de dicha Ley; y la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Deben revisarse todos los aspectos recogidos en la documentación presentada concernientes a la Ley 3/2013 ya que está derogada, y sustituirse por los equivalentes en la norma vigente (Ley 8/2023).

1.2.2. Planeamiento Vigente

El planeamiento originario y actualmente vigente de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de Pedrezuela (NNSS86), aprobadas el día 19 de junio de 1986. (BOCM de 21 julio de 1986).

La vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela clasifican como Suelo Urbano el casco antiguo del municipio y como Suelo Apto para Urbanizar 3 sectores. Dos de ellos residenciales y que corresponden con las urbanizaciones ‘Montenebro’ (SAU1) y ‘Atalaya Real’ (SAU 2) y un tercero de carácter industrial ubicado al noroeste del casco urbano y adyacente al mismo ‘El Callejón’ (SUA 3). El resto del término está clasificado como Suelo No Urbanizable, al este Suelo No Urbanizable Común y al oeste Suelo No Urbanizable de Protección Especial. Además, existe un Suelo No Urbanizable de Protección de Carreteras y Servicios a lo largo de las carreteras A-1 y M-627.

El Avance incluye en el Suelo Urbano los sectores de suelo urbanizable residencial que se han desarrollado. Las superficies correspondientes a esta clase de suelo no coinciden en los dos cuadros. (Título IV - capitulo 3 – Memoria de Información – figura 138 y figura 139). Tampoco coinciden las superficies indicadas del único sector de sector de suelo urbanizable industrial, por lo que se deberá revisar las cifras de ambos cuadros y aportar la información correspondiente a la situación de la previsión de las NNSS del 86 y la situación actual del planeamiento vigente.

<u>División del suelo en el planeamiento vigente</u>

Las NNSS86 y sus posteriores modificaciones y planeamiento de desarrollo aprobado dividen el suelo en los siguientes ámbitos:

- Suelo Urbano

Las NNSS86 prevén un total de 7 Unidades de Actuación en Suelo Urbano con el objetivo de consolidar de forma coherente el crecimiento del casco antiguo.

A las 7 unidades de actuación iniciales se añade una octava creada por modificación puntual de las NNSS86 aprobada por Consejo de Gobierno, consistiendo en la creación de la unidad de Ejecución 8 y modificación de la unidad 7.

- Suelo Apto para Urbanizar

Las NNSS86 tienen tres ámbitos de Suelo Apto para Urbanizar. SAU-1 'Corepo' y SAU-2 'Atalaya', tienen un uso residencial, y SAU-3 'El Callejón' tiene un uso industrial.

En la actualidad, hay diversas modificaciones en tramitación. La mayoría relativas a regularizaciones de crecimientos desarrollados en suelo no urbanizable o en revisión de la ordenación propuesta de las distintas Unidades de Actuación.

La más destacada pretende modificar el SAU-3 'El Callejón' para darle un uso residencial. Aún no ha sido aprobada definitivamente.

Grado de desarrollo del planeamiento vigente

- Suelo Urbano

  La propuesta de Avance clasifica, tanto los desarrollos que se han ejecutado en las 8 UA del planeamiento vigente como los 2 que lo han hecho sobre SUNS, como Suelo Urbano Consolidado, por lo que en la próxima fase del PG, se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en la LSCM para poder adscribir a esta categoría de suelo, asi como a lo relativo a la obtención de dotaciones urbanísticas y a la realización de las cesiones legalmente establecidas. (Memoria de información, titulo IV, capítulo 2. Apartado 2.2.2)

- Suelo Urbanizable

  La propuesta de Avance, clasifica los terrenos del SAU-3 como Suelo Urbano, incluyendo la mayor parte de su ámbito en la categoría de SUC, quedando el resto adscrito al SUNC, por lo que en la próxima fase de tramitación del PGOU debe justificarse el cumplimiento de lo establecido en la LSCM para poder adscribir los terrenos del ámbito que nos ocupa a estas categorías de suelo, así como en lo relativo a la obtención de dotaciones urbanísticas y a la realización de las cesiones legalmente establecidas. (Memoria de información, titulo IV, capítulo 2. Apartado 2.2.1)

- Cuadros y cifras

  Se deberá revisar los datos y cálculos relativos a viviendas expuestos en el Avance y emplear datos ajustados a la realidad para todos aquellos aspectos donde resulten influyentes, especialmente en el cálculo de equipamientos sanitarios residenciales y otras redes dotacionales. (Memoria de información, titulo IV, capítulo 3. Apartado 2.2.1)

Diagnóstico del planeamiento vigente

De acuerdo a lo expuesto en el Avance y en los anteriores párrafos de este informe, se pueden establecer las siguientes consideraciones relativas a la problemática actual del planeamiento vigente.

Las NNSS86 no han sido capaces de desarrollar las Unidades de Actuación definidas en las mismas, al menos de modo sistemático. Estos desarrollos irregulares casi han llegado a cubrir la superficie de las Unidades de Actuación previstas, llegando incluso a expandirse fuera de sus ámbitos, especialmente en el sur.

El límite noroeste del casco se encuentra bien definido. La unidad de actuación 1 se encuentra bastante desarrollada, pero se ha hecho fuera de planeamiento.

En todo el límite sur, correspondiente a las unidades de actuación 2, 3, 4 y 5, que no han sido desarrolladas conforme a planeamiento, se han ejecutado también diversos crecimientos en el suelo no urbanizable. Estos desarrollos se han producido a favor de los caminos existentes, asi, al sur de la unidad de actuación 4, han sido menores que al sur de las unidades 3 y 5 por la ausencia de estos.

Al sureste del casco no se detecta expansión irregular, pero al noreste del mismo, nos encontramos también con los desarrollos irregulares en las unidades de actuación 6, 7 y 8 y con la invasión del suelo no urbanizable por parte de un desarrollo bien organizado de viviendas adosadas y pareadas.

Al norte encontramos irregularidades cometidas en ámbito de uso industrial del SAU 3, desarrollado sin planeamiento y con usos diferentes a los definidos por las NNSS86. Al noroeste del Suelo Urbano, también nos encontramos un grupo de viviendas irregularmente construidas que provocó la extensión de la calle Peligros por lo que era un camino rural sobre Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En cuanto a los SAU 1 y SAU 2 sus límites están bien definidos y la mayoría de las construcciones irregulares en suelo protegido localizadas en su entorno son de la misma época en que se empezaron a desarrollar los planes parciales correspondientes.

Tal y como se han expuesto en los anteriores apartados 2.2.1 y 2.2.2 del presente informe, debe justificarse la adscripción de los ámbitos de SU SAU SNUC desarrollados al margen del planeamiento vigente, a las categorías de SUC y SUNC en la propuesta del Avance.

Planeamiento de los municipios colindantes

- Colmenar Viejo, linda con el suroeste de Pedrezuela y el planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger aprobado en 2002.

- San Agustín del Guadalix, el planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias aprobadas en 1999. Limita por el sur de este término municipal.

- El Molar, dispone de Normas Subsidiarias con aprobación definitiva en 2002. Se ubica al sureste de Pedrezuela.

- El Vellón, las Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron aprobadas en 1976. Está situado al noreste de Pedrezuela.

- Guadalix de la Sierra, tiene normas subsidiarias de Planeamiento aprobadas en 1998. Se sitúa al sur de Pedrezuela.

1.2.3. Propuesta de Avance

Objetivos que propone el Avance

Los objetivos generales reproducen literalmente los fines de la ordenación urbanística incluidos en el artículo 3.2 de la LSCM. Seguidamente se establece los objetivos específicos de la ordenación urbanística:

a. Adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.
b. Adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).
c. Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente (NNSS 86) y de la anulación del PGOU 2015.
d. Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
e. Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
f. Consolidar la ciudad preexistente, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar.
g. Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud.
h. Regular el uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.
i. Plantear suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de "ciudad dormitorio".
j. Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
k. Puesta en valor especialmente de los pajares de Montenebro, actualmente en suelo urbano, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.
l. Planificar suelos para el desarrollo de vivienda multifamiliar, al ser esta tipología una carencia en todo el término municipal.
m. Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento, sometiendo a información pública el Documento Urbanístico Preliminar para fomentar la transparencia.

Además, el Avance continúa con el artículo 3 del TRLSRU.

Del mismo modo, se reproducen los Objetivos Estratégicos y los objetivos específicos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española, y se establecen también una serie de objetivos de protección ambiental.

Están expuestos los "Objetivos y Criterios de Ordenación: Estructura Urbana y Territorial", estableciendo criterios para los siguientes aspectos de especial relevancia en el municipio.

Alternativas Propuestas

Se describen las alternativas estudiadas para conseguir los objetivos planteados.

Alternativa 0

Consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción del nuevo Plan General. Seguiría en vigor las Normas Subsidiarias del 86, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

Alternativa 1

Se basa en el modelo territorial propuesto en el planeamiento general aprobado en 2015.

La delimitación del Suelo Urbano consiste en una adaptación del planeamiento vigente a la realidad existente, y dentro de él, algunas áreas intersticiales se incluyen en ámbitos de SUNC conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b de la LSCM.

Alternativa 2

Consiste en la redacción de un nuevo Plan General, adaptado a la legislación vigente.

Se propone una revisión y actualización del límite del Suelo Urbano, igual a la planteada en la Alternativa 1. En cuanto al Suelo Urbanizable, este se reduce significativamente respecto de la Alternativa 1. Con respecto al Suelo No Urbanizable de Protección, este abarca todo lo que ya estaba protegido en las NNSS86 y una parte importante de lo que estas clasificaban como Suelo No Urbanizable Común.

Dado que el PGOU aprobado en 2015 fue anulado, la Alternativa 1 no debería ser considerada como una alternativa. Deben valorarse alternativas de crecimiento que sean coherentes con previsiones y proyecciones bien fundamentadas y, que estén en concordancia con las previsiones y proyecciones planteadas en el propio Avance.

En función de la valoración de las alternativas viables que se realicen, debe realizarse uan descripción y justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la alternativa elegida que será coherente con los criterios y objetivos del PG.

Alternativa seleccionada

La alternativa 2 es la elegida. Concentra el crecimiento en torno al casco urbano, aumenta de modo moderado el SU, asi como el Suelo Urbanizable y crea un sector de suelo industrial adyacente a la antigua carretera A-1.

Clasificación y categorías de suelo

El Avance clasifica el término municipal en Suelo Urbano (que incluye Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado), en Suelo Urbanizable (dividido en Sectorizado y No Sectorizado), y en Suelo No Urbanizable de Protección (formado por ocho categorías).

- **Suelo Urbano**

El Suelo Urbano se divide en 4 Áreas Homogéneas:

-Área Homogénea 1 Casco Urbano (AH-1) cubre la totalidad del casco urbano tradicional.

El AH-1 Casco Urbano, abarca todo el casco urbano, su uso global es residencial e incluye Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

Se delimitan 3 Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado: AA-01, AA-02 y AA-03.

Se Plantean 5 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado: SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05. Cuatro de ellos de uso residencial, y el último de uso dotacional.

-Área Homogénea 2 Montenebro (AH-2) se corresponde con la urbanización Montenebro.

El AH-2 Montenebro coincide con la urbanización homónima (o COREPO). Tiene cierto grado de aislamiento con respecto al resto de ámbitos del municipio. El uso Global es residencial con tipología de vivienda unifamiliar. En el ámbito permanecen vacantes en torno a un 10% de las parcelas.

-Área Homogénea 3 Atalaya Real (AH.3) se corresponde con la urbanización Atalaya Real.

El AH-3 Atalaya Real coincide con la urbanización homónima, se ubica al norte del término municipal y junto al embalse de Pedrezuela. El uso global es residencial con tipología de vivienda unifamiliar en edificación aislada. En el ámbito permanecen vacantes en torno a un 10% de las parcelas. Incluye Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

-Área Homogénea 4 Pajares y Rediles (AH-4) se corresponde con los Pajares y Rediles constituida por los restos de los antiguos pajares y rediles ubicados junto a la urbanización Montenebro, y que se encuentran actualmente protegidos.

El AH-4 está constituida por los restos de los antiguos pajares y rediles ubicados junto a la urbanización Montenebro, y se encuentran actualmente protegidos.

De acuerdo a lo expuesto en el Avance, el AH 4 no cumple en la actualidad las condiciones establecidas en el Artículo 14 de la LSCM para ser suelo urbano. Por lo tanto, la clasificación de este ámbito debe estar de acuerdo a sus actuales condiciones urbanísticas y del mismo modo, el PGOU debe establecer el planeamiento de desarrollo que precise para alcanzar la condición de Suelo Urbano.

La capacidad total de vivienda en los 6 Ámbitos de Actuación es de 177. Se debe destacar que se establece una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

- **Suelo Urbanizable**

El Avance prevé 9 sectores de esta categoría de suelo, de los cuales 8 tiene un uso global residencial y 1 industrial.

- SUR-S01, tiene un uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. Incluye como tipologías edificatorias, el bloque abierto, el unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado. La edificabilidad total es de 13.392m2c y el máximo de viviendas es 73.

- SUR-S02, tiene un uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. Incluye como tipologías edificatorias, el bloque abierto y el unifamiliar aislado. La edificabilidad total es de 4.549m2c y el máximo de viviendas es 23.

- SUR-S03, tiene un uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. Incluye como tipologías edificatorias, el bloque abierto, unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado. La edificabilidad total es de 4.772m2c y el máximo de viviendas es 25.

- SUR-S04, tiene un uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. Incluye como tipologías edificatorias, el bloque abierto, unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado. La edificabilidad total es de 9.247m2c y el máximo de viviendas es 50.

- SUR-S05, tiene un uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. Incluye como tipologías edificatorias, el bloque abierto y el unifamiliar aislado. La edificabilidad total es de 3.084m2c y el máximo de viviendas es 18.

- SUR-S06, tiene un uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. Incluye como tipologías edificatorias, el bloque abierto, unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado. La edificabilidad total es de 12.860m2c y el máximo de viviendas es 68.

- SUR-S7, tiene un uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. Incluye como tipologías edificatorias, el bloque abierto, unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado. La edificabilidad total es de 5.360m2c y el máximo de viviendas es 27.

- SUR-S08, tiene un uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. Incluye como tipologías edificatorias, el bloque abierto, unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado. La edificabilidad total es de 17.165m2c y el máximo de viviendas es 93.

- SUR-S09, tiene un uso global industrial y uso pormenorizado predominante industrial. La edificabilidad total es de 35.681m2c. No hay superficie destinada a usos residenciales.

El Avance clasifica 428.563m2, se distribuyen en 2 franjas en torno al casco, una continua al sur y otra discontinua al norte, y un espolón al norte entre la antigua N-I y la actual A-1.

- **Suelo No Urbanizable de Protección**

Suelo No Urbanizable de Protección Especial:

- SNUP-E de Carreteras
- SNUP-E Cauces y riberas
- SNUP-E de Vías Pecuarias
- SNUP-E de Montes Protegidos
- SNUP-E del Río Guadalix
- SNUP-E Cultural

Suelo No Urbanizable Preservado:

- SNUP-P Agrícola
- SNUP-P Paisajístico

Las normas particulares de protección para cada categoría de SNUP están reguladas en el documento de Normas Urbanísticas.

De acuerdo a lo expuesto en la Memoria de Ordenación, la superficie total indicada en la tabla situada en Memoria de Información, Título VII, Capítulo 7, no es la suma de las superficies de cada categoría al existir terrenos en los que se solapan más de una categoría.

Redes Públicas

Elementos estructurantes del sistema de redes públicas, establece 3 niveles definidos, Redes Públicas Supramunicipales, Redes Públicas Generales y Redes Públicas Locales. A su vez, realiza una división dentro de los 3 tipos de redes atendiendo a su funcionalidad:

- **Redes de infraestructuras**
  - Redes de comunicación
  - Redes de infraestructuras sociales
  - Redes de infraestructuras energéticas
- **Redes de equipamientos**
  - Zonas verdes y espacios libres
  - Equipamientos sociales
- **Redes de Servicios Públicos**
  - Servicios urbanos
  - Viviendas públicas o de integración social

Las redes supramunicipales existentes incluyen las carreteras A-1, M-627 y las vías pecuarias.

Las Redes Generales agrupan elementos que dan servicio al municipio sin pertenecer a un ámbito urbanístico concreto, como:

- Infraestructuras viarias generales
- Equipamientos sociales generales
- Zonas verdes y espacios libres generales

Las Redes Locales se destinan al servicio de áreas homogéneas o barrios, e incluyen redes locales viarias, de equipamientos y de infraestructuras.

El Avance recoge las actuaciones propuestas en vías públicas y equipamientos (apartado 2.6.1) y los criterios de adscripción a sectores (apartado 2.6.2).

En cuanto al cumplimiento de estándares de la LSCM (apartado 2.7), se concluye:

- Redes supramunicipales: no es necesaria su ampliación.
- Redes generales: la edificabilidad prevista es de 150.979 m², requiriéndose una reserva del 20% (30.196 m²). El Plan General reserva 134.857 m², equivalente al 89%, superando ampliamente el mínimo legal.
- Redes locales: en todos los ámbitos se supera el estándar de 30 m² de redes locales por cada 100 m² construidos, destinándose además al menos la mitad del mínimo obligatorio a espacios libres públicos arbolados.

Propuesta de crecimiento

El Avance fija la densidad de viviendas por hectáreas y edificabilidad de los ámbitos de actuación de SUNC y del SUS residencial.

La previsión de nuevas viviendas en ámbitos de SUNC es de 177, sumadas a las 377 nuevas viviendas previstas en los sectores de SUS hacen un total de 554 nuevas viviendas. Se indica que existen solares en SUC por edificar, estimando que es posible construir 198 viviendas en esto solares.

“La previsión de suelo residencial es suficiente y ajustada al aumento de población previsto hasta el año horizonte”

1.2.4. Aspectos relevantes para el Impacto Territorial

A la vista de la información recogida en el Avance, se estiman relevantes los siguientes aspectos:

Techo de viviendas del PG

En el año 2021, el dato real de viviendas en Pedrezuela en el año 2021 (3.225 viviendas), era muy superior al dato aportado en el Avance (2.460 viviendas).

Existe una discrepancia entre las viviendas existentes del Avance y la situación real (censo 2021). Debería utilizarse como "estado inicial" 3.225 viviendas existentes en el año 2021 y el estado propuesto, el resultado de sumar las 752 nuevas viviendas previstas en la propuesta del Avance, un total de 3.977 viviendas.

Por lo tanto, es conveniente que el PGOU de Pedrezuela valore alternativas de crecimiento que sean coherentes con previsiones, lo que permitiría dimensionar de forma más adecuada tanto las necesidades de viviendas y suelo, así como los equipamientos y servicios requeridos por la población.

Justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría

Parte de la superficie clasificada en el Avance como nuevos suelos urbanos y urbanizables, está clasificada en el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable Protegido (SUNC-05, SUNC-02, SUR-S07, SUR-S08, SUR-S09). Del mismo modo, parte del ámbito SUR-NS, ocupa terrenos clasificados como SNUP.

Se deberá, justificar los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente.

Por otra parte, El Avance ha clasificado suelos como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado. No parece haber justificación clara en cuanto al porqué de su clasificación.

En necesario que el Avance justifique que los suelos asignados a las categorías del suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la LSCM.

1.2.5. Conclusiones del Informe de Impacto Territorial

Tomando los descritos anteriormente en el punto 4, así como otras que se han ido destacando a lo largo de los puntos anteriores, se exponen otras de carácter general:

1. Deberán tenerse en cuenta todas las cuestiones manifestadas en el Documento de Alcance.
2. Con carácter general, deben revisarse y corregirse las citas normativas y redactarlas de acuerdo a la legislación vigente.
3. Con carácter general, deben actualizarse las previsiones y análisis realizados en el Avance considerando los últimos datos estadísticos disponibles.
4. En la siguiente fase de tramitación del PGOU se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las administraciones públicas y público relacionados y, en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.
5. Deben revisarse todas las superficies indicadas en los textos y cuadros del Avance y corregirse los errores detectados, así como todos aquellos que pudieran existir y no haber sido detectados en el presente informe.

6. Según lo dispuesto en el Anexo IV de la LEA, en las próximas fases de tramitación del Plan General debe aportarse "Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida".
7. Deben valorarse alternativas de crecimiento que sean coherentes con previsiones y proyecciones bien fundamentadas y, sobre todo, que estén en concordancia con las previsiones y proyecciones planteadas en el propio Avance, lo que permitiría dimensionar de forma adecuada tanto las necesidades de vivienda y suelo para actividad económica, así como los equipamientos y servicios requeridos por la población. Todo ello, de conformidad con el artículo 3 del TRLSRU, y con los establecido en el artículo 3 de la LSCM, atendiendo al criterio de uso racional del recurso natural del suelo.

   En función de la valoración de las alternativas viables que se realicen, deben realizarse una descripción y justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la alternativa elegida que será coherente con los criterios y objetivos del PG. (ver apartado 3.2 de este documento).
8. En cuanto a la inclusión de cada tipo de suelo en su categoría, se deberán justificar, 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, y sus parámetros urbanísticos (ver apartado 4.2 de este documento). Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a las categorías del suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la LSCM, tanto para el Suelo Urbano Consolidado como para Suelo Urbano No Consolidado.
9. En las próximas fases de tramitación del Plan General, una vez establecida la previsión de nuevos desarrollos y con el objeto de evitar que se produzcan situaciones de carencia de equipamientos y servicios o bien un desajuste temporal con la ejecución de los crecimientos residenciales, debe realizarse el análisis de las necesidades dotacionales en función del techo de viviendas y habitantes que se pueden alcanzar con el desarrollo completo de la propuesta del PGOU (ver apartado 4.1 de este documento). El análisis deberá considerar la especial importancia de los equipamientos sanitarios y educativos.
10. En las próximas fases de aprobación del Plan General, se deberá dar cumplimento a las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de conformidad con el TRLSRU y LSCM vigentes.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del 'Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela'.

Recomendaciones

Observando las fotografías aéreas correspondientes a las UA, existen amplias zonas de suelo por desarrollar. En la UA 3, hay 11 parcelas catastrales por edificar, con una superficie bruta de 6.108m2, también en la UA 5, hay 15 parcelas vacías, cuya superficie bruta es de 10.313m2.

El Avance expone que existen solares en SU para edificar 198 viviendas, 101 estarían en AH-1, que es la correspondiente al casco urbano, pero no identifica su ubicación. En la próxima fase de tramitación del PGOU debería procederse a su identificación. Debería estudiarse la promoción de estos suelos vacantes mediante la aplicación de unas ordenanzas distintas.

A continuación, se incorpora el análisis socioeconómico y residencial del territorio elaborado por la Dirección General de Urbanismo, el cual forma parte del Informe de Impacto Territorial y, por ello, se incluye también en el presente informe.

ANEXO I: ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y RESIDENCIAL DEL TERRITORIO

Datos demográficos y residenciales

1. Evolución de la población: Crecimiento destacado pero con ritmos variables

El municipio de Pedrezuela ha experimentado un notable crecimiento demográfico desde mediados de los años 80. En 1985 contaba con 674 habitantes, alcanzando los 6.467 en 2024. Esto supone un incremento total de 5.793 residentes en 39 años, lo que representa una transformación importante en su estructura poblacional.

Este crecimiento no ha sido lineal, sino que se pueden distinguir cuatro etapas diferenciadas:

- 1985–1995: Crecimiento lento y progresivo

La población pasó de 674 a 1.045 habitantes. Incremento de 371 personas (+55,04% en 10 años). Se trata de un crecimiento moderado, asociado probablemente a un desarrollo residencial limitado y aún incipiente.

- 1996–2012: Periodo de mayor expansión demográfica

Coincide con el auge económico y urbanístico previo a la crisis de 2008. Se registraron los mayores crecimientos interanuales, superando el 10% anual hasta 2010. Destacan los años 2007 (15,69%) y 2008 (14,67%), los de mayor crecimiento. Este periodo marca el salto poblacional más significativo del municipio.

- 2013–2020: Crecimiento moderado y estabilización

Tras el impacto de la crisis, el ritmo se reduce a un crecimiento medio del 2,5% anual. Se mantiene una tendencia al alza, pero mucho más contenida que en la etapa anterior.

- 2021–2024: Estancamiento del crecimiento

El incremento medio apenas supera el 1% anual. Solo se suman 317 habitantes en 4 años. Señala una fase de clara desaceleración demográfica.

2. Evolución del parque residencial: crecimiento concentrado y posterior estancamiento

El desarrollo inmobiliario ha acompañado el crecimiento del municipio, aunque con distinta intensidad por periodos.

- Datos del Censo de Vivienda:

- 2001: 1.411 viviendas
- 2011: 3.040 viviendas
- 2021: 3.225 viviendas

Esto confirma un fuerte aumento entre 2001 y 2011, y un crecimiento mínimo en la década siguiente.

- Datos del Catastro (solo viviendas urbanas). Más precisos para analizar la evolución anual, pues registran datos desde 2003:

- 2003: 1.310 viviendas
- 2024: 3.146 viviendas

Esto supone +1.836 viviendas en 21 años, equivalente a un crecimiento del 140,15%.

Los datos reflejan tres fases:

- 2003-2005: Crecimiento muy leve. Desarrollo limitado
- 2006-2012: Etapa de mayor expansión residencial. +1.359 (+81,13%)
- 2013-2024: Crecimiento muy bajo. +95 viviendas (+3,11%) en una década

A partir de 2013 se observa prácticamente un estancamiento de nuevas construcciones, pese a que la población continúa creciendo.

Diferencias entre Censo y Catastro:

- El Censo suele reflejar más viviendas porque incluye las ubicadas en suelo no urbano.
- Desviación positiva respecto al Catastro:
  - 2011: +133 viviendas
  - 2021: +86 viviendas

3. Uso de la vivienda: Aumento notable de la residencia habitual

El municipio ha evolucionado desde un modelo con fuerte presencia de viviendas no principales (vinculadas a segunda residencia) hacia una población más estable de residentes permanentes.

- 2001: 44,29% viviendas principales
- 2011: 64,47%
- 2021: 71,94%

En 2021, de las 3.225 viviendas censadas:

- 2.320 eran principales
- 905 no principales (28,06%)

Este cambio indica una consolidación del municipio como lugar de residencia habitual, posiblemente relacionado con mejor acceso a servicios, comunicaciones y cambios en los estilos de vida (teletrabajo, fuga urbana hacia entornos periurbanos, etc.).

4. Cambios en los hogares: Más hogares unipersonales y variaciones en el tamaño medio

La composición de los hogares también ha cambiado de forma significativa en 20 años:

- Crece el número de hogares formados por una sola persona:
  - 2001: 22,88%
  - 2021: 25,61%
- Esta tendencia es similar a la registrada a nivel regional y nacional, asociada al envejecimiento, independencia temprana, nuevos estilos de vida y aumento de divorcios.

La moda del tamaño del hogar sigue siendo de 2 convivientes, estable desde 2001.

La ratio de habitantes por vivienda principal varía así:

- 2001: 2,58 hab./hogar
- 2011: 2,38 hab./hogar (descenso ligado al auge de viviendas unifamiliares de nueva construcción y mayor dispersión residencial)
- 2021: 2,68 hab./hogar (vuelve a subir, indicando mayor densidad de ocupación de viviendas)

Conclusión general

- Pedrezuela ha experimentado una transformación demográfica y urbana muy significativa en las últimas cuatro décadas, marcada por una fase de fuerte expansión entre finales de los 90 y 2012.
- Desde entonces, la creación de nuevas viviendas ha caído drásticamente, mientras que la población continúa aumentando, lo que sugiere:
    - Mayor ocupación de viviendas ya existentes
    - Cambio de segunda residencia a vivienda habitual
    - Incremento del tamaño medio del hogar en la última década
- El municipio ha pasado de ser un núcleo con alta presencia de viviendas vacacionales a consolidarse como localidad residencial permanente y en proceso de maduración urbana.

Datos socioeconómicos

1. Estructura y dinámica poblacional

- En el año 2022, la población censada en Pedrezuela alcanzaba los 6.295 habitantes.
- De ellos, 4.990 personas (79,27 %) tenían 16 años o más, mientras que 1.305 (20,73 %) eran menores de 15 años.
- Este reparto etario evidencia una estructura poblacional envejecida o madura, con un peso relevante de población adulta y una baja proporción infantil, lo que puede anticipar un envejecimiento progresivo a medio plazo si no se produce un relevo generacional suficiente.
- Las franjas de edad con mayor representación son las de 40 a 49 años, que agrupan al 21,12 % de la población total (las cohortes de 40–44 y 45–49 años son las más numerosas).
- Este predominio de población en edad laboral avanzada sugiere una comunidad consolidada, con hogares estables y una población mayoritariamente asentada, más que en expansión demográfica.

2. Estructura de la población activa y situación laboral (2022)

Según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (IECM):

- Población ocupada: 58,91 %
- Población desempleada: 6,37 %
- Estudiantes: 5,77 %
- Pensionistas: 11,96 %
- Otros inactivos (amas de casa, cuidadores, etc.): 16,97 %

Estos datos reflejan un mercado laboral activo, con una mayoría de la población adulta desempeñando una ocupación. Sin embargo, el porcentaje de inactivos y pensionistas evidencia también una presencia significativa de población no laboralmente activa, propia de un municipio con un perfil residencial consolidado.

3. Evolución del desempleo

El análisis de la evolución del paro en la última década muestra una **tendencia descendente**, aunque con ligeras oscilaciones recientes:

- La cifra de **312 parados en 2024** representa un **descenso notable respecto a 2013**, cuando se registraron 470, pero un **ligero repunte** en comparación con los dos años previos.
- Este incremento reciente puede vincularse a **factores coyunturales**, como la ralentización económica general o la dependencia del sector servicios, más sensible a las fluctuaciones de la demanda.

Distribución por sectores (2024):

- Servicios: 80,12 %
- Construcción: 8,01 %
- Industria: 4,80 %
- Sin sector definido: 6,41 %
- Agricultura: 0,64 %

El predominio del paro en el sector servicios es coherente con la estructura económica del municipio, donde esta actividad es la principal fuente de empleo y de generación de riqueza.

4. Mercado laboral y movilidad residencia-trabajo

Los datos del Atlas de Movilidad Residencia-Trabajo de la Comunidad de Madrid (2024) permiten analizar la relación entre los trabajadores residentes y los puestos de trabajo disponibles en Pedrezuela:

- Trabajadores residentes: 2.581
- Puestos de trabajo en el municipio: 593
- Déficit laboral: –1.988 puestos

Esto implica que Pedrezuela genera muchos menos empleos de los que necesita su población activa, lo que provoca una intensa movilidad laboral diaria (conmutación) hacia otros municipios.

Flujos de desplazamiento laboral:

- Residentes que trabajan fuera del municipio: 2.360 personas (91,5 % de los trabajadores residentes).
    - Madrid: 1.152 trabajadores
    - Alcobendas: 271
    - San Sebastián de los Reyes: 174
    - San Agustín del Guadalix: 149
    - Tres Cantos: 66

- Residentes que trabajan dentro del municipio: solo 221 personas.
- Personas que trabajan en Pedrezuela pero viven fuera: 372 (62,73 % de los empleos locales).
    - Procedencia principal: El Molar, Madrid, Alcobendas y Coslada.

Este patrón confirma que Pedrezuela actúa como una ciudad dormitorio, es decir, un municipio con un marcado carácter residencial, donde la mayoría de sus habitantes trabaja en otros núcleos urbanos, especialmente en el área metropolitana de Madrid y el corredor norte.

5. Estructura económica local

El análisis de los sectores productivos y del Producto Interior Bruto (PIB) revela una economía altamente terciarizada:

- Más del 80 % del PIB procede del sector servicios.
- El resto de sectores (industria, construcción, agricultura) apenas suman menos del 20 % del PIB total.
- De igual modo, el número de unidades productivas (empresas o actividades económicas) se concentra mayoritariamente en el sector servicios.

Distribución de los puestos de trabajo (2024):

- Servicios: 83,64 %
- Construcción: 12,98 %
- Industria, energía y minería: 2,19 %
- Agricultura y ganadería: 1,18 %

Esta configuración económica indica que Pedrezuela se sostiene principalmente en actividades de comercio, hostelería, educación, sanidad, transporte y otros servicios personales o empresariales.

Aunque la terciarización aporta flexibilidad y menor dependencia energética, también conlleva mayor vulnerabilidad ante crisis cíclicas del mercado y una dependencia externa del empleo, dado que buena parte de los trabajadores deben desplazarse fuera del municipio para acceder a puestos cualificados o estables.

6. Conclusiones generales

1. **Predominio del sector servicios:** Pedrezuela presenta una estructura económica claramente terciarizada, responsable de la mayoría del PIB y del empleo.
2. **Perfil residencial del municipio:** La fuerte movilidad laboral hacia Madrid y otros municipios del norte metropolitano confirma su función como municipio dormitorio.
3. **Evolución positiva del mercado laboral:** Aunque el desempleo ha disminuido respecto a hace una década, se mantiene cierta inestabilidad derivada de la dependencia del sector servicios.

4. **Población madura y estable:** La composición por edades muestra un predominio de adultos en edad laboral media y una menor presencia de población joven, lo que puede afectar al relevo generacional futuro.

5. **Riesgos estructurales:** La alta terciarización hace que el municipio sea más sensible a las fluctuaciones económicas globales, aunque menos dependiente de la industria y de los costes energéticos.

6. **Oportunidades:** La consolidación del sector servicios, junto con la mejora de la movilidad y la diversificación de actividades locales, podría favorecer una economía más equilibrada y sostenible a medio plazo.

Datos comparados de Pedrezuela con su contexto territorial

1. **Zonificación estadística**

- Con el objetivo de contextualizar la realidad demográfica, residencial y económica de Pedrezuela, es necesario comparar su evolución con la de sus municipios colindantes y su zona estadística de referencia.

- Según los criterios de Eurostat y la clasificación NUTS (Nomenclatura Común de Unidades Territoriales Estadísticas) —regulada por el Reglamento (CE) nº1059/2003—, el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (IECM) subdividió la región en áreas estadísticas denominadas "Zonificación estadística" (antigua NUTS 4).

- Pedrezuela pertenece a la zona estadística denominada "Sierra Norte", integrada por municipios del norte de la Comunidad de Madrid, de carácter predominantemente rural y residencial.

2. Evolución demográfica en la Sierra Norte y comparación con Pedrezuela

- Entre 1985 y 2024, la población de la Sierra Norte aumentó en 29.978 habitantes, con una tasa de crecimiento anual acumulada (TCAA) del 2,66 %.

- En el mismo período, Pedrezuela experimentó un crecimiento mucho más acelerado, con una TCAA del 5,97 %, lo que equivale a un incremento medio de 148 habitantes por año.

- Este dato revela que el crecimiento demográfico de Pedrezuela ha sido significativamente superior al del conjunto de su zona estadística.

En 2024, Pedrezuela representaba el 13,81% de la población total de la Sierra Norte, confirmando su peso demográfico dentro de la zona.

3. Comparación con los municipios colindantes

Los municipios limítrofes de Pedrezuela son:

- **Guadalix de la Sierra y El Vellón**: Pertenecen también a la Sierra Norte.

- **San Agustín del Guadalix y Colmenar Viejo**: Integrados en la zona Norte Metropolitano.

- **El Molar**: Pertenece al Nordeste de la Comunidad de Madrid.

Comparación de población (2024, INE):

- Pedrezuela presenta un tamaño poblacional similar o superior a El Vellón y Guadalix de la Sierra, pero muy inferior a San Agustín del Guadalix (que duplica su población) y a Colmenar Viejo, cuyo tamaño es muy superior.

- Colmenar Viejo (zona Norte Metropolitano) con 57.029 habitantes, supera incluso la población total de toda la Sierra Norte (46.825 hab.), reflejando su carácter de núcleo urbano y de cabecera comarcal.

La comparación evidencia un gradiente demográfico claro:

- Municipios de la Sierra Norte (como Pedrezuela, El Vellón o Guadalix): Menor densidad y tamaño poblacional.

- Municipios del Norte Metropolitano: Mayor desarrollo urbano, poblacional y económico.

4. Vivienda y estructura residencial

Unidades residenciales:

En 2024, Pedrezuela concentraba el 9,89 % de las unidades residenciales de toda la Sierra Norte, lo que indica una relevancia destacada en el contexto comarcal.

- Se observa una gran diferencia entre los municipios metropolitanos (más urbanizados y densos) y los de la Sierra Norte (más rurales y de menor tamaño).

Tamaño medio del hogar:

- En todos los municipios analizados predominan los hogares de dos personas, salvo:
    - El Vellón: mayor proporción de hogares unipersonales.
    - San Agustín del Guadalix: predominan los hogares de cuatro personas.
- En Pedrezuela, la ratio media es de 2,68 habitantes por hogar, ligeramente inferior a la mayoría de sus municipios vecinos, salvo El Vellón (2,48).

Esto indica un patrón residencial estable, con hogares pequeños-medianos, típico de entornos residenciales consolidados.

5. Comparativa socioeconómica y empresarial

Estructura empresarial (INE, 2024):

- Pedrezuela cuenta con 363 empresas activas, distribuidas por sectores:
    - Industria: 10 empresas
    - Construcción: 58

- Comercio, transporte y hostelería: 106
- Otros servicios: 189

El sector servicios representa más de la mitad del tejido empresarial local, reflejando la dependencia económica del sector terciario.

Comparación con municipios limítrofes:

- En todos los municipios analizados predomina el sector servicios como principal motor económico.
- Sin embargo, Pedrezuela presenta un peso relativo del sector servicios superior al promedio de su zona estadística (Sierra Norte), lo que refuerza su perfil terciarizado.
- Por contraste, San Agustín del Guadalix muestra una estructura económica más diversificada, con el sector industrial y minero representando casi un tercio de su PIB, lo que lo diferencia del resto.

6. Comparación de la tasa de paro (2024)

- Los municipios de la Sierra Norte (El Vellón, Guadalix y Pedrezuela) presentan tasas de paro superiores a la media regional, lo que refleja una menor dinamización económica local.
- En cambio, los municipios del Norte Metropolitano muestran tasas de paro inferiores, en línea con su mayor desarrollo industrial, empresarial y de servicios avanzados.

1.3. Determinaciones del Informe de Impacto Territorial

El Informe de Impacto Territorial analiza el modelo urbanístico planteado en el Documento de Avance para el municipio, señalando unas determinaciones que pueden resumirse en los siguientes puntos:

1. En cuanto al apartado 'Patrimonio Cultural', se deben revisar todos los aspectos recogidos en la documentación presentada concernientes a la Ley 2/2013, que está derogada y sustituirse por los equivalentes en la norma vigente (Ley 8/2023).

2. En cuanto al apartado 'Planeamiento Vigente', el Avance incluye en el Suelo Urbano los sectores de suelo urbanizable residencial que se han desarrollado. Las superficies correspondientes a esta clase de suelo no coinciden en los dos cuadros. (Título IV - capitulo 3 – Memoria de Información – figura 138 y figura 139). Tampoco coinciden las superficies indicadas del único sector de sector de suelo urbanizable industrial, por lo que se deberá revisar las cifras de ambos cuadros y aportar la información correspondiente a la situación de la previsión de las NNSS del 86 y la situación actual del planeamiento vigente.

3. En cuanto al apartado 'Planeamiento Vigente', 'grado de desarrollo del planeamiento vigente', y 'Suelo Urbano', se expone que la propuesta de Avance clasifica, tanto los desarrollos que se han ejecutado en las 8 UA del planeamiento vigente como los 2 que lo han hecho sobre SUNS, como Suelo Urbano Consolidado, por lo que en la próxima fase del PG, se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en la LSCM para poder adscribir a esta categoría de suelo, asi como a lo relativo a la obtención de dotaciones urbanísticas y a la realización de las cesiones legalmente establecidas. (Memoria de información, titulo IV, capítulo 2. Apartado 2.2.2)

4. En cuanto al apartado 'Planeamiento Vigente', 'grado de desarrollo del planeamiento vigente', y 'Suelo Urbanizable', se expone que la propuesta de Avance, clasifica los terrenos del SAU-3 como Suelo Urbano, incluyendo la mayor parte de su ámbito en la categoría de SUC, quedando el resto adscrito al SUNC, por lo que en la próxima fase de tramitación del PGOU debe justificarse el cumplimiento de lo establecido en la LSCM para poder adscribir los terrenos del ámbito que nos ocupa a estas categorías de suelo, así como en lo relativo a la obtención de dotaciones urbanísticas y a la realización de las cesiones legalmente establecidas. (Memoria de información, titulo IV, capítulo 2. Apartado 2.2.1)

5. En cuanto al apartado 'Planeamiento Vigente', 'grado de desarrollo del planeamiento vigente', y 'Cuadros y cifras', se deberá revisar los datos y cálculos relativos a viviendas expuestos en el Avance y emplear datos ajustados a la realidad para todos aquellos aspectos donde resulten influyentes, especialmente en el cálculo de equipamientos sanitarios residenciales y otras redes dotacionales. (Memoria de información, titulo IV, capítulo 3. Apartado 2.2.1)

6. En cuanto al apartado 'Planeamiento Vigente', 'diagnóstico del planeamiento vigente', y tal y como se han expuesto en los anteriores apartados 2.2.1 y 2.2.2 del presente informe, debe justificarse la adscripción de los ámbitos de SU, SAU y SNUC desarrollados al margen del planeamiento vigente, a las categorías de SUC y SUNC en la propuesta del Avance.

7. En cuanto al apartado 'Propuesta de Avance', 'Alternativas Propuestas', deben valorarse alternativas de crecimiento que sean coherentes con previsiones y proyecciones bien fundamentadas, lo que

permitiría dimensionar de forma adecuada. En función de la valoración de las alternativas viables que se realicen, deben realizarse una descripción y justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la alternativa elegida que será coherente con los criterios y objetivos del PG.

8. En cuanto al apartado 'Propuesta de Avance', 'Alternativa seleccionada', y 'Suelo urbano', el ámbito de actuación AH-4 está constituida por los restos de los antiguos pajares y rediles ubicados junto a la urbanización Montenebro, y se encuentran actualmente protegidos. De acuerdo a lo expuesto en el Avance, el AH 4 no cumple en la actualidad las condiciones establecidas en el Artículo 14 de la LSCM para ser suelo urbano. Por lo tanto, la clasificación de este ámbito debe estar de acuerdo a sus actuales condiciones urbanísticas y del mismo modo, el PGOU debe establecer el planeamiento de desarrollo que precise para alcanzar la condición de Suelo Urbano.

9. La capacidad total de vivienda en los 6 Ámbitos de Actuación es de 177. Se debe destacar que se establece una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

10. En cuanto al apartado 'Aspectos Relevantes para el Impacto Territorial', 'Techo de viviendas del PG', se expone que existe una discrepancia entre las viviendas existentes del Avance y la situación real (censo 2021). Debería utilizarse como "estado inicial" 3.225 viviendas existentes en el año 2021 y el estado propuesto, el resultado de sumar las 752 nuevas viviendas previstas en la propuesta del Avance, un total de 3.977 viviendas. Por los tanto, es conveniente que el PGOU de Pedrezuela valore alternativas de crecimiento que sean coherentes con previsiones, lo que permitiría dimensionar de forma más adecuada tanto las necesidades de viviendas y suelo, asi como los equipamientos y servicios requeridos por la población.

11. En cuanto al apartado 'Aspectos Relevantes para el Impacto Territorial' y 'Justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría', se expone que parte de la superficie clasificada en el Avance como nuevos suelos urbanos y urbanizables, está clasificada en el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable Protegido (SUNC-05, SUNC-02, SUR-S07, SUR-S08, SUR-S09). Del mismo modo, parte del ámbito SUR-NS, ocupa terrenos clasificados como SNUP. Se deberá, justificar los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente.

    Por otra parte, el Avance ha clasificado suelos como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado. No parece haber justificación clara en cuanto al porqué de su clasificación. En necesario que el Avance justifique que los suelos asignados a las categorías del suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la LSCM.

12. Deberán tenerse en cuenta todas las cuestiones manifestadas en el Documento de Alcance.

13. Con carácter general, deben revisarse y corregirse las citas normativas y redactarlas de acuerdo a la legislación vigente.

14. Con carácter general, deben actualizarse las previsiones y análisis realizados en el Avance considerando los últimos datos estadísticos disponibles.

15. En la siguiente fase de tramitación del PGOU se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las administraciones públicas y público relacionados y, en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

16. Deben revisarse todas las superficies indicadas en los textos y cuadros del Avance y corregirse los errores detectados, asi como todos aquellos que pudieran existir y no haber sido detectados en el presente informe.

17. Según lo dispuesto en el Anexo IV de la LEA, en las próximas fases de tramitación del Plan General debe aportarse "Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida".

18. Deben valorarse alternativas de crecimiento que sean coherentes con previsiones y proyecciones bien fundamentadas y, sobre todo, que estén en concordancia con las previsiones y proyecciones planteadas en el propio Avance, lo que permitiría dimensionar de forma adecuada tanto las necesidades de vivienda y suelo para actividad económica, así como los equipamientos y servicios requeridos por la población. Todo ello, de conformidad con el artículo 3 del TRLSRU, y con los establecido en el artículo 3 de la LSCM, atendiendo al criterio de uso racional del recurso natural del suelo.
    En función de la valoración de las alternativas viables que se realicen, deben realizarse una descripción y justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la alternativa elegida que será coherente con los criterios y objetivos del PG. (ver apartado 3.2 de este documento).

19. En cuanto a la inclusión de cada tipo de suelo en su categoría, se deberán justificar, 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, y sus parámetros urbanísticos (ver apartado 4.2 de este documento). Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a las categorías del suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la LSCM, tanto para el Suelo Urbano Consolidado como para Suelo Urbano No Consolidado.

20. En las próximas fases de tramitación del Plan General, una vez establecida la previsión de nuevos desarrollos y con el objeto de evitar que se produzcan situaciones de carencia de equipamientos y servicios o bien un desajuste temporal con la ejecución de los crecimientos residenciales, debe realizarse el análisis de las necesidades dotacionales en función del techo de viviendas y habitantes que se pueden alcanzar con el desarrollo completo de la propuesta del PGOU (ver apartado 4.1 de este documento). El análisis deberá considerar la especial importancia de los equipamientos sanitarios y educativos.

21. En las próximas fases de aprobación del Plan General, se deberá dar cumplimento a las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de conformidad con el TRLSRU y LSCM vigentes.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del 'Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela'.

Recomendaciones

Observando las fotografías aéreas correspondientes a las UA, existen amplias zonas de suelo por desarrollar. En la UA 3, hay 11 parcelas catastrales por edificar, con una superficie bruta de 6.108m2, también en la UA 5, hay 15 parcelas vacías, cuya superficie bruta es de 10.313m2.

El Avance expone que existen solares en SU para edificar 198 viviendas, 101 estarían en AH-1, que es la correspondiente al casco urbano, pero no identifica su ubicación. En la próxima fase de tramitación del PGOU debería procederse a su identificación. Debería estudiarse la promoción de estos suelos vacantes mediante la aplicación de unas ordenanzas distintas.

1.4. Implementación de las determinaciones del Informe de Impacto Territorial

Se procede a continuación a relacionar los cambios realizados en el documento del Plan General de Pedrezuela, derivados de las determinaciones del Informe de Impacto Territorial. Cabe señalar en este punto que se han mantenido reuniones con los servicios técnicos de varias de las Administraciones que han emitido informe al documento de Avance del PGOU, con el fin de concretar y matizar las indicaciones contenidas en el informe y orientar de forma adecuada las correcciones y modificaciones que deben ser incorporadas al documento.

1. En relación con la determinación del Informe de Impacto Territorial referente al apartado "Patrimonio Cultural", se procederá a revisar íntegramente el contenido del Documento de Avance, identificando todas las referencias realizadas a la Ley 2/2013 y sustituyéndolas por las disposiciones equivalentes de la Ley 8/2023. Esta actuación incluirá la actualización de la normativa escrita, la terminología y los criterios de protección, así como la revisión de planos, fichas y cartografía para asegurar su coherencia con el marco legal vigente. Asimismo, se adaptarán los criterios de intervención y las condiciones aplicables a los bienes y entornos protegidos conforme a la nueva norma, incorporando, en su caso, un informe técnico justificativo que acredite la adecuación del documento al régimen jurídico actual.

2. En cuanto a la determinación relativa al apartado "Planeamiento Vigente", se procederá a revisar de forma exhaustiva las superficies recogidas en los cuadros correspondientes al Suelo Urbano y a los sectores de Suelo Urbanizable (residencial e industrial) incluidos en la Memoria de Información, contrastando las cifras reflejadas en las figuras 138 y 139 para garantizar su coherencia interna. Se revisarán las superficies de los sectores de suelo urbanizable desarrollados que el Avance incorpora como Suelo Urbano, así como la del sector industrial, adaptando a la cartografía actualizada. Asimismo, se aportará la información comparada entre las previsiones establecidas en las NNSS de 1986 y la situación resultante del planeamiento vigente, de forma que quede claramente justificada la evolución y el estado actual de cada ámbito.

3. Respecto a la determinación relativa al apartado "Planeamiento Vigente", "grado de desarrollo del planeamiento vigente" y "Suelo Urbano", se procederá a revisar y justificar la clasificación propuesta en el Avance para los desarrollos ejecutados en las 8 UA del planeamiento vigente y los 2 ámbitos materializados sobre SUNS, adscritos como Suelo Urbano Consolidado. En la siguiente fase del PGOU se incorporará una justificación expresa del cumplimiento de los requisitos establecidos en la LSCM para dicha categoría de suelo, acreditando la existencia y suficiencia de las infraestructuras urbanas, según lo establecido en el art.14. Asimismo, se aportará una verificación documental y cartográfica que refleje el grado de consolidación urbanística y la situación jurídica de cada ámbito, garantizando la adecuación del planeamiento a las exigencias legales vigentes.

4. En relación a la determinación relativa al apartado "Planeamiento Vigente", "grado de desarrollo del planeamiento vigente" y "Suelo Urbanizable", se procederá a revisar y justificar la clasificación propuesta en el Avance para el ámbito SAU-3, cuyos terrenos se adscriben mayoritariamente a Suelo Urbano Consolidado y, en su parte restante, a Suelo Urbano No Consolidado. En la siguiente fase de tramitación del PGOU se incorporará una justificación detallada del cumplimiento de las condiciones previstas en la LSCM para la adscripción a estas categorías de suelo, incluyendo la verificación de la existencia, suficiencia y adecuación de las infraestructuras urbanas según el art.14. Asimismo, se aportará documentación técnica y cartográfica que acredite el grado de consolidación urbanística del

SAU-3 y la situación jurídica de los terrenos, garantizando la coherencia de la ordenación propuesta con las exigencias normativas aplicables.

5. En cuanto a la determinación relativa al apartado “Planeamiento Vigente”, “grado de desarrollo del planeamiento vigente” y “Cuadros y cifras”, se procederá a revisar en detalle los datos y cálculos de viviendas incluidos en el Avance, corrigiendo aquellas cifras que no se ajusten a la realidad actual. La actualización de estos datos se aplicará a todos los ámbitos en los que resulten determinantes, especialmente en los cálculos vinculados a equipamientos sanitarios residenciales y al dimensionamiento del resto de redes dotacionales. Asimismo, se incorporará una base estadística verificada y una justificación técnica que garantice la coherencia interna de los cuadros y la adecuación de las necesidades dotacionales al marco poblacional actualizado.

6. Respecto a la determinación relativa al apartado “Planeamiento Vigente” y al “diagnóstico del planeamiento vigente”, se procederá a justificar en la siguiente fase del PGOU la adscripción propuesta en el Avance de los ámbitos clasificados como SU, SAU y SNUC que han sido desarrollados al margen del planeamiento vigente, a las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Esta justificación incluirá la verificación del grado real de consolidación urbanística, Y la comprobación del estado de las infraestructuras y servicios urbanos existentes. Asimismo, se aportará documentación técnica y cartográfica que acredite la coherencia de dicha reclasificación con los criterios establecidos por la normativa vigente y con la situación física y jurídica actual de cada ámbito.

7. En cuanto a la determinación relativa al apartado “Propuesta de Avance” y “Alternativas Propuestas”, se procederá a valorar distintas alternativas de crecimiento basadas en previsiones y proyecciones demográficas y territoriales debidamente fundamentadas, de manera que resulte posible dimensionar adecuadamente el modelo urbanístico. A partir del análisis comparado de las alternativas viables, se elaborará una descripción clara y una justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la opción seleccionada, garantizando su coherencia con los criterios y objetivos generales del PGOU. Asimismo, se incorporará la documentación técnica necesaria que acredite la validez del proceso de evaluación y la adecuación de la alternativa elegida al marco territorial y normativo vigente.

8. En cuanto a la determinación relativa al apartado “Propuesta de Avance”, “Alternativa seleccionada” y “Suelo Urbano”, se procederá a revisar la clasificación propuesta para el ámbito AH-4, actualmente conformado por restos de antiguos pajares y rediles protegidos y que, según el propio Avance, no reúne en la actualidad las condiciones exigidas por el artículo 14 de la LSCM para ser considerado Suelo Urbano. En la siguiente fase del PGOU se adecuará la clasificación del ámbito a su situación urbanística real, garantizando su coherencia con el marco legal vigente. Asimismo, se definirá el planeamiento de desarrollo necesario para que, en su caso, el ámbito pueda alcanzar en el futuro la condición de Suelo Urbano, estableciendo las actuaciones, dotaciones y requisitos que deberán cumplirse para ello.

9. En relación a la determinación relativa a la capacidad de vivienda en los 6 Ámbitos de Actuación, se procederá a consignar que la capacidad total prevista de viviendas, incorporando de manera explícita la reserva obligatoria de la edificabilidad residencial destinada a viviendas con protección pública conforme a la normativa vigente. Esta medida se reflejará tanto en los cuadros y documentos descriptivos del PGOU como en la ordenación detallada de cada ámbito, garantizando el cumplimiento

de la normativa aplicable en materia de vivienda protegida y la adecuada distribución de la edificabilidad entre usos residenciales libres y protegidos.

10. En cuanto a la determinación relativa al apartado “Aspectos Relevantes para el Impacto Territorial” y “Techo de viviendas del PG”, se procederá a corregir la discrepancia existente entre las viviendas recogidas en el Avance y la situación real del censo de 2021. Con base en estos datos actualizados, el PGOU de Pedrezuela valorará alternativas de crecimiento coherentes con previsiones fundamentadas, permitiendo dimensionar adecuadamente las necesidades de vivienda y suelo, así como los equipamientos y servicios necesarios para la población, garantizando la coherencia entre la ordenación territorial y las demandas reales.

11. En referencia a la determinación relativa al apartado “Aspectos Relevantes para el Impacto Territorial” y “Justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría”, se procederá a revisar y justificar los cambios de clasificación de los suelos propuestos en el Avance que actualmente están incluidos en el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable Protegido (SUNC-05, SUNC-02, SUR-S07, SUR-S08, SUR-S09) y del ámbito SUR-NS que ocupa terrenos clasificados como SNUP. La justificación incluirá un análisis técnico y normativo que explique las razones de la reclasificación, valorando la adecuación de los nuevos usos propuestos a las condiciones físicas, ambientales y urbanísticas de cada ámbito, así como su coherencia con los objetivos y criterios del PGOU.

12. En cuanto a la determinación relativa al Documento de Alcance, se procederá a incorporar y tener en cuenta todas las cuestiones, observaciones y recomendaciones manifestadas en dicho documento, asegurando que se reflejen adecuadamente en las fases posteriores del PGOU. Esta integración permitirá que el planeamiento considere de manera completa los criterios, requerimientos y sugerencias planteadas, garantizando la coherencia técnica, normativa y territorial del PGOU con los requerimientos iniciales establecidos en el Documento de Alcance.

13. En cuanto a la determinación de carácter general relativa a las citas normativas, se procederá a revisar y actualizar todas las referencias legales incluidas en el Documento de Avance, sustituyendo las disposiciones derogadas o desactualizadas por las correspondientes a la legislación vigente. Esta actuación garantizará que la redacción normativa sea correcta, coherente y plenamente acorde con el marco legal aplicable, evitando ambigüedades y asegurando la adecuación del PGOU a la normativa actual.

14. En referencia a la determinación de carácter general relativa a las previsiones y análisis del Avance, se procederá a actualizar toda la información y los estudios incluidos en el documento, incorporando los últimos datos estadísticos disponibles. Esta actualización permitirá que las estimaciones, proyecciones y análisis sean más precisos y representativos de la realidad actual, garantizando que la planificación y la ordenación del PGOU se basen en información fiable y actualizada, favoreciendo la toma de decisiones coherente y ajustada a las necesidades reales del municipio.

15. En cuanto a la determinación relativa a la siguiente fase de tramitación del PGOU, se procederá a incluir en el documento técnico un volumen específico que desarrolle la contestación a las sugerencias y observaciones recibidas por parte de las administraciones públicas y del público en general. Para aquellas propuestas que no se incorporen, se incluirá una explicación detallada que justifique su rechazo, garantizando la transparencia del proceso de evaluación y la adecuada fundamentación de las decisiones adoptadas en la ordenación del PGOU.

16. En relación a la determinación relativa a la revisión de superficies, se procederá a verificar todas las superficies indicadas en los textos y cuadros del Avance, corrigiendo los errores ya detectados y realizando una revisión exhaustiva para identificar y subsanar cualquier otra discrepancia que pudiera existir y no haber sido detectada en el presente informe. Esta actuación garantizará la coherencia interna de la documentación, la fiabilidad de los datos presentados y la adecuada base para la ordenación y planificación incluida en el PGOU.

17. En cuanto a la determinación relativa al Anexo IV de la LEA, en las próximas fases de tramitación del Plan General se procederá a incluir un apartado que aporte un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción del procedimiento seguido para su evaluación. Dicha descripción incluirá las dificultades encontradas, tales como deficiencias técnicas o carencias de conocimientos y experiencia a la hora de recabar la información requerida, garantizando la transparencia del proceso de análisis y la adecuada justificación de las decisiones adoptadas en la ordenación del PGOU.

18. Respecto a la determinación relativa a las alternativas de crecimiento, se procederá a valorar opciones que sean coherentes con previsiones y proyecciones fundamentadas y alineadas con las planteadas en el propio Avance, permitiendo dimensionar adecuadamente las necesidades de vivienda, suelo para actividad económica, así como los equipamientos y servicios requeridos por la población, de conformidad con el artículo 3 del TRLSRU y el artículo 3 de la LSCM, atendiendo al uso racional del recurso natural del suelo. A partir de la valoración de las alternativas viables, se elaborará una descripción y justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la alternativa seleccionada, garantizando su coherencia con los criterios y objetivos del PGOU.

19. En cuanto a la determinación relativa a la inclusión de cada tipo de suelo en su categoría, se procederá a justificar los cambios de clasificación respecto al Planeamiento Vigente, así como la clasificación realizada por el Avance del suelo urbano y urbanizable, incluyendo sus parámetros urbanísticos. Asimismo, se acreditará que los suelos asignados a las categorías de Suelo Urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la LSCM, tanto para el Suelo Urbano Consolidado como para el Suelo Urbano No Consolidado, garantizando la coherencia normativa y técnica de la ordenación propuesta.

20. En relación a la determinación relativa a las próximas fases de tramitación del Plan General, una vez establecida la previsión de nuevos desarrollos, se procederá a realizar un análisis de las necesidades dotacionales en función del techo de viviendas y población que se alcanzaría con el desarrollo completo de la propuesta del PGOU. Este análisis permitirá evitar carencias o desajustes temporales entre la ejecución de los crecimientos residenciales y la disponibilidad de equipamientos y servicios, prestando especial atención a los equipamientos sanitarios y educativos, garantizando así la adecuada planificación y sostenibilidad de la ordenación propuesta.

21. En cuanto a la determinación relativa a las próximas fases de aprobación del Plan General, se procederá a garantizar el cumplimiento de las reservas mínimas de viviendas sujetas a régimen de protección pública, conforme a lo establecido en el TRLSRU y en la LSCM vigentes, incorporando estas obligaciones en la ordenación de los ámbitos urbanísticos con usos residenciales del PGOU y reflejándolas de manera clara en los documentos y cuadros correspondientes.

Capítulo 2. DOCUMENTO DE ALCANCE

2.1. Antecedentes, descripción y características del plan

La dirección General de Transición Energética y Economía Circular, realizadas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente Documento de Alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

2.1.1. Antecedentes administrativos

Expedientes anteriores relacionados, SIA 14/085:

Con fecha de 17 de diciembre de 2014 y número de registro de salida 10/118063.5/14, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emite el Informe definitivo de análisis ambiental.

- **2014:** La Dirección General de Evaluación Ambiental emite el informe ambiental del PGOU.
- **2015:** El Consejo de Gobierno aprueba definitivamente el PGOU de Pedrezuela (publicado en el BOCM).
- **2018:** Se publica la sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que estima el recurso presentado por Ecologistas en Acción y anula el PGOU de 2015.

Por tanto, en ejecución de la sentencia de nulidad del citado Plan General, se recupera la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

Expedientes anteriores relacionados, SIA 22/144:

- **2022:** Se archiva el expediente del Avance del nuevo PGOU por falta de documentación remitida por el Ayuntamiento. Se había solicitado la documentación digital necesaria para continuar el procedimiento ambiental.

Expediente actual, SIA 23/036:

- **Nov 2022:** El Ayuntamiento envía el Documento de Avance del PGOU a la Dirección General de Urbanismo para solicitar el Informe de Impacto Territorial y el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.
- **Mar 2023:** Se inicia formalmente la evaluación ambiental estratégica tras comprobar la documentación. Se solicita información complementaria y se inician consultas a administraciones y personas interesadas.
- **Abr–May 2023:** Se recibe parte de la documentación adicional requerida, aunque se deben reiterar solicitudes por información pendiente (certificado del trámite de información pública y alegaciones).
- **Feb 2024:** El Ayuntamiento aporta nueva documentación en formato digital (capas cartográficas .shp).

2.1.2. Sugerencias

El Avance del PGOU de Pedrezuela se sometió a información pública durante 45 días (publicado el 27/02/2023). Aunque la documentación ya estaba disponible en la web municipal desde septiembre de 2022, el anuncio oficial se realizó en febrero de 2023.

Durante este proceso se recibieron **112 sugerencias** (303 documentos), presentadas principalmente por vecinos, además de la comunidad de propietarios de Montenebro (2), asociación de vecinos 'La Mosca', Iberdrola, partido político de Pedrezuela y una empresa. Un 95% llegó antes de la publicación en el BOCM, pero todas fueron consideradas en el procedimiento ambiental.

Los principales temas planteados son:

1. Urbanización Atalaya Real (especialmente el ámbito SUNC-06)

- Petición de proteger como zonas verdes parcelas próximas al embalse, destacando su valor ecológico y presencia de fauna protegida.
- Solicitud de evitar nuevos vallados y mantener pasos de servidumbre para favorecer el movimiento de fauna.
- Petición de expropiación de zonas con valor ambiental.

2. Modificaciones al Documento Inicial Estratégico (DIE)

Se piden aclaraciones o ampliaciones sobre:

- Identificación de unidades de paisaje.
- Vertidos y cumplimiento de normativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Situación urbanística, abastecimiento y saneamiento en Atalaya Real.
- Titularidad y delimitación de zonas verdes.
- Condiciones de abastecimiento de agua.
- Inconsistencias en la clasificación del suelo urbano consolidado/no consolidado.

3. Observaciones a la Memoria de Ordenación

- Falta de información sobre resultados de la primera fase de información pública.
- Preocupación por problemas de tráfico y aparcamiento en el casco urbano.
- Insuficientes medidas para la movilidad y accesibilidad (especialmente PMR).
- Dudas sobre el tratamiento de los usos "fuera de ordenación", especialmente en SUNC-06.

4. Alegaciones de carácter ambiental y urbano general

(32 alegaciones con contenido similar)

- Cuestionan previsiones de crecimiento poblacional, viabilidad económica y distribución de cargas entre propietarios en varios ámbitos (SUNC-04, SUR-07 y SUNC-05).
- Solicitan mejoras de suministros, integración entre zonas del municipio y mejoras de movilidad (viales, aparcamientos, aceras, mobiliario urbano).

5. Otras cuestiones

- 56 propuestas sobre cambios en delimitaciones, clasificación o edificabilidad de parcelas.

- Iberdrola solicita incluir previsiones de demanda eléctrica y posibles nuevas infraestructuras, como una subestación (STR).

2.1.3. Contenido del documento sobre el que se informa

o Bloque I. Documentación Informativa:

- Volumen I. Memoria de información
- Volumen II. Planos de información

o Bloque II. Documentación Ambiental:

- Documento Inicial Estratégico
- Estudios complementarios
  -Estudio Hidrológico Inicial
  -Estudio Inicial de Caracterización de Suelos. Estudio de la calidad de los suelos
  -Estudio Inicial de Movilidad y tráfico
  -Estudio Acústico

o Bloque III. Documentación Normativa:

- Volumen I. Memoria de Ordenación
- Volumen II. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
- Volumen III. Normas Urbanísticas
- Volumen IV. Fichas de Ordenación y Gestión
- Volumen V. Inventario de Instalaciones en suelo no urbanizable
- Volumen VI. Planos de Ordenación

o Bloque IV. Documentación de Tramitación:

- Volumen I. Memoria de Participación Ciudadana

o Bloque V. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

2.1.4. Descripción del ámbito

El Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela abarca todo el término municipal, situado al norte de la Comunidad de Madrid, en el área de transición entre la sierra de Guadarrama y la depresión del Tajo. El municipio tiene 28,5 km² y limita con Guadalix de la Sierra, El Vellón, El Molar, San Agustín del Guadalix y Colmenar Viejo. Su estructura urbana es policéntrica, formada por tres núcleos principales: el casco de Pedrezuela, que concentra los servicios y el comercio; la urbanización Montenebro, al oeste; y Atalaya Real, al norte, junto al embalse. Existen pequeños asentamientos dispersos sin continuidad urbana. Casi la mitad del territorio está constituido por áreas de gran valor ambiental y natural, relacionadas con el embalse, la Zona de Especial Conservación de la Cuenca del río Guadalix y los montes preservados. La autovía A-1 atraviesa la zona Este y una vía pecuaria principal cruza el municipio de norte a sur, condicionando la forma del crecimiento urbano.

El relieve oscila entre glacis y la garganta del Guadalix, con pendientes acusadas hacia el oeste que han limitado la expansión edificatoria. El municipio incluye un Lugar de Interés Geológico y presenta suelos

mayoritariamente cambisoles, con limitaciones para el uso agrícola. La red hidrográfica pertenece a la cuenca del Tajo, con el río Guadalix como eje principal, alimentado por varios arroyos. La vegetación combina encinares, matorral mediterráneo, áreas adehesadas y vegetación de ribera, con presencia de enebral de especial singularidad. La fauna incluye especies protegidas como el buitre negro. El paisaje, caracterizado por terrenos de labor, matorral y la Dehesa de Pedrezuela, posee una calidad visual media, aunque con zonas de alto valor, y una fragilidad también media.

El territorio está fuertemente condicionado por protecciones ambientales: ZEC de la Cuenca del Río Guadalix, embalse catalogado, montes de utilidad pública y montes preservados, hábitats de interés comunitario y el corredor ecológico del Jarama. Existen numerosas vías pecuarias y un patrimonio histórico formado por edificios, yacimientos y elementos tradicionales sujetos a protección. Entre los riesgos destaca el asociado a la presa del embalse, aunque el riesgo de inundación es bajo, la erosión potencial es moderada-alta y el municipio no se encuentra en zona de alto riesgo de incendios forestales. La A-1 forma parte del itinerario para mercancías peligrosas, lo que implica riesgo tecnológico. El ruido del tráfico afecta a la calidad acústica. Hay doce vertidos autorizados y el municipio participa en mancomunidades para la gestión de residuos, contando además con un punto limpio.

La población ha crecido notablemente: de 1.425 habitantes en 2000 a 6.150 en 2020 y 6.394 en 2023. Su economía se basa principalmente en el sector servicios, vinculado al aumento de la residencia permanente, y mantiene una tasa de paro inferior a la regional y nacional. La A-1 es la principal infraestructura de comunicación, complementada por carreteras autonómicas y accesos a las urbanizaciones. El saneamiento del casco vierte a la depuradora de El Vellón, mientras que Montenebro y Atalaya Real depuran de forma privada. El agua procede del Canal de Isabel II y la electricidad se suministra a través de una línea de 66 kV; no existe red de gas canalizado.

Respecto a dotaciones, Pedrezuela cuenta con 187.102 m² de espacios libres públicos, aunque muchos no están ajardinados o no se han desarrollado según el planeamiento vigente, sobre todo en el casco urbano. En Montenebro y Atalaya Real también hay discordancia entre la calificación y el estado real de las zonas verdes. En total existen 143.492 m² de suelo para equipamientos, equivalentes a 23,3 m² por habitante, aunque esta cifra está sobredimensionada por las amplias instalaciones deportivas de Montenebro; sin ellas, el promedio real se reduce a 8,75 m² por habitante.

2.1.5. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El término municipal de Pedrezuela está fuertemente condicionado por diversas normativas sectoriales, especialmente de carácter ambiental, que limitan y orientan el desarrollo urbanístico. Aproximadamente el 50% del municipio se encuentra dentro de espacios de alto valor ecológico, principalmente en las zonas norte y oeste. Estas afecciones establecen distintos niveles de protección que deben integrarse en el planeamiento municipal.

Principales condicionantes sectoriales:

- **Red Natura 2000:** Presencia de la ZEC “Cuenca del río Guadalix” (ES3110004), con Plan de Gestión aprobado en 2014.
- **Hábitats de Interés Comunitario:** Protegidos según la Directiva 92/43/CEE sobre conservación de hábitats y especies.

- **Embalse de Pedrezuela:** Incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid y regulado por sucesivos decretos y planes de ordenación.
- **Dominio Público Hidráulico:** Cauces con zonas de dominio público, servidumbre, policía e inundables reguladas por el RDPH (Real Decreto 849/1986).
- **Protección de fauna y flora:** Mediante la Ley 2/1991, el Catálogo de Especies Amenazadas (Decreto 18/1992) y normativa específica sobre árboles singulares.
- **Protección forestal:** Ley 16/1995 y régimen especial de Montes de Utilidad Pública. Destaca el Monte de Utilidad Pública nº190 "Dehesa de Pedrezuela".
- **Planificación forestal y de emergencias:** Aplicación del Plan Forestal Español 2022–2032 y planes especiales de protección civil ante incendios, inundaciones e inclemencias invernales.
- **Vías pecuarias:** Red protegida por legislación estatal y autonómica, con clasificación histórica de 1964.
- **Patrimonio cultural:** Bienes protegidos por la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- **Infraestructuras supramunicipales:** Carreteras y redes de servicios sujetas a sus normativas sectoriales de protección.

En conjunto, estas afecciones determinan importantes limitaciones y directrices para el planeamiento urbanístico de Pedrezuela, que debe garantizar la protección ambiental, patrimonial y territorial del municipio.

2.1.6. Objetivos de la propuesta

El objetivo general del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento.

Planeamiento Vigente

El planeamiento vigente en Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de 1986, que recuperaron su vigencia tras la anulación judicial del Plan General de 2015 por el TSJM y el Tribunal Supremo. Estas normas proponían un crecimiento residencial limitado, centrado en consolidar las promociones existentes y un pequeño sector industrial de 3 ha junto al casco urbano, finalmente ocupado por usos dotacionales y residenciales.

Las Normas Subsidiarias de 1986 clasifican el suelo del municipio en tres categorías principales, Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable:

- **Suelo Urbano**

Se establecieron 7 Unidades de Actuación, ampliadas a 8 en el año 2000 para consolidar el crecimiento del casco urbano, especialmente hacia el sur. La superficie total asciende a 566.532 m² y se prevé una capacidad para 1.010 viviendas.

- **Suelo Apto para Urbanizar / Urbanizable**

Incluye los terrenos destinados a transformarse en suelo urbano. Se definen tres sectores:

- El sector SAU-1 (COREPO–Montenebro) con 1.200.231 m², de uso residencial y dotacional, con hasta 745 viviendas previstas.

- El sector SAU-2 (Atalaya Real) con 190.825 m², de uso residencial con posibilidad de uso comercial, donde se estimaron unas 157 viviendas.
- El sector SAU-3 (Industrial El Callejón) con 30.000 m², destinado a pequeña industria y talleres, ubicado al nordeste del casco urbano.

- **Suelo No Urbanizable**

Se clasifica mayoritariamente como Suelo No Urbanizable de Protección Especial por los valores naturales, paisajísticos y productivos del territorio, además de una franja de 500 metros alrededor del embalse. El resto se divide en:

- Suelo No Urbanizable Común, orientado a usos agrícolas y ganaderos.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios, que incluye áreas de servidumbre y protección vinculadas a infraestructuras y servicios como vías de transporte, líneas eléctricas o cauces fluviales.

Desarrollo del Suelo Urbanizable (SAU) en Pedrezuela

SAU-1 Montenebro
- Desarrollo mediante Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid el 16/12/1986 (Sector SAU-1 COREPO).
- Urbanización recepcionada conforme al Plan Parcial (1986).
- Situación actual: 12% de parcelas vacantes, distribuidas heterogéneamente.

SAU-2 Atalaya Real
- Desarrollo mediante Plan Parcial aprobado por COPLACO el 29/01/1969.
- Urbanización asumida como recepcionada de facto tras la reparcelación.
- Situación actual: 8% de parcelas vacantes, distribuidas heterogéneamente.

SAU-3 El Callejón
- Suelo parcialmente ocupado por usos residenciales y dotacionales, diferentes al uso industrial previsto inicialmente en las NNSS.

Modificaciones del Planeamiento Aprobadas Tras las NNSS

Modificaciones aprobadas

- **30/06/1998**: Modificación NNSS para:
    - Cambios en parámetros edificatorios de parcela en UA-5.
    - Nuevo uso: Residencia de Tercera Edad y creación de nuevo viario interno.
- **12/05/1999**: Cambio de uso en Casco Urbano:
    - De industrial - equipamiento asistencial para Residencia de 3ª Edad.
- **13/07/2000**: Delimitación de nueva unidad de actuación UA-8, afectando a UA-7.

Modificaciones Puntuales en Tramitación (Derivadas de la anulación del PGOU 2015)

Nota: El Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas no registra aprobación definitiva de ninguna.

Con tramitación ambiental

- MP SAU-3 El Callejón: Cambio de uso industrial - residencial y urbanización a Suelo Urbano. *BOCM 04/07/2022 – SIA 21/198.*
- MP 6. UA-3 Las Eras A: Revisión de la ordenación. *BOCM 11/07/2022 – SIA 21/205.*
- MP 1. Calle El Chinchón: Regularización de crecimiento en Suelo No Urbanizable Común. *BOCM 18/12/2023 – SIA 22/002.*

Sin constancia de tramitación ambiental

- MP 2. Calle Almazara – Regularización de crecimiento en SNU Común.
- MP 4. UA-1 La Lobera – Revisión de ordenación.
- MP 5. UA-2 La Callejuela – Revisión de ordenación.
- MP 7. UA-4 Las Eras B – Revisión de ordenación.
- MP 8. UA-5 Las Eras C – Revisión de ordenación.
- MP 10. UA-6 Las Eras del Cabrero – Revisión de ordenación.
- MP 11. UA-7 La Fuente Grande – Revisión de ordenación.
- MP 13. Calle Camino de la Escuela – Regularización de crecimiento en SNU Común.
- MP 14. Calle Osa Mayor – Regularización de crecimiento en SNU Común.
- MP 6. Atalaya Real – Reparcelación forzosa para obtener cesiones pendientes:
    - 16 parcelas nuevas de 750 m² y 1 de 1.000 m².

En cuanto al planeamiento vigente en los municipios colindantes con Pedrezuela se rigen por:

- Colmenar Viejo: Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger aprobado con fecha de 05 de Julio de 2002.
- San Agustín del Guadalix: Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha de 26 de septiembre de 1999.
- El Molar: Normas Subsidiarias de El Molar que cuentan con aprobación definitiva en el año 2002.
- El Vellón: Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Vellón, aprobadas definitivamente el 13 de noviembre de 1976.
- Venturada: Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo de Bienes a Proteger del término municipal de Venturada, aprobadas definitivamente el 9 de diciembre de 1997.
- Guadalix de la Sierra: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Guadalix de la Sierra, aprobadas definitivamente el 22 de septiembre de 1998.

En términos generales se aprecia que la mayoría del entorno de Pedrezuela se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y la estructura urbana predominante es la de núcleos independientes de reducido tamaño, bien vinculados a cascos tradicionales.

Objetivos específicos del Plan General que se propone

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela tiene como finalidad dotar al municipio de un planeamiento actualizado que responda a sus necesidades reales. Sus objetivos principales se orientan a adaptar el modelo urbano a la realidad física y a la normativa vigente, resolver los problemas derivados del planeamiento anterior —incluida la anulación del PGOU de 2015— y mejorar la movilidad y el funcionamiento del casco urbano.

El modelo propuesto apuesta por un crecimiento sostenible y equilibrado, priorizando la consolidación del tejido existente, la ordenación de bordes urbanos y la obtención de nuevos suelos para ampliar dotaciones públicas

(cementerio, instalaciones deportivas y educativas, y un nuevo centro de salud). También se plantea la regulación del uso turístico en áreas residenciales, el impulso de suelo industrial para evitar el carácter de "ciudad dormitorio", la planificación de vivienda multifamiliar, y la protección y puesta en valor del patrimonio —en especial los pajares de Montenebro— mediante un catálogo de bienes protegidos. Además, se garantiza la transparencia y participación ciudadana a lo largo del proceso de elaboración del plan.

Alternativas de Planeamiento

El capítulo 2 de la Memoria de Ordenación y el capítulo 4 del Documento Inicial Estratégico describen las alternativas examinadas durante el proceso de elaboración del Avance del Plan General, entre las que se incluye la alternativa cero o de no actuación:

Alternativa 0: mantener en vigor de las NNSS de 1986.

Alternativa 1: nuevo Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la legislación urbanística y sectorial vigente en la actualidad, con un modelo territorial basado, que no igual, al propuesto en el planeamiento general aprobado en 2015.

Alternativa 2 (alternativa seleccionada): nuevo Plan General, adaptado a la legislación urbanística vigente, cuyas determinaciones proponen un modelo urbanístico más compacto que el de la Alternativa 1, reduciendo el impacto y el consumo de suelo natural dentro del horizonte de crecimiento analizado.

En el apartado 4.3 del Título IV del Documento Inicial Estratégico se justifica que la Alternativa 2 es la más adecuada en base a los siguientes motivos:

- La Alternativa 0, según el análisis presentado, no se estima conveniente puesto que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, y que con ello se responda a las demandas existentes de vivienda.

- Las Alternativas 1 y 2 planteadas se distinguen básicamente en la propuesta de suelo urbanizable, tanto sectorizado (residencial e industrial) como no sectorizado. La Alternativa 1, basada (no igual) en el planeamiento propuesto en 2015, donde plantea una extensión de Suelo Urbanizable No Sectorizado, muy superior a la Alternativa 2 (un 5,57% superior de la Alternativa 1 a la 2), donde esta última propone un modelo de crecimiento más compacto y con menor impacto en el uso de los recursos naturales. En cuanto a Suelo No Urbanizable (SNU) resultante, es superior en la Alternativa 2 que en la Alternativa 1 (8,8%), dada la disminución muy significativa de la superficie clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS).

2.1.7. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

El modelo propuesto plantea un crecimiento sostenible, con una previsión de aumento poblacional del 28,82% hasta 2037. Prioriza la consolidación del casco urbano para absorber nuevas viviendas y mejorar la movilidad, evitando nuevos crecimientos dispersos. Incorpora un nuevo ámbito industrial junto a la A-1 para equilibrar población y empleo y fomentar una ciudad mixta con usos residenciales, terciarios y productivos. Además, apuesta por mejorar dotaciones públicas, zonas verdes y bienestar urbano, y prevé únicamente la futura integración del antiguo trazado de la A-1 en la red viaria municipal.

La propuesta de Plan General divide el término municipal en las siguientes clases de suelo:

SUELO URBANO

El Plan propone un total de 2,18 millones m² de Suelo Urbano, de los cuales la gran mayoría (2,04 millones m²) se clasifican como Suelo Urbano Consolidado (SUC), con capacidad para 2.658 viviendas, y 137.928 m² como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), con 177 viviendas previstas.

El SUC incluye el casco urbano existente, Pajares y Rediles, los desarrollos completos de Montenebro y Atalaya Real, y bordes urbanos que cumplen los requisitos legales para integrarse en la trama urbana. Se prevén tres pequeñas actuaciones de ajuste de ordenación para mejorar redes y dotaciones (AA-01, AA-02 y AA-03).

El SUNC se sitúa en bordes urbanos que, aunque cuentan con servicios básicos, requieren urbanización integral (SUNC-01 a SUNC-05), así como un ámbito en Atalaya Real (SUNC-06) que precisa reordenación y urbanización debido a la falta de obtención pública de suelos previstos como espacios libres.

SUELO URBANIZABLE

El Plan incorpora 348.638 m² de Suelo Urbanizable Sectorizado, con capacidad para 377 viviendas. Ocho de los sectores (SUR-S01 a SUR-S08) se sitúan alrededor del casco urbano con uso residencial para cubrir la demanda de vivienda prevista, mientras que el sector SUR-S09, al este de la A-1, se destina a uso industrial para equilibrar los usos del municipio. La edificabilidad bruta es de 0,30 m²c/m²s para los sectores residenciales y 0,31 m²c/m²s para el industrial. El Plan prevé ordenar pormenorizadamente los nueve sectores.

Además, se clasifican 428.563 m² como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS), que no se considera necesario transformar dado que no aporta valores de protección ni es requerido para atender la demanda prevista.

SUELO NO URBANIZABLE

El Plan establece que el Suelo No Urbanizable de Protección ocupa 25,57 millones de m² (el 89,63% del término municipal), lo que supone una ligera reducción del 3,4% respecto al planeamiento vigente, principalmente por la disminución de suelo preservado de carácter agrícola. Se señala que algunas categorías de protección se superponen, por lo que la suma de subcategorías no coincide con el total protegido.

Se distinguen dos tipos principales:

- **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)**, vinculado a normativas ambientales o sectoriales, que incluye áreas protegidas por carreteras, cauces y riberas, vías pecuarias, montes, la ZEC del Río Guadalix y ámbitos con valores culturales.

- **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**, definido por el Plan para proteger valores propios del municipio, con dos subcategorías: Agrícola y Paisajístico.

2.2. Documento de alcance del estudio ambiental estratégico

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite conforme a la Ley 21/2013 y fija las condiciones que deberá cumplir el documento que se someta a Declaración Ambiental Estratégica. Las medidas establecidas en este informe prevalecerán sobre las incluidas en el Documento Inicial Estratégico en caso de discrepancia, y cualquier cambio requerirá informe favorable del órgano ambiental. Además, podrán añadirse nuevas determinaciones en función de la documentación que se presente junto al estudio definitivo.

2.2.1. Aplicación de la Ley 21/2013. De 9 de diciembre, de evaluación ambiental

Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

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

1. Comunidad de Madrid

Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

- Área de Vías Pecuarias (Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación)
- Área de Prevención de Incendios (Cuerpo de Bomberos – Dirección General de Emergencias)
- Subdirección General de Protección Civil (Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación)
- Dirección General de Urbanismo

Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

- Dirección General de Carreteras
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid
- Subdirección General de Arquitectura (Dirección General de Vivienda y Rehabilitación)

Otros órganos de la Comunidad de Madrid

- Área de Instalaciones Eléctricas (Dirección General de Transición Energética y Economía Circular)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad (Dirección General de Promoción Económica e Industrial)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental (Dirección General de Salud Pública – Consejería de Sanidad)

2. Administración General del Estado

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico

- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

- Dirección General de Aviación Civil
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid
- ADIF – Administración de Infraestructuras Ferroviarias

3. Administraciones Locales

- Ayuntamiento de Colmenar Viejo
- Ayuntamiento de El Molar
- Ayuntamiento de El Vellón
- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix

4. Entidades y empresas públicas o privadas de servicios

- Red Eléctrica de España, S.A.U

5. Organizaciones sociales y ambientales

- Ecologistas en Acción
- SEO / Sociedad Española de Ornitología

De manera simultánea se han solicitado, con fecha 15 de marzo de 2023 los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 10/032679.3/23 se solicitó al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

- Con número de registro 10/032680.5/23 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.

- Con número de registro 10/032681.6/23 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.

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

Subdirección General de Protección Civil (17/03/2023)

Indica que el planeamiento debe contemplar el riesgo de incendios debido a la gran superficie forestal. Exige incorporar un plan de actuación municipal ante riesgo de inundación por rotura de presas y recomienda elaborar también un plan de actuación ante inclemencias invernales.

Área de Prevención de Incendios – Cuerpo de Bomberos CM (23/03/2023)

No realiza observaciones, al no desarrollarse en el documento aspectos específicos vinculados con sus competencias sobre protección contra incendios.

Área de Minas e Instalaciones de Seguridad (28/03/2023)

Confirma que el Avance del Plan General no afecta a derechos mineros, de acuerdo con la Ley de Minas.

Área de Planificación y Gestión de Residuos (21/04/2023)

Será necesario ampliar el Estudio de Caracterización de Suelos (Fase I y, si procede, Fase II) para investigar posibles focos de contaminación. El estudio debe incorporarse al documento ambiental definitivo. También deben incluirse en la normativa urbanística prescripciones sobre actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Red Eléctrica de España (25/04/2023)

Informa de que no existen afecciones a instalaciones de su propiedad dentro del ámbito.

Confederación Hidrográfica del Tajo (27/04/2023)

Alerta de que varios ámbitos se sitúan en zona de policía o dominio público hidráulico. Será necesaria autorización previa, estudio hidrológico del estado actual y futuro, delimitación del dominio público hidráulico y análisis de zonas inundables con periodos de retorno de hasta 500 años.

Dirección General de Aviación Civil (28/04/2024)

Si el PGOU se ve afectado por servidumbres aeronáuticas o zonas de servicio aeroportuario, será obligatorio obtener informe preceptivo y vinculante del organismo competente.

Ayuntamiento de El Vellón (03/05/2023)

Propone revisar la coherencia de la ordenación propuesta junto a la A-1, especialmente los sectores industriales enfrentados y separados por suelos agrícolas. Sugiere replantear los accesos y conexiones entre la A-1 y la red viaria regional y local.

Área de Sanidad Ambiental (04/05/2023)

Señala impactos potenciales sobre la salud, recomendando aplicar procedimientos de Gestión Integrada de Plagas, prever indicadores de vigilancia en zonas verdes y edificios y considerar riesgos por radón y por campos electromagnéticos, garantizando límites seguros para la población.

Consorcio Regional de Transportes de Madrid (12/05/2023)

Emite informe favorable. Valora positivamente las medidas previstas para la movilidad, el aparcamiento y la mejora de conexiones con Montenebro. Considera que las actuaciones no supondrán un impacto relevante en la demanda de transporte público.

Demarcación de Carreteras del Estado (16/11/2023)

Informa que ya emitió un informe previo sobre afecciones a la Red de Carreteras del Estado, aunque no se adjunta.

Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (14/09/2023)

Aporta actualizaciones del Catálogo municipal de bienes protegidos y observaciones para adaptar el PGOU a la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural.

Canal de Isabel II (28/02/2024)

Realiza observaciones relativas a recursos hídricos, abastecimiento, riego de zonas verdes, saneamiento, depuración, afecciones a instalaciones existentes y requisitos para los nuevos desarrollos previstos en el PGOU.

Subdirección General de Arquitectura (24/05/2024)

Recuerda las obligaciones de la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural en la elaboración del Catálogo y la normativa de protección del PGOU. Adjunta fichas de elementos del Visor de Patrimonio Arquitectónico.

Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal – Informes Técnicos Medioambientales (04/07/2024)

Incluye consideraciones sobre suelos forestales, necesidades de compensación y advierte errores en la clasificación de suelo no urbanizable de protección al sur del municipio. Aporta condiciones mínimas para reforestación.

Dirección General de Carreteras – Área de Planificación (08/07/2024)

Establece condicionantes relativos al dominio público viario, trazado y previsión de actuaciones en la red autonómica conforme al Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Área de Vías Pecuarias (29/08/2024)

Solicita ajustes concretos en la documentación y recuerda la aplicación de normativa estatal y autonómica vigente en materia de vías pecuarias

En la siguiente fase de tramitación se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicadas

El Plan General debe establecer objetivos y estrategias para un desarrollo sostenible, coordinado con el planeamiento de los municipios vecinos. El Estudio Ambiental Estratégico y el de Viabilidad deberán demostrar que el modelo urbano propuesto es sostenible, conforme a los principios de la Ley del Suelo estatal y autonómica, priorizando un crecimiento justificado, evitando la especulación y preservando el suelo rural no necesario para urbanizar.

La propuesta urbanística debe basarse en necesidades reales de vivienda e industria. Dadas las limitaciones ambientales del territorio, el crecimiento posible se concentra principalmente junto a la A-1, en la zona este del municipio. Se señala que la propuesta analiza solo el ámbito municipal y requiere incorporar una visión supramunicipal para evaluar efectos acumulativos y sinérgicos con los municipios colindantes.

Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

El Estudio Ambiental Estratégico (EAE) lo elaborará el Ayuntamiento conforme a la Ley 21/2013 y la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 4/2014, y formará parte integrante del Plan General sometido a aprobación inicial. Debe incluir los contenidos del Anexo IV de la Ley de evaluación ambiental y los requisitos del documento de alcance, evaluando los efectos significativos (biodiversidad, fauna y flora, suelo, agua, aire, clima y huella de carbono, salud humana, bienes materiales, patrimonio y paisaje) y sus interrelaciones, así como los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos y temporales (corto/medio/largo plazo).

Además, exigirá la descripción del método y la justificación ambiental de las alternativas, la incorporación de conclusiones sectoriales al Plan y su normativa, medidas de prevención, mitigación y compensación —incluidas las de adaptación y mitigación del cambio climático—, un programa de vigilancia y una valoración pormenorizada de los impactos de las modificaciones propuestas, con especial atención al impacto paisajístico y a las afecciones sobre municipios colindantes.

2.2.2. Pautas sobre la información a aportar en las siguientes fases por el Ayuntamiento

El Documento Inicial Estratégico del PGOU de Pedrezuela debe completarse conforme al Anexo IV de la Ley 21/2013. La información presentada resulta **suficiente para emitir el Documento de Alcance**, pero se considera incompleta en los siguientes aspectos clave:

Alternativas y evaluación ambiental

- Debe incorporarse un resumen de los motivos de selección de las alternativas del plan y de la metodología utilizada para su evaluación, indicando dificultades o limitaciones encontradas.
- Las alternativas deben ser razonables y técnica y ambientalmente viables, alineadas con los objetivos del Plan (Ley 21/2013, art. 5.2.c y 20.1), incluyendo un modelo de crecimiento sostenible.
- Es necesario justificar si la Alternativa 1, basada en una propuesta anulada judicialmente y con necesidades previas, cumple estos criterios.

Suelo no urbanizable de protección

- Las actuaciones sujetas a calificación urbanística deben adaptarse a las modificaciones introducidas por la Ley 11/2022 de la Comunidad de Madrid, especificando qué usos se prohíben expresamente.

- Debe mantenerse el carácter excepcional de estas autorizaciones y reflejar en las fichas de los ámbitos todas las condiciones derivadas del análisis ambiental.

Actualización normativa

- Deben eliminarse referencias a normas derogadas, como:
    - Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
    - Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental (salvo artículos vigentes)
    - Decreto 78/1999 sobre contaminación acústica

Dotaciones y servicios públicos

- El PGOU debe analizar las necesidades de dotaciones y equipamientos derivados del crecimiento previsto, especialmente sanitarios y educativos, evitando déficits o desajustes temporales respecto al desarrollo residencial.

Mapa de riesgos naturales

- El Estudio Ambiental Estratégico debe incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito (conforme al art. 22 del TRLSRU - Real Decreto Legislativo 7/2015).

Inventario en suelo no urbanizable

El inventario de edificaciones "fuera de ordenación" debe indicar:

1. Afecciones existentes, situación legal y autorizaciones
2. Medidas correctoras, plazos de regularización y posibles medidas de erradicación futura
3. Atención prioritaria a edificaciones en zonas inundables y a condiciones de saneamiento y depuración

Correcciones al Documento de Avance

- El Documento de Avance del PGOU deberá completarse y corregirse según lo señalado en los apartados 2.3 y siguientes del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

<u>Directrices sobre aportación de documentación</u>

Para las siguientes fases del procedimiento, la documentación deberá presentarse de manera clara, organizada y manejable, siguiendo estas pautas principales:

Organización de archivos

- Estructurar los documentos digitales en carpetas y subcarpetas con una jerarquía lógica equivalente a su versión en papel.
- Utilizar nombres de archivo claros, identificables y con rutas cortas.
- Tamaño máximo por archivo: 100 MB; si se supera, dividir en tomos identificables.

Documento índice

- Incluir un PDF índice con enlaces a todos los documentos y tomos del Plan.
- Cada documento debe disponer además de su propio índice con marcadores.

Formato de los PDF

- Deben permitir selección y búsqueda de texto; evitar texto en imagen salvo cuando sea externo al Plan.
- Sin contraseñas ni restricciones de acceso, copia o impresión.

Documentación gráfica

- Debe ser legible, con tramas diferenciadas y coherentes con la leyenda.
- Los ámbitos deben delimitarse con línea perimetral (no solo con tramas superpuestas).

Cartografía digital

- Remitir cartografía del planeamiento vigente y de la propuesta en formato vectorial, preferentemente shapefile.
- Sistema de referencia: ETRS89 Huso 30 (EPSG 25830).
- Los archivos deben coincidir con los planos PDF y contener como mínimo:
    - Clasificación del suelo: campo "Clase"; sin duplicados ni solapes.
    - Categoría del suelo: campo "Clasificación/Categoría"; sin duplicados ni huecos entre entidades.
    - Ámbitos de ordenación y gestión: nombre del ámbito y uso global.
    - Calificación del suelo: ordenanza y uso global.

Planos procedentes de AutoCAD

- Revisar los PDF generados para eliminar marcos, comentarios o anotaciones que impidan una lectura correcta o su consulta por otras administraciones.

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

El Estudio Ambiental Estratégico deberá indicar qué proyectos y actividades del Plan están sujetos a evaluación ambiental según la Ley 21/2013 y qué tipo de procedimiento requieren.

Asimismo, el Plan General que se someta a Declaración Ambiental Estratégica deberá incorporar en su Normativa Urbanística la obligación de aplicar dichos procedimientos, así como los establecidos en el RDL 1/2016 sobre prevención y control integrados de la contaminación (IPPC).

2.2.4. Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

1. Cambios en la clasificación del suelo

- **Suelo Urbano**: pasa del 6,86% al 7,64% del término municipal (+0,78%; 222.746 m²).

- Aumenta principalmente el Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) con 6 nuevos ámbitos (SUNC-01 al SUNC-06).

- Será necesario justificar en fases posteriores que los terrenos incorporados cumplen con el art. 14 de la Ley del Suelo de la CM.
- Caso relevante: SUNC-05, junto al cementerio, reclasificado desde Suelo No Urbanizable Protegido, donde debe justificarse la pérdida de valores ambientales (incluye un HIC inventariado).

- **Suelo Urbanizable**: aumenta del 0,11% al 2,72% del término municipal (+2,62%; 777.201 m²).

    - 55,14% es No Sectorizado (SUR-NS) sobre antiguos suelos de uso agrario o ganadero.
    - Se plantean 9 sectores: 8 residenciales (SUR-S01 a S08) y 1 industrial (SUR-S09).

- **Suelo No Urbanizable**: reduce un 3,40% (-969.947 m²), pasando del 93,03% al 89,63%.

    - La reducción afecta principalmente al suelo preservado con valor agrícola.

Se recuerda que la planificación debe ajustarse al principio de desarrollo sostenible, priorizando el uso racional del suelo y evitando clasificar más suelo del necesario (TRLSRU y LSCM).

2. Valoración del desarrollo residencial

- La población de Pedrezuela creció de 1.425 hab. (2000) a 6.150 hab. (2020).
- Proyección del Avance: 7.922 hab. en 2037 (+1.772 hab.), aunque los últimos datos muestran un crecimiento más bajo: 83 hab/año frente a los 104 estimados.
- Necesidades residenciales estimadas 2021–2037: 709 viviendas (ratio 2,5 hab/vivienda).
- Según Censo 2021 hay 3.225 viviendas, con 2.320 principales (ratio real: 2,68 hab/vivienda).
- Existen solares SUC con capacidad para 198 viviendas, por lo que no toda la demanda requerirá nuevo suelo urbanizable.

Cabe señalar, que se debe actualizar proyecciones con datos recientes y dimensionar el crecimiento a necesidades reales, evitando clasificar suelo innecesario.

3. Valoración del desarrollo industrial

- La economía local es mayoritariamente de servicios (>80%), con industria y sector primario residuales (<3%).
- El Avance plantea reforzar el sector industrial creando 44.370 m²c en el nuevo sector SUR-S09, junto a la A-1, además de una pequeña reserva industrial en SUNC-05.
- Se deberá justificar su necesidad real conforme a criterios de uso racional del suelo.
- Debe analizarse la relación con municipios colindantes, posibles afecciones a suelo rural y prever una franja de transición.
- También se requiere evaluar movilidad y conectividad del sector industrial al otro lado de la A-1.

2.2.5. Protección del medio natural

La protección del suelo en el PGOU debe basarse en los valores ambientales intrínsecos del territorio, conforme a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, que emite algunas consideraciones a tener en cuenta en las siguientes fases:

1. Terreno Forestal y Montes en Régimen Especial

- Existen Montes Preservados en el municipio, vinculados al embalse y a masas de vegetación autóctona, así como un Monte de Utilidad Pública: "Dehesa de Pedrezuela" (258,6 ha).
- Los montes sujetos a régimen especial deben clasificarse como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E).
- Se detectan errores en la clasificación del Avance que deben corregirse:
    - Áreas de Monte Preservado clasificadas como SUC o SNUP-P deben reclasificarse a SNUP-E.
    - Parte del Monte de Utilidad Pública aparece indebidamente clasificado como SUC.

2. Red Natura 2000 – ZEC "Cuenca del río Guadalix"

El PGOU debe ajustarse al Plan de Gestión de la ZEC. Implica:

- Priorizar conservación, restauración de hábitats y ubicación de infraestructuras fuera del espacio protegido.
- Incluir un capítulo específico en el Estudio Ambiental Estratégico sobre afecciones a Hábitats y Especies RN2000.
- Evaluar incidencia sobre HIC también fuera del ámbito Red Natura 2000 y adoptar medidas si hubiera efectos significativos.

3. Hábitats de Interés Comunitario (HIC)

- Deben clasificarse como SNUP; los HIC prioritarios, como SNUP-E.
- Si se pretende reclasificar a urbano/urbanizable suelo ocupado por HIC (ej.: SUNC-05), debe probarse su inexistencia o ausencia de afección significativa y establecer medidas protectoras.

4. Embalse de Pedrezuela y Humedales Catalogados

- El PGOU debe respetar el Plan de Ordenación del Embalse (Decreto 116/2002).
- Terrenos incluidos en dicho ámbito deben clasificarse como SNUP-E por legislación sectorial, salvo zonas que el Plan permita ordenar urbanísticamente.
- El suelo forestal dentro de este ámbito debe clasificarse como SNUP-E.

5. Flora y Fauna – Obligaciones y Medidas

- Debe incorporarse un artículo específico en la Normativa Urbanística sobre protección de flora y fauna.
- Medidas clave:
    - Regular contaminación lumínica, prohibir publicidad luminosa en SNU y seguir criterios técnicos para alumbrado.
    - Favorecer especies autóctonas en zonas verdes; evitar herbicidas y productos que dañen fauna salvo en plaga declarada.
    - Diseñar edificaciones para evitar proliferación de especies oportunistas y fomentar refugios/nidificación para especies beneficiosas (aves insectívoras, rapaces, quirópteros).

- Regular cerramientos permeables para fauna y evitar podas drásticas y eliminación de setos y muros de piedra.

- Preservar naturalidad de cauces y evitar canalizaciones y vertidos; priorizar soterramiento de líneas eléctricas y medidas anticolisión/electrocución.

- Limitar usos en SNU para mantener conectividad ecológica y evitar barreras para fauna; prever corredores con al menos 500 m de paso libre.

6. Compensación Forestal

- Si se reclasifica terreno forestal a urbano/urbanizable, se requiere proyecto de compensación forestal (art. 43 Ley 16/1995), a aprobar por la Dirección General.
- El Ayuntamiento debe incorporar esta exigencia al PGOU y solicitar el proyecto antes de otorgar licencias urbanísticas.

Conclusión

El informe exige un ajuste del PGOU para alinearlo con la normativa ambiental, reforzar la protección de montes, hábitats y espacios protegidos, corregir clasificaciones erróneas y aplicar medidas de conservación, compensación forestal y protección de fauna. El cumplimiento de estas condiciones deberá reflejarse en el Estudio Ambiental Estratégico y en la normativa urbanística del Plan.

2.2.6. Condiciones para la ordenación general

El documento establece criterios obligatorios que deben incorporarse al planeamiento para su aprobación inicial:

- **Clasificación del Suelo Urbano**
  Solo podrán clasificarse como suelo urbano aquellos ámbitos que cumplan plenamente los requisitos legales para ser considerados como tal.
- **Delimitación de Sectores**
  La definición de sectores debe responder a las necesidades urbanísticas reales, ajustándose a la estructura física y a las redes públicas.

    - No se permitirá delimitar sectores únicamente siguiendo límites de propiedad, salvo que se justifique que la coincidencia responde a criterios urbanísticos.

- **Ejecución Ordenada del Planeamiento**
  Para evitar desarrollos dispersos y consumo ineficiente de recursos, se debe incorporar un orden de prioridad y condiciones temporales para la puesta en marcha de cada ámbito o sector.

2.2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

El documento establece criterios que deben aplicarse en la ordenación detallada de futuros desarrollos urbanos para asegurar su integración paisajística, ambiental y funcional:

- **Adaptación a la Topografía**
  El trazado viario y la urbanización deben ajustarse al terreno natural, evitando grandes movimientos de tierra, taludes y alteraciones del relieve, especialmente en zonas de ladera.
- **Protección del Paisaje y Vistas del Núcleo Urbano**
  La edificación en los límites urbanos debe minimizar el impacto visual sobre el núcleo. Se exigirá un estudio paisajístico para los nuevos sectores, incluyendo limitaciones de altura y diseño.
- **Conexión con la Trama Urbana Existente**
  Los nuevos desarrollos deberán integrarse con el casco urbano y no depender únicamente de accesos desde carreteras externas.
- **Separación y Amortiguación de Usos Industriales**
  Entre áreas industriales y otros usos deberán establecerse bandas de transición verdes y arboladas, dimensionadas para cumplir la normativa acústica (RD 1367/2007). Estas franjas deberán constar en las fichas de los sectores.
- **Gestión del Tráfico Industrial**
  Para los ámbitos industriales (SUNC-05 y SUR-S09) se deberá realizar un estudio del tráfico pesado y adaptar la ordenación para evitar impactos en la movilidad y seguridad.
- **Diseño Urbano de Vivienda y Tejido Constructivo**
  Evitar alineaciones repetitivas de viviendas adosadas; fomentar variedad y permeabilidad urbana. Y limitar longitudes de fachada a 50 m para evitar monotonía y favorecer espacios públicos.
- **Integración Arquitectónica y Estética**
  Las nuevas edificaciones deberán armonizar con la imagen del núcleo en alturas, cubiertas, materiales y colores.
- **Protección de Límites Visuales del Municipio**
  Debe evitarse la instalación de elementos visualmente discordantes (antenas, carteles, anuncios) en áreas sensibles del paisaje. Su regulación deberá incorporarse a la normativa.

2.2.8. Condiciones para las infraestructuras

Infraestructuras eléctricas

El municipio de Pedrezuela es abastecido por Iberdrola Distribución y cuenta con una línea aérea de alta tensión (66 kV) que atraviesa el término municipal de sur a norte.

Para el planeamiento, deben considerarse las siguientes obligaciones:

- **Cumplimiento Normativo Obligatorio**
  Cualquier actuación que afecte a líneas o instalaciones eléctricas debe ajustarse al Real Decreto 1955/2000 y a los reglamentos aplicables.
- **Limitaciones de Uso en el Entorno de Líneas Aéreas**
  Según el RD 1955/2000, queda prohibida la construcción y limitada la plantación de árboles en la franja de seguridad bajo las líneas. La franja se extiende ~30 m a cada lado del eje (variable según tramo y apoyos).

- **Pasillos Eléctricos en el Plan General**
  El planeamiento debe delimitar y proteger los corredores por donde discurren las líneas eléctricas, asegurando que no exista edificación presente ni futura en su zona de influencia (Decreto 131/1997).
- **Nuevas Instalaciones de Media/Alta Tensión**
  Cualquier nueva infraestructura (p. ej., centros de transformación) deberá cumplir el RD 337/2014 y sus instrucciones técnicas.
- **Centros de Transformación No Enterrados**
  Si se instalan, deberán incorporar medidas para minimizar el impacto visual y garantizar seguridad y accesibilidad.

Infraestructuras viarias

El Planeamiento deberá ajustarse a las indicaciones de los organismos competentes en materia de carreteras del Estado y de la Comunidad de Madrid. En particular:

- **Coordinación con Administraciones Competentes**
  Se deberá cumplir lo que establezca el informe vinculante de la Demarcación de Carreteras del Estado. La Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid establece condiciones específicas para el PGOU de Pedrezuela.
- **Carreteras Afectadas**
  M-627 (A-1 a M-608), de competencia autonómica (476 veh/día en 2022). Y M-963, de acceso a Pedrezuela (cedida al Ayuntamiento en 1998).
- **Principales Exigencias para el PGOU**
  Cumplimiento de la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid, su Reglamento (Decreto 29/1993) y normativa de accesos (Orden 23/05/2019).
  Calificar la red autonómica como infraestructura viaria supramunicipal, incluyendo plataforma y dominio público actual y futuro.
  Prohibición de zonas verdes o espacios libres dentro de la franja de protección de carreteras autonómicas.
- **Documentación Técnica Obligatoria en el PGOU**
  Estudio de Tráfico y Movilidad en fases operativa y post-operativa.
  Planos específicos de carreteras autonómicas indicando dominio público, zona de protección y calificaciones urbanísticas superpuestas.
  Fichas urbanísticas con referencia expresa a la normativa sectorial de carreteras y los usos permitidos en zonas afectadas.
  Propuestas gráficas de accesos a carreteras autonómicas para los nuevos sectores.
- **Ejecución y Costes de Actuaciones Viarias**
  Conexiones, obras y actuaciones en dominio público o zona de protección deberán disponer de proyectos técnicos específicos y autorización de la Dirección General.
  Costes de suelo, proyectos, ejecución y mantenimiento serán asumidos por los desarrollos urbanísticos y/o el Ayuntamiento, y reflejados en las fichas urbanísticas.
- **Contaminación Acústica**
  Obligatorio cumplir la normativa vigente (Decreto 55/2012 y Ley 37/2003 del Ruido), con estudios preventivos y correctores.
- **Permisos Previos a la Ejecución**
  Antes de iniciar cualquier obra que afecte al dominio público o zona de protección viaria autonómica, deberá solicitarse autorización al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras.

Infraestructuras de telefonía

- El servicio telefónico en Pedrezuela está gestionado por Telefónica y cuenta con cobertura, además de diversas estaciones de telefonía de distintos operadores.
- El planeamiento deberá exigir que los proyectos de instalación de antenas de telefonía móvil incorporen un estudio de impacto visual e integración paisajística, con el fin de asegurar que estos elementos se integren adecuadamente en el entorno.

2.2.9. Condiciones para las zonas verdes

El planeamiento deberá cumplir las siguientes directrices para la gestión y diseño de zonas verdes:

- **Diferenciación y Uso Adecuado**
  Las zonas verdes deberán delimitarse y tratarse como espacios de ocio, diferenciándolas de áreas vinculadas a infraestructuras.
- **Protección del Arbolado Urbano**
  Se aplicará la Ley 8/2005, que regula la protección, inventario y conservación del arbolado urbano, limitando talas y podas drásticas, y exigiendo reposición conforme a la Norma Granada.
- **Selección de Especies y Biodiversidad**
  Se fomentará la diversidad de especies para reducir riesgos por plagas, priorizando especies resistentes y de fácil mantenimiento.
- **Ahorro Hídrico y Vegetación Autóctona**
  Se priorizará el uso de especies autóctonas de bajo consumo de agua, evitando césped ornamental y sustituyéndolo por cubiertas vegetales xerófitas.
- **Superficies Permeables**
  La normativa limitará los pavimentos rígidos en zonas verdes para favorecer la infiltración y la permeabilidad del suelo.

2.2.10. Protección de las vías pecuarias

El informe del Área de Vías Pecuarias (29/08/2024) establece obligaciones basadas en la normativa estatal y autonómica (Ley 3/1995, Ley 8/1998 y Decreto 7/2021). En dicho documento se incluyen diversas consideraciones de carácter particular, así como otras de carácter general. Las principales indicaciones para el Plan General son:

1. Inclusiones y menciones obligatorias en el PGOU

- Incorporar referencia expresa al Decreto 7/2021 (Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid).
- Identificar las vías pecuarias como **"**Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", con prevalencia absoluta del dominio público pecuario sobre cualquier otro uso.

2. Cartografía y clasificación

- Actualizar el trazado y anchura legal de las vías pecuarias en todos los planos, con una trama clara y diferenciada.

- En caso de discrepancias, prevalecerán los deslindes y clasificaciones oficiales frente a los planos urbanísticos.

3. Condiciones de uso y protección

- Cualquier actuación en vías pecuarias requerirá informe y autorización del órgano competente.
- Las vías pecuarias son bienes de dominio público: inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- No computan como cesiones, ni como espacios libres o zonas verdes, ni generan aprovechamiento urbanístico.

4. Limitaciones a usos e infraestructuras

- No se podrán trazar viales ni rotondas sobre vías pecuarias; se prohíbe su asfaltado y el tránsito de vehículos a motor.
- Infraestructuras lineales (tuberías, electricidad, etc.) deberán ubicarse fuera del dominio público pecuario; su autorización será temporal y evaluada caso por caso.

5. Coordinación y procedimiento

- El planeamiento general y derivado que afecte directa o indirectamente a vías pecuarias deberá remitirse para informe al organismo competente.
- Los proyectos de acondicionamiento de vías pecuarias serán revisados por la Dirección General para garantizar su correcta integración urbana.

2.2.11. Protección del patrimonio cultural

La Dirección General de Patrimonio Cultural proporciona un listado de bienes protegidos del municipio de Pedrezuela (2005–2014) y confirma que el Plan incluye la mayor parte del patrimonio histórico, aunque indica que debe actualizarse la normativa conforme a la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, especificando los regímenes de protección para BIC, BIP y otros bienes catalogados, incluidos yacimientos y bienes sujetos a protección común. El informe exige subsanar y ajustar el Plan General a esta ley en todas sus fases.

La Subdirección General de Arquitectura (24/05/2024) señala documentos esenciales para elaborar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y la normativa urbanística del PGOU:

- **Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento (1989)**: establece elementos, grados de protección y régimen de obras.

- **Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico (Ley 7/2000)**: incluye diversos bienes de Pedrezuela, como:

    - Infraestructuras hidráulicas del Canal de Isabel II y presas históricas.

    - Arquitectura civil (escuelas, fuente-abrevadero-lavadero, molinos).

    - Arquitectura religiosa (Iglesia de San Miguel Arcángel, restos de Vía Crucis). Además, parte de estos bienes está documentada en *Arquitectura y Desarrollo Urbano*, cuya catalogación debe considerarse.

- **Inventario de Arquitectura Contemporánea de Interés**: recoge edificios como el Ayuntamiento, el grupo escolar, la Iglesia y construcciones del Canal de Isabel II.

- **Inventario de Arquitectura del Agua**: registra diez elementos en el municipio.

El informe indica que el planeamiento debe catalogar y proteger estos elementos y que, en el casco urbano y áreas con valor patrimonial, se deben conservar invariantes tipológicos tradicionales (huecos, cubiertas, materiales, colores, composición de fachadas, etc.).

Finalmente, se señala que el Catálogo debe integrar la normativa vigente de los espacios naturales protegidos, indicando en cada ficha si el bien catalogado se encuentra dentro de dichos ámbitos.

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

La evaluación ambiental del PGOU debe analizar y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas del planeamiento, en línea con la Ley 7/2021 de Cambio Climático. El Avance no integra aún objetivos claros de adaptación y mitigación climática, por lo que se exige reforzar este aspecto.

Carencias detectadas en el Avance del PGOU

- No incorpora objetivos específicos de adaptación al cambio climático.
- No analiza en profundidad el impacto del plan sobre el clima.
- Carece de medidas concretas de mitigación (energía, movilidad, gestión del agua, residuos, edificación, etc.).

Requisitos para el Documento que se someta a Declaración Ambiental Estratégica

El PGOU deberá incluir un estudio completo de afecciones al cambio climático, con:

1. Impacto de los usos del suelo

- Cuantificar superficies actuales y futuras por uso (residencial, industrial, verde, viario…).
- Identificar espacios naturales, humedales y riberas.
- Analizar la distribución de usos en la ordenación urbanística.

2. Movilidad sostenible

- Análisis del tráfico y vías principales.
- Estudio del uso del vehículo privado, comercial y público.
- Propuestas de transporte público y actuaciones para reducir emisiones.

3. Cálculo de emisiones

Metodología de la Agencia Europea del Medio Ambiente, incluyendo:

- Emisiones domésticas, tráfico rodado (ligero/pesado) y sectores industriales.
- Contaminantes a cuantificar: SO_2, CO, NO/NO_2, PM10/PM2.5, COVs, CO_2, CH_4, entre otros.

4. Medidas de mitigación

Incluir medidas normativas y urbanísticas para reducir GEI:

- Ahorro energético, energías renovables y eficiencia hídrica.
- Movilidad sostenible y reducción del tráfico privado.
- Gestión sostenible de materiales y residuos.
- Urbanismo bioclimático y diseño climático de espacios públicos.

Huella de Carbono y Planes Obligatorios

El PGOU deberá incorporar:

1. **Cálculo de la huella de carbono del municipio**

   Incluyendo emisiones por usos del suelo y pérdida de sumideros. Se recomienda usar la Calculadora de Huella de Carbono del Planeamiento Urbanístico de la Comunidad de Madrid.

2. **Plan de reducción/mitigación**

   - Establecer objetivos anuales de reducción de emisiones durante la vigencia del plan.

3. **Plan de compensación**

   - Crear una infraestructura verde urbana como sumidero de CO_2, con arbolado y arbustos adecuados.

Criterios para selección del arbolado: bioclima, eficiencia hídrica, bajo mantenimiento, capacidad de captura de CO_2, seguridad y diseño adaptado al uso (viario, parques, áreas naturalizadas).

2.2.13. Riesgos derivados del cambio climático

En cumplimiento del artículo 21.1 de la Ley 7/2021 de Cambio Climático, el Plan General debe incluir la identificación, análisis y prevención de los riesgos derivados del cambio climático en la ordenación del suelo.

Estos riesgos deben considerarse como criterios de planificación y diseñar medidas preventivas y de adaptación. Riesgos climáticos que deben incorporarse al PGOU:

Eventos meteorológicos extremos y afección a infraestructuras

- Impactos sobre servicios esenciales: suministro de agua, energía, emergencias y otros equipamientos urbanos.

Riesgos para la salud por altas temperaturas

- Análisis de mortalidad y morbilidad asociadas a olas de calor.
- Consideración específica de colectivos vulnerables y datos desagregados por sexo.

Pérdida de ecosistemas y biodiversidad

- Evaluación del riesgo de deterioro de ecosistemas, sus funciones y servicios ecosistémicos clave.

Riesgo de incendios

- Especial atención a la interfaz urbano–forestal y a áreas próximas a infraestructuras y masas forestales.

Para identificar y analizar estos riesgos, se recomienda emplear la **"**Guía para la evaluación de riesgos derivados del cambio climático" (MITERD, 2023).

2.2.14. Protección frente a la contaminación acústica

El Documento Inicial Estratégico incluye un estudio acústico preliminar que analiza la situación actual y futura mediante mapas de ruido, pero presenta carencias que deben corregirse en la versión a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

Situación acústica actual

- El análisis usa el modelo homologado CNOSSOS-EU y mapas de ruido para los escenarios pre y postoperacional.
- Las principales fuentes de ruido identificadas son: A-1, su vía de servicio, M-122 y M-627.
- Falta incorporar la carretera M-963, que atraviesa el casco urbano, y el circuito de karts.
- Se propone una zonificación acústica según normativa (uso residencial, sanitario/docente/cultural, industrial e infraestructuras).
- Los niveles más altos se localizan junto a vías, pero no se analiza adecuadamente su impacto en áreas sensibles.

En cuanto a un escenario futuro, en los sectores SUR-S07, SUR-S08 y SUNC-02 próximos a la A-1, los objetivos de calidad acústica no se cumplen totalmente. Se recomienda crear zonas de transición no estanciales junto a la A-1, que no computarán como zonas verdes a efectos urbanísticos.

Requisitos para el Estudio Acústico definitivo

El estudio deberá incluir en el PGOU:

1. Zonificación Acústica

- Delimitar áreas acústicas según RD 1367/2007 y su Anexo V, considerando usos actuales y previstos.
- Aportar planos georreferenciados (ETRS89) y entrega en formato SHP o DXF.
- Establecer zonas de transición cuando se excedan +5 dB sobre los límites.
- Incluir servidumbres acústicas si son aplicables (ejes viarios, ferroviarios o aeropuertos).

2. Evaluación de la Contaminación Acústica

- Elaborar mapas de ruido para día, tarde y noche (altura 4 m).
- Evaluar cumplimiento de valores objetivo y, para nuevos desarrollos, aplicar límites 5 dB más estrictos.
- Definir medidas correctoras y su coste, integradas en el Estudio Económico-Financiero.

Nuevos desarrollos urbanísticos

- Las fichas de sectores y ámbitos deberán acreditar el cumplimiento de objetivos de calidad acústica.

- El PGOU debe incorporar conclusiones y condicionantes del estudio acústico en su ordenación pormenorizada.

Otros aspectos a considerar en el Estudio Acústico

- Sustituir menciones erróneas a *Manzanares el Real*.
- Incluir el circuito de karts y la carretera M-963.

2.2.15. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

1. Demanda de agua y disponibilidad del recurso

- El crecimiento previsto en el PGOU implicará un aumento del consumo de agua estimado en 2.354 m³/día, con un caudal de 52,8 l/s, repartido entre suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable sectorizado.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo es la única administración competente para determinar si existen recursos hídricos suficientes para atender el crecimiento.

2. Abastecimiento actual y necesidades futuras

- Pedrezuela se abastece del Sistema General de Abastecimiento de Canal de Isabel II, principalmente desde el depósito de Torrelaguna y el depósito regulador de Valgallegos, a través del Ramal Oeste.
- Las infraestructuras actuales no permiten garantizar el suministro por gravedad al escenario de máximo desarrollo urbanístico, por lo que será necesario un refuerzo de la aducción como infraestructura estratégica.
- El PGOU deberá incorporar un plano de infraestructuras básicas de agua potable que refleje las conducciones principales exigidas para los nuevos desarrollos.
- El Ayuntamiento debe garantizar la conexión de los nuevos ámbitos a la red de distribución conforme a la normativa vigente de Canal de Isabel II.

3. Riego y uso del agua en zonas verdes

- Queda prohibido el uso de agua potable para baldeo de calles mediante bocas de riego conectadas a la red de consumo humano.
- Los parques y jardines de más de 1,5 ha deberán regarse mediante fuentes alternativas (no agua potable). Para superficies menores, se permite riego desde la red, cumpliendo normas técnicas.
- Las redes de riego deberán diseñarse de forma independiente a la red de consumo humano, permitir el futuro uso de agua regenerada y contar con una única acometida con contador.

4. Saneamiento, depuración y vertidos

- Los nuevos desarrollos generarán 1.904 m³/día de aguas residuales.
- La EDAR "Vellón-Molar-Pedrezuela" no dispone de capacidad suficiente para los crecimientos previstos, por lo que será necesaria su ampliación. Las licencias de edificación quedarán condicionadas al inicio de dichas obras.
- Se priorizará el diseño de redes separativas, con una acometida independiente para residuales y otra para pluviales; las aguas pluviales deberán verterse a cauces públicos cumpliendo los requisitos de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- En redes unitarias, se exigirá estudio hídrico del promotor y se limitará la dilución del caudal residual.

- Los proyectos deberán integrar SUDS o tanques de tormenta para evitar la saturación del alcantarillado y reducir vertidos.

5. Infraestructuras a considerar en el PGOU

- Las infraestructuras básicas existentes y futuras de abastecimiento, saneamiento y depuración deberán clasificarse como Redes Supramunicipales o Redes Generales de Infraestructuras Sociales, según su ámbito de servicio.
- El PGOU debe identificar y proteger todas las infraestructuras de Canal de Isabel II existentes en el municipio, integrándolas en la ordenación y permitiendo flexibilización de parámetros urbanísticos cuando sea necesario por motivos de interés público.
- Se deberán incorporar las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) según normativa vigente.

6. Condicionantes urbanísticos y administrativos

- El Ayuntamiento deberá notificar a Canal de Isabel II los hitos de aprobación inicial, provisional y definitiva del PGOU.
- Las obras y licencias quedarán condicionadas a la disponibilidad y conformidad de Canal de Isabel II respecto a:
    - Proyectos de urbanización y redes.
    - Capacidad de infraestructura y depuración vigente.
    - Ejecución y puesta en servicio de infraestructuras hidráulicas necesarias.

7. Costes y convenios

- Los promotores deberán financiar las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de los nuevos desarrollos, de acuerdo con su contribución proporcional al consumo y vertido generados.
- Será necesario formalizar un Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre Ayuntamiento y Canal de Isabel II antes del desarrollo de los ámbitos.
- Las fichas urbanísticas deberán incluir la obligación de contribuir económicamente a dichas infraestructuras.

2.2.16. Protección de cauces e hidrogeología

Afecciones detectadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)

El informe del 27/04/2023 identifica varios ámbitos del PGOU con incidencia sobre cauces y su zona de policía (100 m desde el cauce):

- Los sectores SUR-S04 y SUR-S05 y suelos urbanizables próximos afectan al arroyo Casas, sin respetarse en la ordenación la franja de suelo no urbanizable de cauces y riberas.
- El ámbito SUNC-06 (Urbanización Atalaya Real) afecta a la cabecera del arroyo del Balado y a su zona de policía.

- El ámbito AH-02 (Urbanización Montenebro) incide sobre la zona de policía del arroyo Los Barrizales.

Requisitos y criterios para futuras actuaciones urbanísticas

Para evitar impactos negativos sobre el dominio público hidráulico (DPH), las actuaciones derivadas del PGOU deberán:

1. Adaptar el urbanismo al cauce, y no al contrario, preservando su trazado y comportamiento natural.

2. Delimitar previamente en zonas con incidencia hidráulica:

- Dominio público hidráulico
- Zonas de servidumbre y policía
- Riesgo de inundación para avenidas con periodo de retorno de hasta 500 años Será obligatorio presentar a la CHT estudios hidrológicos e hidráulicos, cálculos y planos específicos antes de autorizar desarrollos.

3. Implantar redes separativas de saneamiento y prever arquetas de control previo a su conexión con la red, para facilitar inspecciones de vertido.

4. No se autorizarán depuradoras aisladas para un único sector o urbanización; se deberán agrupar vertidos próximos en un sistema común con un único punto de descarga.

5. Si se prevén vertidos de aguas pluviales al cauce, se deberán incorporar medidas para evitar:

- Contaminación del agua
- Aumento perjudicial del caudal o velocidad
- Erosiones en márgenes

Zonas inundables y planificación municipal

- El Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, no recoge estudios oficiales de zonas inundables en Pedrezuela.

- No obstante, el Plan Especial de Protección Civil ante Inundaciones de la Comunidad de Madrid obliga al Ayuntamiento a elaborar un Plan Municipal de Actuación ante riesgo de inundación por rotura de presas.

2.2.17. Protección de la calidad de los suelos

El Área de Planificación y Gestión de Residuos señala que, conforme a la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid, los estudios de incidencia ambiental del planeamiento urbanístico deben incluir un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos. Este informe debe elaborarse conforme a las *Directrices para Estudios de Caracterización de Suelos* y abarcar todos los ámbitos con cambios de uso del suelo.

Requisitos principales

1. Fase I – Estudio Histórico:
    - Representar en planos y ortofotos los límites del ámbito y todas las actividades y focos potencialmente contaminantes, actuales o históricos.
    - Si se detectan indicios de contaminación, será obligatorio continuar con la Fase II – Caracterización Analítica.
2. Fase II – Caracterización Analítica:
    - Debe determinar el alcance de la contaminación y las actuaciones necesarias para la recuperación del suelo, de acuerdo con la Ley 5/2003 y el Real Decreto 9/2005.
    - Las conclusiones de la Fase I deberán reflejarse en las fichas urbanísticas del documento sometido a Declaración Ambiental Estratégica, condicionando los Planes Parciales a la realización de la Fase II.
3. Cuando exista ordenación pormenorizada, el Plan General deberá incorporar directamente la Fase II.

Situación en los ámbitos del plan:

- Se han identificado actividades potencialmente contaminantes en el municipio (artes gráficas, talleres de automoción, comercio mayorista y transporte terrestre), según el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados.
- En los sectores SUNC-04 y SUNC-05 se detectan actividades de gestión de residuos incluidas en el Anexo I del RD 9/2005, sujetas a obligaciones de control y seguimiento.
- En suelo urbano no consolidado, no se detectan indicios de contaminación salvo el Punto Limpio Municipal (SUNC-05), que debe cumplir los requisitos del RD 9/2005, incluido informe de situación al cese de actividad.
- En el suelo urbanizable sectorizado residencial (SUR-S01 a S08), los suelos presentan usos agrarios sin indicios de contaminación.
- En el sector SUR-S09 (uso industrial), no se aprecian impactos, pero deberá definirse el blanco ambiental preoperacional como referencia ante futuros episodios de contaminación.
- En el suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) existen construcciones sin uso claro, por lo que debe ampliarse el estudio histórico (Fase I) y, si procede, avanzar a Fase II.

Condición normativa general:

Se debe incorporar al Plan General que las instalaciones sujetas al RD 9/2005 deberán cumplir lo establecido en su artículo 3.4 para la apertura y clausura de actividades.

Nueva normativa a considerar:

Debe incorporarse el cumplimiento de la Ley 1/2024, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, en lo relativo a la protección del suelo.

2.2.18. Residuos

Gestión de residuos en Pedrezuela

- El municipio pertenece a la Mancomunidad del Noroeste y a la Mancomunidad de Servicios Valle Norte de Lozoya para el tratamiento de residuos.
- Dispone de un Punto Limpio principal en el Parque de Peñandía y dos puntos de recogida adicionales en Montenebro y Atalaya Real.
- El Punto Limpio admite una amplia variedad de residuos: voluminosos, madera, papel/cartón, metales, plásticos, RAEE, pinturas, pilas, aceites, vidrio, textil, iluminación, colchones y vegetales.

Requisitos normativos según la Ley 1/2024 de Economía Circular

El documento sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un estudio de generación y gestión de residuos domésticos que cumpla con normativa europea, estatal, autonómica y local, garantizando:

1. Aumento de la capacidad de tratamiento de residuos antes de aprobar el planeamiento.

2. Gestión de residuos de construcción y demolición conforme al PEMAR vigente, al Plan de RCD 2017-2024 y al Programa Estatal de Prevención de Residuos.

3. Incorporación al planeamiento de los suelos necesarios para puntos limpios como infraestructura pública de red general.

Puntos limpios y nuevos desarrollos

- Es obligatorio que los municipios cuenten con puntos limpios de recogida separada no domiciliaria y que se califiquen como red pública general.
- Debe aclararse en el Plan la calificación urbanística de los terrenos de los puntos limpios existentes y justificarse su suficiencia para los nuevos desarrollos.
- Los nuevos sectores industriales deberán incluir al menos un centro de recogida de residuos no peligrosos, reflejado en sus fichas urbanísticas.

2.2.19. Protección de la salud

Según informe sanitario-ambiental (4 de mayo 2023), el plan debe incorporar medidas preventivas ante efectos sobre la salud:

Plagas y vectores

- Considerar impactos relacionados con cambio climático (plagas de roedores, artrópodos, etc.).
- Implantar un Plan de Gestión de Vectores con procedimientos según la Gestión Integrada de Plagas y con indicadores de seguimiento en obras y fase de uso.

Radón

- Pedrezuela está catalogada como zona 2 de riesgo por radón.
- Deben aplicarse medidas de protección según el Código Técnico de la Edificación, modificado por RD 732/2019.

Red de agua potable

- Nuevas instalaciones deben cumplir el RD 3/2023 sobre calidad del agua de consumo.
- La retirada de fibrocemento (amianto) debe realizarse por empresas inscritas en RERA, conforme al RD 396/2006.
- Los ayuntamientos deben elaborar un censo de instalaciones con amianto y calendario de retirada (Ley 7/2022), priorizando su eliminación antes de 2028 en instalaciones públicas de mayor riesgo.

Agua reutilizada para riego

- El uso de aguas regeneradas para riego será obligatorio en nuevos desarrollos mediante convenio con el Canal de Isabel II.
- Debe garantizarse el cumplimiento de la normativa de calidad del agua en el punto de entrega.

Zonas verdes y mobiliario urbano

- Evitar plantar especies alergénicas (plátano de paseo, cipreses y arizónicas) e impedir el uso de especies invasoras.
- Incluir expendedores de bolsas y papeleras específicas para excrementos caninos; carteles que prohíban el acceso de mascotas a parques infantiles.
- Para equipamientos públicos, se recomienda usar las guías oficiales sobre sanidad ambiental y calidad del ambiente interior.

2.2.20. Tráfico y movilidad

El documento incorpora un Estudio de Tráfico y Movilidad que analiza la situación actual y los efectos del planeamiento, con las siguientes conclusiones principales:

Diagnóstico de la movilidad actual

- Predominio del vehículo privado y escaso uso del transporte público.
- En días laborables, el tráfico se concentra entre 07:00–08:00 h para salidas externas y entre 08:00–09:00 h para desplazamientos internos.
- Las áreas urbanas permiten cubrir la mayoría de desplazamientos a pie o en bicicleta.
- Las urbanizaciones presentan una fuerte dependencia del coche, salvo para compras y ocio local; el autobús constituye la alternativa sostenible de conexión con el núcleo urbano.

Movilidad futura

- No se prevén cambios significativos en el reparto modal; el volumen de viajes crecerá proporcionalmente al aumento de población.
- Se considera necesaria una nueva estructura de movilidad de media distancia, incluyendo la conexión de Montenebro y de futuros desarrollos periféricos para evitar la concentración del tráfico hacia la A-1 por un único eje viario.

Requisitos normativos y mejoras

- El viario del suelo urbanizable deberá cumplir las condiciones de accesibilidad de la Orden TMA/851/2021.
- La Dirección General de Carreteras establece que el estudio debe incluir:
    - Análisis de niveles de servicio en la red autonómica, sus enlaces e intersecciones.
    - Evaluación de la capacidad en escenarios con y sin desarrollo.
    - Propuestas de soluciones para atender la nueva demanda de tráfico generada.

Criterios para la planificación municipal

El Ayuntamiento deberá garantizar una movilidad eficiente y equilibrada, priorizando el transporte público y colectivo, así como los desplazamientos peatonales y ciclistas, asegurando la capacidad de absorción del tráfico en el viario interno y externo por franjas horarias, conforme al artículo 3.3.g) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana.

2.2.21. Protección del medio nocturno

Para proteger el medio nocturno, el planeamiento debe cumplir el Real Decreto 1890/2008 sobre eficiencia energética en alumbrado exterior, especialmente la Instrucción Técnica IE-03 relativa al resplandor luminoso nocturno y luz intrusa. Se recomienda además considerar las guías del Comité Español de Iluminación para reducir la contaminación lumínica y mejorar la eficacia energética.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incorporar medidas específicas para la protección de la fauna. El Plan General debe incluir una zonificación lumínica conforme al RD 1890/2008 y, para evitar la contaminación lumínica, prohibir en suelo no urbanizable la publicidad luminosa o digital, salvo la de servicios de interés público.

La normativa urbanística deberá especificar que:

- Las luminarias deberán impedir el flujo luminoso hacia el hemisferio superior, evitando intrusión lumínica sobre vegetación y fauna nocturna.
- Se debe evitar la sobre-iluminación y garantizar una iluminación homogénea.
- Debe priorizarse iluminación cálida (amarilla/ámbar), dado que la luz blanca y rica en azules perjudica más a la fauna.

2.2.22. Medidas tendentes al ahorro energético

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas concretas para favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos urbanísticos. Estas medidas deberán alinearse con el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 y con la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid (2024), centrada en reducir emisiones, mejorar la calidad del aire y reforzar la respuesta al cambio climático.

Se recomienda que el Ayuntamiento apruebe una ordenanza específica para impulsar el uso de energía solar, tomando como referencia la propuesta de Ordenanza Municipal para la captación de energía solar para usos térmicos elaborada por el IDAE.

2.2.23. Medidas tendentes al ahorro energético y disminución del consumo de agua potable

El Estudio Ambiental Estratégico debe incorporar medidas para reducir el consumo de agua potable en los nuevos desarrollos, incluyendo su traslado a las Normas Urbanísticas. Estas medidas deberán alinearse con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, que persigue disminuir en un 25 % el agua destinada a consumo por habitante.

Asimismo, el estudio deberá incluir medidas específicas para las zonas verdes orientadas a minimizar el consumo de agua de riego, que igualmente deberán reflejarse en la normativa urbanística.

2.2.24. Protección civil y emergencias

La Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación indica (17/03/2023) que, aunque la documentación presentada contempla los riesgos de protección civil, debe tenerse en cuenta que:

- Pedrezuela no figura como Zona de Alto Riesgo (ZAR) de incendios forestales según el Decreto 59/2017; sin embargo, posee una amplia superficie con riesgo alto o muy alto de incendio, por lo que este riesgo debe considerarse en el planeamiento.
- Según el Plan Especial ante el riesgo de inundaciones (Acuerdo de 9/12/2020), el Ayuntamiento de Pedrezuela está obligado a elaborar un plan de actuación municipal por riesgo de inundación por rotura de presas.
- El Plan Especial ante inclemencias invernales (Acuerdo de 5/10/2022) recomienda también elaborar un plan municipal de actuación para este riesgo.

El Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos (informe de 23/03/2023) señala que:

- Pedrezuela no está clasificado como ZAR de incendios forestales según el Plan INFOMA.
- La documentación no desarrolla aspectos específicos vinculados al cumplimiento de normativa de Protección Contra Incendios; no obstante, se prevé que se abordarán en fases posteriores del planeamiento, por lo que no se formulan observaciones al respecto.

2.2.25. Protección frente a la contaminación electromagnética

- El municipio está atravesado por una línea de alta tensión (66 kV) y existen otras líneas aéreas, algunas aún sin soterrar.
- Debe evaluarse la posible contaminación electromagnética originada por líneas y subestaciones eléctricas y otras instalaciones, analizando sus efectos ambientales y sobre la salud, en función de los usos previstos. El Plan General deberá incluir medidas para reducir o eliminar dicha exposición, tomando como referencia la Recomendación 1999/519/CE.
- Si se ejecutan actuaciones urbanísticas vinculadas a infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética resultante y su compatibilidad con los usos propuestos, conforme al Decreto 131/1997.

- Se garantizará el cumplimiento de la normativa de protección de la salud frente a emisiones radioeléctricas, especialmente el Real Decreto 1066/2001, asegurando que la población no quede expuesta a niveles superiores a los recomendados, especialmente en lugares de permanencia prolongada.
- Cuando coincidan varias instalaciones eléctricas o radioeléctricas, deberán considerarse los efectos acumulativos o sinérgicos, con especial atención a espacios con población vulnerable.
- Se identifican 10 estaciones de telefonía móvil; deberá respetarse la servidumbre de 100 m alrededor de dichas estaciones para espacios sensibles (guarderías, centros educativos, sanitarios, geriátricos y parques públicos), según la Resolución de 4/05/2017 y la Orden CTE/23/2002, además de los límites y servidumbres del Real Decreto 1066/2001.

2.2.26. Normativa urbanística

- Las Normas Urbanísticas y las fichas de ordenación y gestión deben incorporar todas las determinaciones señaladas en el documento de alcance, relativas a: evaluación ambiental, protección del medio natural, ordenación general y pormenorizada, infraestructuras, zonas verdes, vías pecuarias, patrimonio cultural, contaminación atmosférica, riesgos climáticos, ruido, recursos hídricos, suelos, residuos, salud, movilidad, medio nocturno, eficiencia energética e hídrica, protección civil y contaminación electromagnética.
- El Título VIII, Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas (protección medioambiental) debe completarse para garantizar el cumplimiento de todas estas consideraciones y de las medidas correctoras del Estudio Ambiental Estratégico.
- En materia de licencias y declaraciones responsables, deberá asegurarse la aplicación adecuada de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental y la Ley 2/2002 de la Comunidad de Madrid, según sus Anexos, y cuando proceda, su sometimiento previo al Real Decreto Legislativo 1/2016 sobre prevención y control integrados de la contaminación.
- El documento debe actualizarse a la normativa vigente, eliminando referencias a disposiciones derogadas.

2.2.27. Vigilancia ambiental

La vigilancia ambiental verificará el cumplimiento de las condiciones del Estudio Ambiental y de este Informe, conforme al anexo IV de la Ley 21/2013.

Se deberá elaborar un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluya: medidas para minimizar impactos, supervisión y seguimiento durante las distintas fases del planeamiento, programación temporal y sistema de información a la Consejería, tomando como base el Documento Inicial Estratégico y este informe.

Objetivos principales del seguimiento:

- Comprobar la ejecución de las medidas protectoras y correctoras.
- Evaluar su calidad y eficacia.
- Alertar ante indicadores ambientales que alcancen niveles críticos.
- Detectar impactos no previstos y adaptar o añadir nuevas medidas.
- Registrar y evaluar la evolución de los impactos en el tiempo.
- Incorporar medidas adicionales si las existentes resultan insuficientes.

Los resultados del seguimiento se documentarán en informes remitidos a la Consejería con una periodicidad justificada. Cualquier cambio respecto al Documento Inicial Estratégico o esta resolución requerirá aprobación previa de la Consejería.

La Consejería podrá realizar verificaciones adicionales y modificar la periodicidad o el contenido de los informes si lo considera necesario.

2.3. Fases a seguir en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica

2.3.1. Fases de información y consultas del Plan

El Ayuntamiento, tras este documento de alcance, deberá elaborar el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) e integrarlo en la versión inicial del Plan, que será sometida a aprobación inicial.

Tras la aprobación inicial, el Plan y el EAE (incluyendo un resumen no técnico) se someterán a información pública, con amplia difusión, preferiblemente por medios electrónicos.

De forma simultánea, se abrirá un periodo de consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas —como mínimo las incluidas en el listado del documento—, durante al menos 30 días hábiles, sobre el plan completo y su EAE.

Los resultados de estas consultas y su incidencia en el Plan deberán incorporarse al documento que se enviará a la Dirección General para la Declaración Ambiental Estratégica.

Se incluye un listado mínimo de organismos, otras administraciones y entidades ambientales a consultar, pudiendo ampliarse si se considera necesario:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Energía (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo

- Ayuntamiento de El Molar
- Ayuntamiento de El Vellón
- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

2.3.2. Análisis técnico del expediente

Tras la información pública y consultas, el Ayuntamiento incorporará las alegaciones pertinentes, modificará el Estudio Ambiental Estratégico si procede y elaborará la propuesta final del Plan General para su aprobación provisional.

Para obtener la Declaración Ambiental Estratégica, el Ayuntamiento deberá remitir a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular el expediente completo, que incluirá:

- Propuesta final del Plan General.
- Estudio Ambiental Estratégico.
- Resultados de la información pública y consultas, con copia de los escritos y su valoración.
- Documento resumen sobre cómo se integran los aspectos ambientales, el EAE, el documento de alcance y las aportaciones recibidas.

El órgano ambiental analizará técnicamente el expediente, evaluará los impactos ambientales (incluyendo el cambio climático) y emitirá la Declaración Ambiental Estratégica en un plazo máximo de 4 meses desde la recepción del expediente completo.

2.3.3. Declaración Ambiental Estratégica

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

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

2.4. Determinaciones del Documento de Alcance

El Documento de Alcance analiza el modelo urbanístico planteado en el Documento de Avance para el municipio, señalando unas determinaciones que pueden resumirse en los siguientes puntos:

1. Debe incorporarse un resumen de los motivos de selección de las alternativas del plan y de la metodología utilizada para su evaluación, indicando dificultades o limitaciones encontradas.
2. Las alternativas deben ser razonables y técnica y ambientalmente viables, alineadas con los objetivos del Plan (Ley 21/2013, art. 5.2.c y 20.1), incluyendo un modelo de crecimiento sostenible.
3. Es necesario justificar si la Alternativa 1, basada en una propuesta anulada judicialmente y con necesidades previas, cumple estos criterios.
4. En cuanto al Suelo No Urbanizable de Protección, las actuaciones sujetas a calificación urbanística deben adaptarse a las modificaciones introducidas por la Ley 11/2022 de la Comunidad de Madrid, especificando qué usos se prohíben expresamente.
5. En cuanto al Suelo No Urbanizable de Protección, debe mantenerse el carácter excepcional de estas autorizaciones y reflejar en las fichas de los ámbitos todas las condiciones derivadas del análisis ambiental. En cuanto a la actualización normativa, deben eliminarse referencias a normas derogadas, como Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental (salvo artículos vigentes), Decreto 78/1999 sobre contaminación acústica.
6. En cuanto a dotaciones y servicios públicos, el PGOU debe analizar las necesidades de dotaciones y equipamientos derivados del crecimiento previsto, especialmente sanitarios y educativos, evitando déficits o desajustes temporales respecto al desarrollo residencial.
7. En cuanto al mapa de riesgos naturales, el Estudio Ambiental Estratégico debe incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito (conforme al art. 22 del TRLSRU - Real Decreto Legislativo 7/2015).
8. En cuanto al inventario en suelo no urbanizable, el inventario de edificaciones “fuera de ordenación” debe indicar, afecciones existentes, situación legal y autorizaciones, medidas correctoras, plazos de regularización y posibles medidas de erradicación futura, atención prioritaria a edificaciones en zonas inundables y a condiciones de saneamiento y depuración.
9. Para las siguientes fases del procedimiento, la documentación deberá presentarse de manera clara, organizada y manejable, siguiendo pautas principales de organización de archivos, documento índice, formato de los PDF, documentación gráfica, cartografía digital y planos procedentes de AutoCAD. Todos ellos explicados con mayor detalle en el documento de alcance.
10. En cuanto al Estudio Ambiental Estratégico deberá indicar qué proyectos y actividades del Plan están sujetos a evaluación ambiental según la Ley 21/2013 y qué tipo de procedimiento requieren.
11. Asimismo, el Plan General que se someta a Declaración Ambiental Estratégica deberá incorporar en su Normativa Urbanística la obligación de aplicar dichos procedimientos, así como los establecidos en el RDL 1/2016 sobre prevención y control integrados de la contaminación (IPPC).
12. En cuanto a cambios en la clasificación del suelo, en Suelo Urbano. Será necesario justificar en fases posteriores que los terrenos incorporados cumplen con el art. 14 de la Ley del Suelo de la CM. Caso relevante: SUNC-05, junto al cementerio, reclasificado desde Suelo No Urbanizable Protegido, donde debe justificarse la pérdida de valores ambientales (incluye un HIC inventariado).

13. En cuanto a cambios en la clasificación del suelo, en Suelo No Urbanizable. Reduce un 3,40% (-969.947 m²), pasando del 93,03% al 89,63%. La reducción afecta principalmente al suelo preservado con valor agrícola. Se recuerda que la planificación debe ajustarse al principio de desarrollo sostenible, priorizando el uso racional del suelo y evitando clasificar más suelo del necesario (TRLSRU y LSCM).
14. En cuanto al desarrollo residencial, según datos como la población de Pedrezuela creció de 1.425 hab. (2000) a 6.150 hab. (2020) y la proyección del Avance de 7.922 hab. en 2037 (+1.772 hab.), aunque los últimos datos muestran un crecimiento más bajo: 83 hab/año frente a los 104 estimados y que existen solares SUC con capacidad para 198 viviendas, por lo que no toda la demanda requerirá nuevo suelo urbanizable (entre otros datos aportados). Cabe señalar que se debe actualizar proyecciones con datos recientes y dimensionar el crecimiento a necesidades reales, evitando clasificar suelo innecesario.
15. En cuanto al desarrollo industrial, se deberá justificar su necesidad real conforme a criterios de uso racional del suelo.
16. En cuanto al desarrollo industrial, debe analizarse la relación con municipios colindantes, posibles afecciones a suelo rural y prever una franja de transición.
17. En cuanto al desarrollo industrial, se requiere evaluar movilidad y conectividad del sector industrial al otro lado de la A-1.
18. En cuanto a la protección del medio natural en terreno forestal y montes en régimen especial, se detectan errores en la clasificación del Avance que deben corregirse en Áreas de Monte Preservado clasificadas como SUC o SNUP-P deben reclasificarse a SNUP-E y en parte del Monte de Utilidad Pública aparece indebidamente clasificado como SUC.
19. En cuanto a la protección del medio natural en Hábitats de Interés Comunitario (HIC), deben clasificarse como SNUP; los HIC prioritarios, como SNUP-E, si se pretende reclasificar a urbano/urbanizable suelo ocupado por HIC (ej.: SUNC-05), debe probarse su inexistencia o ausencia de afección significativa y establecer medidas protectoras.
20. En cuanto a la protección del medio natural en el Embalse de Pedrezuela y Humedales Catalogados, el suelo forestal dentro de este ámbito debe clasificarse como SNUP-E.
21. En cuanto a la protección del medio natural en flora y fauna debe incorporarse un artículo específico en la Normativa Urbanística sobre protección de flora y fauna.
22. En cuanto a la protección del medio natural en compensación forestal, si se reclasifica terreno forestal a urbano/urbanizable, se requiere proyecto de compensación forestal (art. 43 Ley 16/1995), a aprobar por la Dirección General y El Ayuntamiento debe incorporar esta exigencia al PGOU y solicitar el proyecto antes de otorgar licencias urbanísticas.
23. En cuando a las condiciones para la ordenación general de la Ejecución Ordenada del Planeamiento, para evitar desarrollos dispersos y consumo ineficiente de recursos, se debe incorporar un orden de prioridad y condiciones temporales para la puesta en marcha de cada ámbito o sector.
24. En cuanto a las condiciones para la ordenación pormenorizada, el apartado fija criterios para que los nuevos desarrollos urbanos se integren adecuadamente en el paisaje y en el entorno existente. Se deben respetar la topografía natural, minimizar el impacto visual del crecimiento urbano, garantizar la conexión con el casco consolidado y crear transiciones verdes entre usos industriales y residenciales. También requiere estudiar el tráfico pesado en áreas industriales, promover un diseño urbano variado

que evite la monotonía, asegurar una arquitectura coherente con la imagen del municipio y regular elementos que puedan generar impactos visuales negativos en el paisaje.

25. En cuanto a las condiciones para las infraestructuras eléctricas, establece que toda planificación urbanística debe respetar la normativa eléctrica vigente y las zonas de seguridad asociadas a las líneas de alta tensión que atraviesan Pedrezuela. Se deben proteger los pasillos eléctricos evitando cualquier edificación en su área de influencia, cumplir los requisitos técnicos para nuevas instalaciones de media y alta tensión y, en caso de instalar centros de transformación no enterrados, aplicar medidas para reducir su impacto visual y garantizar su seguridad y accesibilidad.
26. En cuanto a las condiciones para las infraestructuras viarias, establece que la ordenación urbanística debe coordinarse con los organismos estatales y autonómicos responsables de carreteras, cumpliendo su normativa y los informes vinculantes. Identifica las vías afectadas (M-627 y M-963) y exige que el PGOU respete la Ley de Carreteras, clasifique la red autonómica como infraestructura supramunicipal y prohíba zonas verdes en su franja de protección. El planeamiento debe incorporar estudios de tráfico y movilidad, planos y fichas urbanísticas con todas las condiciones sectoriales, así como propuestas de accesos para nuevos desarrollos. Cualquier actuación en dominio público o zonas de protección requerirá proyectos específicos, autorización previa y la asunción de costes por parte de los desarrollos o el Ayuntamiento. También se exige cumplir la normativa de ruido mediante estudios preventivos y correctores.
27. En cuanto a las condiciones para las infraestructuras de telefonía, el servicio telefónico en Pedrezuela está gestionado por Telefónica y cuenta con cobertura, además de diversas estaciones de telefonía de distintos operadores. El planeamiento deberá exigir que los proyectos de instalación de antenas de telefonía móvil incorporen un estudio de impacto visual e integración paisajística, con el fin de asegurar que estos elementos se integren adecuadamente en el entorno.
28. En cuanto a las condiciones para las zonas verdes, el planeamiento debe asegurar que las zonas verdes se diseñen como espacios de ocio diferenciados, protejan el arbolado conforme a la normativa vigente, promuevan la biodiversidad mediante especies resistentes y variadas, prioricen vegetación autóctona de bajo consumo hídrico y mantengan la permeabilidad del suelo limitando pavimentos rígidos.
29. En cuanto a la protección de las vías pecuarias, el Plan General debe reconocer y proteger las vías pecuarias como dominio público supramunicipal, incorporando su normativa específica y actualizando su trazado y anchura en la cartografía oficial. Cualquier actuación sobre ellas requiere autorización del órgano competente y no pueden considerarse como cesiones ni zonas verdes. Se prohíbe su uso para viales, asfaltado o tránsito motorizado, y las infraestructuras lineales deberán situarse fuera de su dominio público. Además, todo planeamiento o proyecto que las afecte debe remitirse a la administración competente para informe y supervisión.
30. En cuanto al patrimonio arquitectónico y cultural, el PGOU debe actualizar su normativa de patrimonio conforme a la Ley 8/2023 e integrar correctamente todos los bienes culturales del municipio, clasificando y definiendo sus regímenes de protección (BIC, BIP y otros). Debe elaborarse un Catálogo completo siguiendo las instrucciones y catálogos oficiales, incorporando bienes arquitectónicos, hidráulicos, religiosos y contemporáneos documentados en inventarios regionales. El planeamiento debe proteger estos elementos, conservar los rasgos constructivos tradicionales en las áreas con valor histórico y reflejar en cada ficha si el bien se ubica dentro de espacios naturales protegidos.

31. En cuanto a la protección frente a la contaminación atmosférica y el Estudio de afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático, el PGOU debe reforzar su evaluación ambiental incorporando objetivos claros de mitigación y adaptación al cambio climático, ya que el Avance no analiza suficientemente las emisiones ni propone medidas concretas. El documento que se someta a Declaración Ambiental Estratégica deberá estudiar en detalle el impacto climático del planeamiento: distribución de usos del suelo, movilidad y tráfico, cálculo de emisiones según metodología europea y un conjunto de medidas de mitigación (energía, agua, residuos, movilidad sostenible y urbanismo bioclimático). Además, deberá calcular la huella de carbono del municipio, fijar objetivos de reducción y prever un plan de compensación basado en infraestructura verde y arbolado seleccionado por criterios de eficiencia hídrica, resiliencia y capacidad de captura de CO_2.

32. En cuanto a riesgos derivados del cambio climático, el PGOU debe incorporar un análisis completo de los riesgos vinculados al cambio climático, tal como exige la Ley 7/2021, integrándolos como criterios de planificación y definiendo medidas de prevención y adaptación. Deben evaluarse los efectos de fenómenos meteorológicos extremos sobre infraestructuras y servicios esenciales, los riesgos para la salud por altas temperaturas —con atención a colectivos vulnerables—, la pérdida de ecosistemas y biodiversidad, y el riesgo de incendios en la interfaz urbano-forestal. Para ello se recomienda usar la guía oficial del MITERD (2023) para la evaluación de riesgos climáticos.

33. En cuanto a la protección frente a la contaminación acústica, el estudio acústico preliminar del PGOU debe completarse y corregirse antes de la Declaración Ambiental Estratégica. Aunque ya utiliza el modelo CNOSSOS-EU y analiza la situación actual y futura, faltan fuentes relevantes como la M-963 y el circuito de karts, y no se evalúan adecuadamente los impactos en áreas sensibles. El análisis deberá definir correctamente la zonificación acústica según la normativa, elaborar mapas de ruido detallados para distintos periodos, estudiar el cumplimiento de los límites —especialmente en nuevos desarrollos próximos a la A-1— y establecer zonas de transición y servidumbres acústicas cuando proceda. Además, deberá proponer medidas correctoras con su coste, incorporar los resultados en la ordenación urbanística y garantizar que cada sector acredite el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

34. En cuanto a la protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas, el PGOU prevé un aumento significativo de la demanda de agua y residuos urbanos, por lo que debe garantizar la disponibilidad y refuerzo de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes, gestionadas por Canal de Isabel II, incluyendo conducciones estratégicas y ampliación de la EDAR "Vellón-Molar-Pedrezuela". Se exige riego eficiente en zonas verdes, redes separativas de residuales y pluviales, integración de SUDS y protección de las infraestructuras existentes mediante Bandas y Franjas de Protección. Las licencias y obras estarán condicionadas a la conformidad de Canal de Isabel II, y los promotores deberán financiar proporcionalmente las infraestructuras, formalizando convenios con el Ayuntamiento y reflejando estas obligaciones en las fichas urbanísticas.

35. En cuanto a la protección de cauces e hidrología, el PGOU debe proteger los cauces y su zona de policía, adaptando la urbanización al trazado natural de los ríos y arroyos, y respetando franjas de suelo no urbanizable. Se exige delimitar el dominio público hidráulico, servidumbres y áreas de riesgo de inundación, presentar estudios hidrológicos e hidráulicos a la Confederación Hidrográfica del Tajo y asegurar redes separativas de saneamiento con sistemas comunes de vertido. Además, los vertidos pluviales deben controlarse para evitar contaminación, erosión o aumento de caudal, y el Ayuntamiento debe elaborar un Plan Municipal de Actuación ante inundaciones, aunque no existan estudios oficiales de zonas inundables en Pedrezuela.

36. En cuanto a la protección de la calidad de los suelos, el PGOU debe proteger la calidad de los suelos mediante la elaboración de un Informe de Caracterización conforme a la Ley 5/2003 y el RD 9/2005, abarcando todos los ámbitos con cambios de uso del suelo. Este informe incluye una Fase I histórica, para identificar actividades potencialmente contaminantes, y una Fase II analítica, si se detectan indicios de contaminación, cuyos resultados condicionarán planes parciales y fichas urbanísticas. En Pedrezuela se identifican focos industriales, talleres y gestión de residuos en algunos sectores, mientras que la mayor parte de suelos residenciales y agrarios no presentan contaminación. El PGOU debe incorporar el cumplimiento de la Ley 1/2024 de Economía Circular y garantizar que las instalaciones sujetas al RD 9/2005 cumplan los requisitos de apertura y clausura.

37. En cuanto a residuos, el PGOU debe garantizar la gestión adecuada de residuos, integrando la normativa de la Ley 1/2024 de Economía Circular y asegurando la capacidad de tratamiento antes de aprobar el planeamiento. Pedrezuela cuenta con un Punto Limpio principal y dos adicionales, que deben considerarse como infraestructura pública de red general. El plan debe incluir estudios de generación y gestión de residuos domésticos y de construcción, reservar suelos para puntos limpios y prever que los nuevos sectores industriales cuenten con centros de recogida de residuos no peligrosos, reflejando estas obligaciones en las fichas urbanísticas.

38. En cuanto a la protección de la salud, el PGOU debe incorporar medidas preventivas para proteger la salud frente a plagas y vectores vinculados al cambio climático, riesgo de radón, calidad del agua potable y uso de aguas regeneradas. Se exige un Plan de Gestión de Vectores, medidas constructivas frente al radón, retirada controlada de fibrocemento y censado de instalaciones con amianto, priorizando su eliminación. Asimismo, los nuevos desarrollos deben garantizar la seguridad en riego con aguas regeneradas, evitar especies alergénicas o invasoras en zonas verdes, y asegurar mobiliario urbano e instalaciones públicas conforme a guías de sanidad ambiental y calidad del ambiente interior.

39. En cuanto al tráfico y movilidad, el PGOU analiza la movilidad actual y futura, destacando la dependencia del vehículo privado, el uso limitado del transporte público y la viabilidad de desplazamientos a pie o en bicicleta en zonas urbanas. Se prevé un aumento de viajes proporcional al crecimiento poblacional, requiriéndose nuevas conexiones de media distancia para evitar congestión en la A-1. El viario de suelo urbanizable debe cumplir la normativa de accesibilidad y evaluarse su capacidad y niveles de servicio. El Ayuntamiento debe garantizar una movilidad equilibrada, priorizando transporte público, peatonal y ciclista, y asegurando la capacidad del viario para absorber el tráfico.

40. En cuanto la protección del medio nocturno, el PGOU debe proteger el medio nocturno cumpliendo el RD 1890/2008 sobre eficiencia energética en alumbrado exterior y la Instrucción IE-03 para reducir resplandor y luz intrusa. Se requiere zonificación lumínica, prohibición de publicidad luminosa en suelo no urbanizable salvo servicios públicos, luminarias que eviten flujo hacia el hemisferio superior, iluminación homogénea y priorización de luz cálida para minimizar impactos sobre la fauna nocturna y la vegetación. El Estudio Ambiental Estratégico debe incorporar medidas específicas de protección de la fauna.

41. En cuanto a las medidas tendentes al ahorro energético, el PGOU debe incluir medidas de ahorro energético en nuevos desarrollos, alineadas con el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 y la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, enfocadas en reducir emisiones, mejorar la calidad del aire y fortalecer la adaptación al cambio climático. Se recomienda aprobar una ordenanza municipal que fomente el uso de energía solar, siguiendo la guía del IDAE para captación térmica.

42. En cuanto a las medidas tendentes al ahorro energético y disminución del consumo de agua potable, El PGOU debe incluir medidas para reducir el consumo de agua potable en nuevos desarrollos, alineadas con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, que busca disminuir un 25 % el agua por habitante. También se deben implementar estrategias en zonas verdes para minimizar el uso de agua de riego, incorporándolas a la normativa urbanística.

43. En cuanto a protección civil y emergencias, el PGOU debe considerar riesgos de protección civil, pese a que Pedrezuela no está clasificada como Zona de Alto Riesgo de incendios forestales. Se debe incorporar la gestión de áreas con riesgo alto o muy alto de incendio, así como elaborar planes municipales de actuación frente a inundaciones por rotura de presas y ante inclemencias invernales. Aunque la normativa de protección contra incendios no se desarrolla aún, se prevé su tratamiento en fases posteriores del planeamiento.

44. En cuanto a protección frente a la contaminación electromagnética, el PGOU debe evaluar y gestionar la contaminación electromagnética derivada de líneas y subestaciones eléctricas, así como de instalaciones radioeléctricas, garantizando que los niveles de exposición cumplan la normativa vigente y la Recomendación 1999/519/CE. Se deben considerar efectos acumulativos y sinérgicos, especialmente en espacios con población vulnerable, y respetar servidumbres de 100 m alrededor de estaciones de telefonía móvil en áreas sensibles. Cualquier actuación urbanística vinculada a infraestructuras eléctricas deberá analizar la compatibilidad ambiental y sanitaria conforme a la legislación aplicable.

45. En cuanto a la normativa urbanística, las Normas Urbanísticas del PGOU deben integrar todas las determinaciones ambientales y urbanísticas señaladas en el documento de alcance, incluyendo protección natural, ordenación, infraestructuras, patrimonio, contaminación, riesgos climáticos, ruido, recursos hídricos, suelos, residuos, salud, movilidad, eficiencia energética e hídrica, protección civil y electromagnética. El Título VIII, Capítulo 2, debe completarse para garantizar el cumplimiento de estas medidas y de las correctoras del Estudio Ambiental Estratégico. Además, las licencias y declaraciones responsables deberán ajustarse a la Ley 21/2013 y la Ley 2/2002, y el documento actualizarse eliminando referencias a normativa derogada.

46. En cuanto a vigilancia ambiental, verificará el cumplimiento de las medidas del Estudio Ambiental y del Informe, siguiendo el anexo IV de la Ley 21/2013. Debe elaborarse un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluya medidas correctoras, seguimiento en todas las fases del planeamiento, programación temporal y comunicación a la Consejería. Su objetivo es comprobar la eficacia de las medidas, alertar sobre indicadores críticos, detectar impactos no previstos, registrar su evolución y aplicar medidas adicionales si es necesario. Los resultados se documentarán en informes periódicos, y cualquier cambio respecto al Documento Inicial Estratégico requerirá aprobación de la Consejería, que puede ajustar la frecuencia o contenido de los informes.

2.5. Implementación de las determinaciones del Documento de Alcance

Se procede a continuación a relacionar las implicaciones en fases posteriores del documento del Plan General de Pedrezuela derivados de las determinaciones del Documento de Alcance.

1. En cuanto a la determinación relativa a la selección de alternativas del plan, se procederá a incorporar un cuadro de evaluación que explique los motivos de elección de las distintas alternativas y la metodología utilizada para su evaluación, incluyendo de manera explícita las dificultades, limitaciones o deficiencias encontradas durante el proceso de análisis, garantizando la transparencia y la justificación técnica de las decisiones adoptadas en el PG.
2. En cuanto a la determinación relativa a la definición y evaluación de alternativas, se procederá a asegurar que las alternativas planteadas sean razonables y técnica y ambientalmente viables, en coherencia con los objetivos del Plan y de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.c y 20.1 de la Ley 21/2013. Asimismo, se garantizará que dichas alternativas incorporen un modelo de crecimiento sostenible, permitiendo fundamentar adecuadamente la opción seleccionada y su alineación con los criterios de sostenibilidad y desarrollo equilibrado exigidos por la normativa vigente.
3. En cuanto a la determinación relativa a la evaluación de alternativas, se procederá a eliminar la Alternativa 1, al no considerarse jurídicamente viable, y se remplazará con un nuevo análisis de alternativas técnica, jurídica y ambientalmente viables.
4. En cuanto a la determinación relativa al Suelo No Urbanizable de Protección, se procederá a adaptar las actuaciones sujetas a calificación urbanística a las modificaciones introducidas por la Ley 11/2022 de la Comunidad de Madrid, actualizando el régimen de usos permitido y prohibido conforme a la normativa vigente. Asimismo, se especificarán de manera expresa aquellos usos que quedan prohibidos en estos suelos, garantizando la coherencia del PGOU con el nuevo marco legal y asegurando una correcta protección de los valores ambientales, territoriales y paisajísticos presentes en dichos ámbitos.
5. En cuanto a la determinación relativa al Suelo No Urbanizable de Protección, se procederá a indicar el carácter excepcional de las autorizaciones previstas en este tipo de suelo, incorporando en las fichas de cada ámbito todas las condiciones y limitaciones derivadas del análisis ambiental realizado. Asimismo, se actualizará la normativa de referencia eliminando cualquier alusión a disposiciones derogadas, como la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental (salvo los artículos aún vigentes) o el Decreto 78/1999 sobre contaminación acústica, garantizando que el PGOU se ajuste plenamente al marco legal actual.
6. En cuanto a la determinación relativa a las dotaciones y servicios públicos, se procederá a analizar de manera detallada las necesidades de equipamientos derivadas del crecimiento previsto en el PGOU, con especial atención a los ámbitos sanitario y educativo. Este análisis deberá garantizar que no se produzcan déficits ni desajustes temporales entre la ejecución del desarrollo residencial y la disponibilidad efectiva de los servicios y dotaciones necesarios, asegurando así una planificación coherente y suficiente para atender a la población futura. Se propondrá para ello un método de cálculo de estándares dotacionales basado en la pirámide de población actual y futura.
7. En cuanto a la determinación relativa al mapa de riesgos naturales, el Estudio Ambiental Estratégico incorporará un mapa específico de riesgos naturales del ámbito, elaborado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 del TRLSRU (Real Decreto Legislativo 7/2015). Este documento identificará y cartografiará los riesgos presentes, garantizando que la ordenación propuesta en el PGOU se

formule con pleno conocimiento de las condiciones de vulnerabilidad y de las medidas necesarias para su adecuada gestión y prevención.

8. En cuanto a la determinación relativa al inventario en suelo no urbanizable, se procederá a completar y detallar el inventario de edificaciones "fuera de ordenación", incorporando información sobre las afecciones existentes, su situación legal y las autorizaciones que les resulten aplicables. Asimismo, se incluirán las medidas correctoras necesarias, los plazos previstos para su eventual regularización y, cuando proceda, las posibles medidas de erradicación futura. Este inventario prestará especial atención a las edificaciones ubicadas en zonas inundables y a aquellas que presenten deficiencias en materia de saneamiento y depuración, garantizando una adecuada valoración ambiental y territorial conforme a la normativa vigente.
9. En cuanto a la determinación relativa a la presentación de la documentación en las siguientes fases del procedimiento, se procederá a organizar y estructurar todos los documentos del PGOU de manera clara, ordenada y fácilmente manejable, siguiendo las pautas indicadas en el Documento de Alcance. Ello incluirá la elaboración de un documento índice que facilite la localización de contenidos, la adecuada configuración de los archivos PDF, la correcta preparación de la documentación gráfica y cartografía digital, así como la entrega de planos en formatos compatibles procedentes de AutoCAD. Con estas medidas se garantizará una presentación coherente, accesible y conforme a los requisitos establecidos para la tramitación del PG.
10. En cuanto a la determinación relativa al Estudio Ambiental Estratégico, se procederá a identificar claramente qué proyectos y actividades derivados del Plan están sujetos a evaluación ambiental conforme a la Ley 21/2013, especificando en cada caso el tipo de procedimiento que les corresponde. Esta información se incorporará de forma estructurada y detallada en el EAE, garantizando el cumplimiento del marco normativo vigente y facilitando la correcta integración ambiental del PG, y se indicará en su caso en las fichas de los ámbitos afectados.
11. En cuanto a la determinación relativa a la Declaración Ambiental Estratégica, se procederá a incorporar en la Normativa Urbanística del Plan General la obligación de aplicar los procedimientos de evaluación ambiental previstos en la Ley 21/2013, así como aquellos establecidos en el RDL 1/2016 en materia de prevención y control integrados de la contaminación (IPPC). De este modo, el PGOU garantizará la correcta aplicación de los instrumentos ambientales exigidos por la normativa vigente y asegurará que los proyectos derivados del planeamiento cumplan con los requisitos de control y prevención ambiental establecidos.
12. En cuanto a la determinación relativa a los cambios en la clasificación del suelo en Suelo Urbano, se procederá en las siguientes fases del PGOU a justificar que los terrenos incorporados cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En particular, se analizará el caso del ámbito SUNC-05, situado junto al cementerio y reclasificado desde Suelo No Urbanizable Protegido, acreditando de forma detallada la pérdida de los valores ambientales que motivaban su protección —incluido el HIC inventariado— y justificando la idoneidad y legalidad de su nueva adscripción como Suelo Urbano. Esta justificación se fundamentará en estudios ambientales, territoriales y urbanísticos que avalen la coherencia del cambio de clasificación.
13. En cuanto a la determinación relativa a los cambios en la clasificación del suelo en Suelo No Urbanizable, se procederá a justificar la reducción, que disminuye la proporción de suelo no urbanizable, afectando principalmente al suelo preservado con valor agrícola. La planificación se ajustará al principio de desarrollo sostenible, priorizando el uso racional del suelo y evitando la clasificación de más terreno del estrictamente necesario, conforme a lo establecido en el TRLSRU y

la LSCM, garantizando la coherencia ambiental y territorial del PGOU y garantizando que la reserva de suelos urbanizables sea la estrictamente necesaria para satisfacer las necesidades proyectadas durante la vigencia del plan.

14. En cuanto a la determinación relativa al desarrollo residencial, se procederá a actualizar las proyecciones de población y vivienda considerando los datos recientes disponibles, incluyendo el crecimiento registrado en Pedrezuela entre 2000 y 2020 y las estimaciones del Avance para 2037, ajustando las previsiones de crecimiento a las necesidades reales. Asimismo, se tendrá en cuenta la capacidad de los solares SUC existentes, de manera que no toda la demanda implique la clasificación de nuevo suelo urbanizable. Este enfoque permitirá dimensionar adecuadamente el crecimiento residencial y evitar la ocupación innecesaria de suelo, garantizando la coherencia con los principios de desarrollo sostenible y el uso racional del recurso territorial.
15. En cuanto a la determinación relativa al desarrollo industrial, se procederá a justificar la necesidad real de los nuevos suelos destinados a actividades industriales, fundamentando su demanda y ubicación conforme a criterios de uso racional del suelo, eficiencia territorial y sostenibilidad, garantizando que la asignación de suelo industrial sea coherente con las necesidades productivas y la planificación urbana y ambiental del PG.
16. En cuanto a la determinación relativa al desarrollo industrial, se procederá a analizar la relación de los nuevos suelos industriales con los municipios colindantes, evaluando posibles afecciones al suelo rural y estableciendo, en su caso, una franja de transición que minimice impactos sobre los usos agrícolas y naturales adyacentes. Este análisis garantizará una ordenación industrial coherente, respetuosa con el entorno y alineada con los principios de sostenibilidad y planificación territorial del PG.
17. En cuanto a la determinación relativa al desarrollo industrial, se procederá a evaluar la movilidad y la conectividad del sector industrial propuesto con las áreas situadas al otro lado de la A-1, considerando la accesibilidad, la integración con la red viaria existente y las posibles necesidades de transporte público o privado. Esta evaluación permitirá garantizar la funcionalidad del sector, su adecuada vinculación territorial y la eficiencia en el uso del suelo conforme a los criterios de planificación y sostenibilidad del PG.
18. En cuanto a la determinación relativa a la protección del medio natural en terrenos forestales y montes en régimen especial, se procederá a corregir los errores detectados en la clasificación del Avance, reclasificando las Áreas de Monte Preservado que figuran como SUC o SNUP-P a Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUP-E), o justificando en su caso su clasificación conforme a las excepciones previstas en la ley, garantizando la correcta protección de los valores naturales y la coherencia del PGOU con la normativa vigente en materia de medio natural y forestal.
19. En cuanto a la determinación relativa a la protección del medio natural en Hábitats de Interés Comunitario (HIC), se procederá a clasificar estos hábitats como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP), asignando la categoría SNUP-E a los HIC prioritarios. En los casos en que se pretenda reclasificar a suelo urbano o urbanizable terrenos ocupados por HIC, como en el ámbito SUNC-05, se deberá acreditar la inexistencia de hábitats afectados o la ausencia de afección significativa, estableciendo además las medidas protectoras y compensatorias necesarias para garantizar la conservación de los valores ambientales presentes.
20. En cuanto a la determinación relativa a la protección del medio natural en el Embalse de Pedrezuela y Humedales Catalogados, se procederá a clasificar todo el suelo forestal dentro de este ámbito como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUP-E), garantizando la conservación de los valores

ambientales, ecológicos y paisajísticos de la zona y asegurando la coherencia del PGOU con la normativa vigente de protección de espacios naturales.

21. En cuanto a la determinación relativa a la protección del medio natural en flora y fauna, se procederá a incorporar en la Normativa Urbanística del PGOU un apartado específico que regule la protección de la flora y fauna, estableciendo medidas, restricciones y obligaciones para garantizar la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y los hábitats naturales, asegurando la coherencia del planeamiento con la normativa ambiental vigente.
22. En cuanto a la determinación relativa a la protección del medio natural en compensación forestal, se procederá a exigir que, en caso de reclasificación de terreno forestal a urbano o urbanizable, se elabore un proyecto de compensación forestal conforme al artículo 43 de la Ley 16/1995, que deberá ser aprobado por la Dirección General competente. Se vinculará el desarrollo de los ámbitos afectados al desarrollo de dicho proyecto de reforestación, estableciéndolo como carga de urbanización en la ficha correspondiente.
23. En cuanto a la determinación relativa a la ordenación general de la Ejecución Ordenada del Planeamiento, se procederá a establecer un orden de prioridad y condiciones temporales para la puesta en marcha de cada ámbito o sector, con el fin de evitar desarrollos dispersos y un consumo ineficiente de recursos. Esta medida garantizará un crecimiento urbano organizado, coherente con los objetivos del PGOU y eficiente en el uso de suelo, infraestructuras y dotaciones.
24. En cuanto a la determinación relativa a las condiciones para la ordenación pormenorizada, se procederá a establecer criterios que garanticen que los nuevos desarrollos urbanos se integren adecuadamente en el paisaje y en el entorno existente, estableciendo criterios vinculantes para los planes de desarrollo. Se respetará la topografía natural, se minimizará el impacto visual del crecimiento urbano, se garantizará la conexión con el casco consolidado y se crearán transiciones verdes entre usos industriales y residenciales. Asimismo, se estudiará el tráfico pesado en áreas industriales, se promoverá un diseño urbano variado que evite la monotonía, se asegurará una arquitectura coherente con la imagen del municipio y se regularán los elementos que puedan generar impactos visuales negativos en el paisaje.
25. En relación con las infraestructuras eléctricas, el PGOU definirá una ordenación que garantice la compatibilidad urbanística con las líneas de alta y media tensión existentes, asegurando el respeto a sus zonas de protección y evitando ocupaciones indebidas. Asimismo, se exigirá que cualquier nueva infraestructura eléctrica a implantar se justifique técnicamente y que la localización de centros de transformación —especialmente los no soterrados— integre soluciones que reduzcan su impacto visual y garanticen condiciones adecuadas de seguridad y mantenimiento dentro del planeamiento, estableciendo condiciones tanto al planeamiento de desarrollo como a los posteriores proyectos de urbanización.
26. En relación con las infraestructuras viarias, el PGOU deberá integrar una ordenación plenamente coordinada con los órganos competentes en materia de carreteras, ajustándose a la normativa sectorial y a los informes preceptivos. Se delimitarán las carreteras autonómicas como infraestructuras supramunicipales y se respetarán sus zonas de protección, evitando usos incompatibles. Asimismo, el planeamiento habrá de incorporar estudios de tráfico y movilidad que justifiquen los accesos y la capacidad viaria ante nuevos desarrollos, así como reflejar en la cartografía y fichas urbanísticas todas las condiciones sectoriales aplicables. Cualquier intervención en dominio público viario o en sus áreas de protección requerirá la correspondiente autorización y proyectos específicos, debiendo asumir los

costes quienes promuevan los desarrollos. Finalmente, se deberán integrar los estudios necesarios para garantizar el cumplimiento de la normativa acústica en materia de ruido.

27. En relación con las infraestructuras de telefonía, el PGOU incorporará criterios que garanticen la adecuada integración paisajística de las instalaciones de telecomunicaciones, exigiendo en normativa que todo nuevo proyecto de antenas o estaciones incorpore un estudio específico de impacto visual. Asimismo, se establecerán condiciones normativas para asegurar su correcta ubicación, minimizando afecciones al entorno y cumpliendo la normativa sectorial aplicable, de modo que la red pueda seguir desarrollándose sin comprometer la calidad paisajística ni la percepción urbana del municipio.

28. En relación con las zonas verdes, el PGOU incorporará normas de diseño que garanticen espacios de ocio funcionales y diferenciados, asegurando la protección del arbolado conforme a la normativa vigente y fomentando la biodiversidad mediante la selección de especies variadas, resistentes y prioritariamente autóctonas y de bajo consumo hídrico. Asimismo, se establecerán directrices para mantener la permeabilidad del suelo, limitando el uso de pavimentos rígidos, de manera que las áreas verdes contribuyan tanto a la calidad ambiental como a la integración paisajística del municipio.

29. En relación con la protección de las vías pecuarias, el PGOU integrará su condición de dominio público supramunicipal, incorporando su normativa específica y actualizando en la cartografía su trazado y anchura oficial. Asimismo, se establecerán criterios que impidan su utilización como cesiones, zonas verdes o viales, garantizando la prohibición de asfaltado o tránsito motorizado y la ubicación de cualquier infraestructura lineal fuera de su dominio. Del mismo modo, el plan incorporará la obligación de someter a informe del órgano competente cualquier actuación o planeamiento que pueda afectarlas, asegurando su adecuada preservación e integración territorial.

30. En relación con el patrimonio arquitectónico y cultural, el PGOU actualizará su normativa conforme a la Ley 8/2023. Dado que el municipio cuenta con un Catálogo recientemente elaborado por el Ayuntamiento, no es objeto del presente expediente realizar la actualización del mismo. En fases posteriores de tramitación, se valorará la posibilidad de integrar en el PGOU un Catálogo ajustado a las directrices oficiales, incorporando los elementos arquitectónicos, hidráulicos, religiosos y contemporáneos identificados en los inventarios regionales. Asimismo, el planeamiento establecerá medidas específicas para garantizar su conservación, asegurar la preservación de los rasgos constructivos tradicionales en las áreas de valor histórico y reflejar en cada ficha la posible ubicación del bien dentro de espacios naturales protegidos.

31. En relación con la protección frente a la contaminación atmosférica y el análisis del cambio climático, el PGOU incorporará una evaluación ambiental que establezca objetivos específicos de mitigación y adaptación, profundizando en el estudio de emisiones y en el impacto climático del modelo urbano. Para ello, el documento deberá analizar la distribución de usos, la movilidad y el tráfico, aplicar metodologías europeas de cálculo de emisiones y definir un conjunto de medidas de mitigación vinculadas a energía, agua, residuos, movilidad sostenible y criterios bioclimáticos. Asimismo, se calculará la huella de carbono municipal, se fijarán objetivos de reducción y se integrará un plan de compensación basado en infraestructura verde y arbolado seleccionado por su eficiencia hídrica, resiliencia y capacidad de captura de CO_2.

32. En relación con los riesgos derivados del cambio climático, el PGOU incorporará un análisis específico que integre estos riesgos como criterio de planificación, evaluando los posibles impactos sobre infraestructuras, servicios esenciales y poblaciones vulnerables, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2021. Asimismo, el documento incluirá medidas de prevención y adaptación frente a fenómenos meteorológicos extremos, pérdida de biodiversidad y riesgo de incendios en la interfaz urbano-

forestal, valorando emplear como referencia la guía oficial del MITERD (2023) para la evaluación de riesgos climáticos, de modo que el planeamiento adopte una estrategia coherente y anticipada frente a los efectos del cambio climático.

33. En relación con la protección frente a la contaminación acústica, el PGOU completará y corregirá el estudio acústico preliminar, incorporando todas las fuentes relevantes como la M-963 y el circuito de karts, y evaluando adecuadamente los impactos sobre áreas sensibles. El análisis definirá la zonificación acústica conforme a la normativa vigente, elaborará mapas de ruido detallados para distintos periodos, evaluará el cumplimiento de los límites —especialmente en desarrollos próximos a la A-1— y establecerá, cuando proceda, zonas de transición y servidumbres acústicas. Además, se propondrán medidas correctoras con su coste estimado, que se fijará como carga urbanística a los desarrollos, se integrarán los resultados en la ordenación urbanística y se garantizará que cada sector demuestre el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

34. En relación con la protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas, el PGOU garantizará que el aumento previsto de demanda de agua y gestión de residuos urbanos se acompañe de la disponibilidad y refuerzo de las infraestructuras existentes, coordinando con Canal de Isabel II la ampliación de conducciones estratégicas y de la EDAR "Vellón-Molar-Pedrezuela", y estableciendo sus costes como cargas de urbanización de los nuevos desarrollos. Se incorporarán criterios de riego eficiente en zonas verdes, redes separativas de residuales y pluviales, integración de SUDS y protección de las infraestructuras mediante bandas y franjas de seguridad. Asimismo, las licencias y obras estarán condicionadas a la conformidad del gestor hidráulico, y los promotores asumirán la financiación proporcional de las infraestructuras mediante convenios con el Ayuntamiento, reflejando estas obligaciones en las fichas urbanísticas de cada sector.

35. En relación con la protección de cauces e hidrología, el PGOU incorporará criterios que aseguren la preservación del dominio público hidráulico y de su zona de policía, adaptando la urbanización al trazado natural de ríos y arroyos y manteniendo las franjas de suelo no urbanizable necesarias para garantizar su integridad. El planeamiento delimitará el dominio público, las servidumbres y las áreas con riesgo de inundación, y realizará estudios hidrológicos e hidráulicos para su remisión a la Confederación Hidrográfica del Tajo. Asimismo, se garantizarán redes separativas de saneamiento y sistemas de vertido compatibles, junto con el control de las escorrentías pluviales para evitar contaminación, erosión o incrementos de caudal.

36. En relación con la protección de la calidad de los suelos, el PGOU incorporará la obligación de elaborar un Informe de Caracterización conforme a la Ley 5/2003 y al RD 9/2005 para todos los ámbitos con cambios de uso, incluyendo una Fase I de análisis histórico y, cuando proceda, una Fase II analítica cuyos resultados condicionarán la ordenación y el desarrollo de cada sector. El planeamiento integrará las conclusiones relativas a posibles focos industriales o actividades potencialmente contaminantes, garantizando que planes parciales y fichas urbanísticas recojan las medidas necesarias. Asimismo, se asegurará el cumplimiento de la Ley 1/2024 de Economía Circular y de los requisitos de apertura y clausura aplicables a las instalaciones sujetas al RD 9/2005.

37. En relación con la gestión de residuos, el PGOU integrará las obligaciones derivadas de la Ley 1/2024 de Economía Circular, garantizando que la capacidad de tratamiento sea suficiente antes de aprobar nuevos desarrollos. El planeamiento incorporará estudios de generación y gestión de residuos domésticos y de construcción, recogerá el Punto Limpio principal y los dos adicionales como infraestructuras de red general y reservará el suelo necesario para estos equipamientos en los nuevos desarrollos. Asimismo, se exigirá que los nuevos sectores industriales dispongan de centros de

recogida de residuos no peligrosos, incorporando estas obligaciones en sus fichas urbanísticas para asegurar una gestión adecuada y coherente con la normativa vigente.

38. En relación con la protección de la salud, el PGOU integrará medidas preventivas que aborden los riesgos asociados a plagas y vectores vinculados al cambio climático, la exposición a radón, la calidad del agua potable y el uso de aguas regeneradas. Para ello, se incorporará a la normativa la obligación de elaborar un Plan de Gestión de Vectores, aplicar soluciones constructivas frente al radón y llevar a cabo la retirada controlada de fibrocemento, junto con el censo y priorización de eliminación de instalaciones con amianto. Asimismo, los nuevos desarrollos deberán garantizar la seguridad en el riego con aguas regeneradas, evitar especies alergénicas o invasoras en las zonas verdes y asegurar que el mobiliario urbano y las instalaciones públicas cumplan con las guías de sanidad ambiental y de calidad del ambiente interior.

39. En materia de tráfico y movilidad, el PGOU actualizará el diagnóstico existente —marcado por una fuerte dependencia del vehículo privado y un transporte público poco competitivo— y planteará un modelo más equilibrado y sostenible. La previsión de un aumento de desplazamientos asociada al crecimiento poblacional obliga a evaluar la capacidad del viario, garantizar que las nuevas tramas urbanas cumplan con la normativa de accesibilidad y analizar sus niveles de servicio. Además, será necesario estudiar nuevas conexiones de media distancia que mitiguen la presión sobre la A-1 y estructuren mejor la movilidad regional. El Ayuntamiento deberá orientar la planificación hacia la reducción de la movilidad obligada en coche, priorizando el transporte público y los modos activos —peatonal y ciclista— y asegurando que el sistema viario pueda absorber de forma adecuada el incremento previsto de tráfico.

40. En materia de protección del medio nocturno, el PGOU incorporará en fases posteriores una regulación completa de la iluminación exterior conforme al RD 1890/2008 y a la Instrucción IE-03, con el fin de reducir el resplandor luminoso, la luz intrusa y sus efectos sobre la biodiversidad. Esto implica establecer una zonificación lumínica adecuada, limitar la publicidad luminosa —especialmente prohibiéndola en suelo no urbanizable salvo para servicios públicos— y exigir luminarias que eliminen el flujo hacia el hemisferio superior. La iluminación deberá ser homogénea y priorizar espectros cálidos para disminuir la alteración de la fauna nocturna y la vegetación. Además, el Estudio Ambiental Estratégico tendrá que detallar medidas específicas para la protección de especies sensibles a la contaminación lumínica.

41. En materia de ahorro energético, el PGOU incorporará en su diseño y normativa criterios que orienten los nuevos desarrollos hacia un consumo más eficiente, coherentes con el PNIEC 2021-2030 y con la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid. Esto implica integrar medidas urbanísticas y constructivas que reduzcan emisiones, mejoren la calidad del aire y aumenten la resiliencia frente al cambio climático. Además, se recomienda que el Ayuntamiento apruebe una ordenanza específica para impulsar la energía solar —especialmente la captación térmica— tomando como referencia la guía del IDAE, de modo que la implantación de sistemas renovables quede normalizada y vinculada al diseño urbano y edificatorio.

42. En materia de reducción del consumo de agua potable, el PGOU incorporará criterios que orienten los nuevos desarrollos hacia un uso más eficiente del recurso, en coherencia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, cuyo objetivo es disminuir el consumo por habitante. Esto requiere integrar soluciones de ahorro tanto en las edificaciones como en el espacio público, y, de manera específica, aplicar estrategias de diseño y gestión de zonas verdes que reduzcan significativamente las necesidades de riego. Todas estas medidas deberán quedar incorporadas a la normativa urbanística para garantizar su cumplimiento efectivo en futuros desarrollos.

43. En materia de protección civil y emergencias, el PGOU integrará de forma expresa los riesgos que pueden afectar al municipio, incluso aunque Pedrezuela no figure como Zona de Alto Riesgo de incendios forestales. Esto implica prever la gestión específica de los ámbitos con riesgo alto o muy alto de incendio, así como la elaboración de planes municipales de actuación frente a escenarios de inundación por rotura de presas y ante episodios invernales adversos.

44. En materia de protección frente a la contaminación electromagnética, el PGOU incorporará una evaluación rigurosa de los efectos asociados a líneas y subestaciones eléctricas, así como a las distintas instalaciones radioeléctricas presentes en el municipio. Esa evaluación debe asegurar que la exposición de la población se mantenga dentro de los límites fijados por la normativa vigente y por la Recomendación 1999/519/CE, teniendo en cuenta no solo cada foco individual, sino también los posibles efectos acumulativos en zonas sensibles o con presencia de población vulnerable. Asimismo, el planeamiento debe respetar las servidumbres establecidas —incluida la de 100 m alrededor de estaciones de telefonía móvil en áreas especialmente sensibles— y exigir que cualquier actuación urbanística vinculada a infraestructuras eléctricas analice previamente su compatibilidad ambiental y sanitaria conforme a la legislación aplicable.

45. En relación con la normativa urbanística, el PGOU integrará de forma completa todas las determinaciones ambientales y urbanísticas recogidas en el Documento de Alcance, incluyendo la protección del medio natural, la ordenación del territorio, las infraestructuras, el patrimonio, la contaminación, los riesgos climáticos, el ruido, los recursos hídricos, los suelos, la gestión de residuos, la salud pública, la movilidad, la eficiencia energética e hídrica, la protección civil y la contaminación electromagnética. Se garantizará en normativa la aplicación de estas medidas y de las correctoras derivadas del Estudio Ambiental Estratégico. Asimismo, se asegurará que las licencias y declaraciones responsables se ajusten a la Ley 21/2013 y a la Ley 2/2002, eliminando cualquier referencia a normativa derogada y actualizando el documento conforme a la legislación vigente.

46. En materia de vigilancia ambiental, el PGOU establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento del cumplimiento de las medidas establecidas en el Estudio Ambiental y en el Informe de Impacto Territorial, conforme a lo previsto en el Anexo IV de la Ley 21/2013. Para ello, se elaborará un Estudio de Vigilancia Ambiental que contemple las medidas correctoras, el seguimiento durante todas las fases del planeamiento, la programación temporal y la comunicación periódica a la Consejería competente. Este estudio tendrá como objetivos comprobar la eficacia de las medidas adoptadas, alertar sobre indicadores críticos, detectar impactos no previstos, registrar la evolución de los mismos y aplicar medidas adicionales cuando sea necesario.

Capítulo 3. INFORMES SECTORIALES

A continuación, se señalan los informes sectoriales recibidos, en los que se recopila la información más relevante de cada área. Estos documentos servirán como base para dar respuesta a las observaciones y recomendaciones señaladas. La implementación de las determinaciones establecidas en estos informes ya se encuentra recogida en el Documento de Alcance. Su análisis permitirá integrar de manera coherente los criterios sectoriales en la planificación y asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable en todas las fases del planeamiento.

3.1. Informes

3.1.1. Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación

Con fecha 17 de marzo de 2023 tuvo entrada en la Subdirección General de Protección Civil el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, a efectos de consulta en el marco de la evaluación ambiental estratégica ordinaria. Revisada la documentación, se constata que el planeamiento contempla los riesgos propios de protección civil, si bien se formulan las siguientes consideraciones para su adecuada incorporación al PGOU.

En relación con el riesgo de incendio forestal, aun no estando Pedrezuela incluido como Zona de Alto Riesgo en el Anexo I del Decreto 59/2017, el término municipal presenta una amplia superficie con riesgo entre alto y muy alto, por lo que el planeamiento deberá integrar de forma expresa este riesgo y sus implicaciones preventivas.

Respecto al riesgo de inundación, se señala la necesidad de actualizar la normativa aplicable en coherencia con el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Acuerdo de 9 de diciembre de 2020, que establece la obligación para el Ayuntamiento de redactar un Plan de Actuación Municipal frente al riesgo de inundación por rotura de presas.

Asimismo, se recuerda que el Plan Especial de Protección Civil ante Inclemencias Invernales, aprobado por Acuerdo de 5 de octubre de 2022, recomienda la elaboración de un Plan de Actuación Municipal específico frente a este riesgo.

Estas consideraciones deberán ser tenidas en cuenta en la elaboración del PGOU y en su normativa, dentro de las competencias municipales en materia de protección civil.

3.1.2. Dirección General de Emergencias. Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid

Con fecha de 24 de marzo de 2023 los Servicios de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, emite un informe según sus competencias, relativo al Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

Tras recibir en el Área de Prevención de Incendios la Dirección General de Emergencias, petición de informe por parte del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, a la documentación de Avance del Plan

General de Ordenación Urbana del término municipal de Pedrezuela en la Comunidad de Madrid, en relación a la consulta de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Analizada la documentación presentada, el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, dentro de las competencias que establece la ley 1/2006, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley por la que se regulan los Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos de la Comunidad de Madrid, informa:

El objeto del Plan General es la revisión del marco urbanístico del municipio. Pedrezuela dispone en la actualidad de Normas Subsidiarias del año 86 (vigentes tras la anulación del PGOU 2015), haciéndose necesaria la revisión del planeamiento. La redacción del Plan General define la ordenación urbanística para todo el municipio, organizando la gestión de su ejecución. Según establece el propio documento, el municipio de Pedrezuela no se considera Zona de Alto Riesgo de Incendio (ZAR), pero deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Decreto 59/2017 respecto a situaciones en las que pueda existir riesgo de incendio forestal.

No obstante, revisada la documentación, se observa que el contenido de "Avance del Plan General de Ordenación Urbana", no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan. En consecuencia, no se emite informe de esta documentación ni se realizan observaciones ni sugerencias.

3.1.3. Dirección General de Promoción Económica e Industrial. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad.

Con fecha 28 de marzo de 2023 (Ref.: 10/032771.7/23), la Dirección General de Promoción, Economía e Industria recibió un escrito de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética relativo al procedimiento de consultas previas previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El objetivo era valorar las Memorias Ambientales y anexos del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, limitando el informe a las instalaciones previstas en dicho municipio.

Tras analizar la normativa aplicable, especialmente la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, y la información disponible, se recuerda que los recursos geológicos son de dominio público y que las concesiones de explotación implican derechos específicos y declaración de utilidad pública. No obstante, se concluye que el Avance del PGOU de Pedrezuela no afecta a derechos mineros existentes, trasladándose esta información para su conocimiento y efectos oportunos.

3.1.4. Área de Planificación y Gestión de Residuos.

Con fecha 21 de abril de 2023 (Ref. 10/246047.9/23) fue recibido en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, a efectos de consulta en el marco de la evaluación ambiental estratégica. Tras analizar la documentación aportada, se examina la evolución histórica de los usos del suelo, la posible existencia de actividades potencialmente contaminantes y el estado de los ámbitos previstos como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

El análisis incorpora visita de campo, consulta del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de la Comunidad de Madrid, así como la identificación de actividades clasificadas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, relativas a actividades potencialmente contaminantes del suelo. Se detecta la existencia de actividades de reparación de automóviles, transporte terrestre, comercio mayorista, artes gráficas y el Punto Limpio Municipal (SUNC-05), todas ellas susceptibles de generar afecciones puntuales al suelo.

El informe señala la presencia de construcciones de uso desconocido, acumulaciones de materiales y posibles residuos tanto en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable Sectorizado, así como indicios de actividades que requieren profundizar en el análisis de acuerdo con la normativa aplicable.

De acuerdo con lo anterior, se indica la necesidad de ampliar el Estudio de Caracterización de Calidad del Suelo (Fase I) en los ámbitos afectados, a fin de identificar potenciales focos de contaminación y, en su caso, desarrollar la correspondiente Fase II. Las conclusiones de estas caracterizaciones deberán incorporarse al documento que se someta a informe definitivo ambiental y reflejarse expresamente en las fichas urbanísticas. En los nuevos desarrollos que requieran Plan Parcial, la realización de la Fase II se establecerá como condición previa a la aprobación inicial del instrumento.

Para el Sector SUNS-09 (uso industrial) deberá definirse el blanco ambiental preoperacional, a efectos de comparación en caso de futuros episodios de contaminación. Asimismo, para las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, deberá incorporarse en las Normas Urbanísticas referencia expresa al cumplimiento de lo dispuesto en su artículo 3.4 tanto para la implantación como para la clausura de actividades.

3.1.5. Red Eléctrica de España

Con fecha 25 de abril de 2023, Red Eléctrica respondió a la solicitud de información relativa al Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pedrezuela. En su informe, comunica que el proyecto no afecta a instalaciones de su propiedad dentro del ámbito territorial analizado.

3.1.6. Confederación Hidrográfica del Tajo

Con fecha 27 de abril de 2023 (Reg. REGAGE23e00017000585) la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) recibió la documentación relativa al Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Pedrezuela, en el marco del inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Tras su análisis, se formulan una serie de consideraciones y recomendaciones orientadas a garantizar la adecuada protección del dominio público hidráulico (DPH) y prevenir posibles afecciones derivadas del desarrollo urbanístico que se promueve.

En primer lugar, se destaca que las actuaciones que resulten del PGOU podrán generar impactos significativos tanto en fase de construcción como de explotación, por lo que deberán diseñarse garantizando la preservación de la naturalidad de los cauces y su funcionamiento hidrológico. El planeamiento y los futuros proyectos deberán evitar planteamientos que supediten el comportamiento de los cauces a las necesidades urbanísticas, imponiendo en cambio la adaptación de los desarrollos a las condiciones naturales del territorio.

En aquellos ámbitos en los que se prevean nuevas urbanizaciones situadas en zona de policía de cauces, se exigirá que, con carácter previo a la aprobación de los proyectos, se delimiten el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía afectadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del

Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986). Dicha delimitación deberá recoger la situación actual y la proyectada. Además, se requerirá un estudio hidrológico e hidráulico que analice el comportamiento del sistema frente a avenidas extraordinarias con periodos de retorno de hasta 500 años, incorporando cálculos y cartografía que delimite las áreas potencialmente inundables y permita el correcto dimensionamiento de las obras.

Respecto al abastecimiento y saneamiento, se indica que, si se prevé el suministro desde la red municipal existente, el Ayuntamiento será competente para otorgar la correspondiente autorización. En caso de captaciones directas de aguas superficiales o subterráneas desde el DPH, se precisará concesión administrativa emitida por la Confederación, condicionada a la disponibilidad del recurso. En materia de vertidos, se recuerda la obligación de disponer de redes de saneamiento separativas, conforme al Plan Hidrológico de la Demarcación del Tajo, debiendo acreditarse este extremo al tramitar la autorización de vertido. Si el vertido se realiza a la red municipal, corresponderá al Ayuntamiento su autorización, sin perjuicio de la autorización final que debe otorgar la CHT para el vertido de aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si el vertido fuese directo al DPH, la competencia de autorización será de la Confederación, que podrá fijar los parámetros y límites de emisión.

Se señala expresamente que no se autorizarán instalaciones de depuración que atiendan únicamente a un sector, polígono o urbanización, por lo que se recomienda prever soluciones integradas que agrupen vertidos de ámbitos urbanísticos próximos, incluso si pertenecen a promotores distintos, a fin de diseñar un sistema conjunto con un único punto de vertido, optimizando así la gestión y el control. En cualquier caso, las redes de evacuación deberán incluir arquetas de control accesibles para la inspección de vertidos.

Asimismo, la CHT recuerda que cualquier actuación dentro del DPH requerirá autorización previa y que deberá respetarse la servidumbre de 5 metros desde el cauce, quedando prohibida la instalación de construcciones destinadas a albergar personas, incluso de forma temporal, dentro de dicho espacio. Igualmente, cualquier actuación en la zona de policía de los cauces —100 metros desde el cauce— deberá ser autorizada por el organismo de cuenca, conforme al artículo 9 del Reglamento del DPH.

Para evitar afecciones a las aguas superficiales y subterráneas, se recomienda diseñar redes de saneamiento estancas, aplicar fertilizantes y herbicidas únicamente en dosis estrictamente necesarias, y adoptar medidas de control de arrastres y sedimentos durante las obras, minimizando la superficie de ocupación y los movimientos de tierras a lo imprescindible. Se aconseja además la implantación de un “punto verde” para la recogida y gestión adecuada de residuos domésticos no convencionales.

De igual modo, se deberán solicitar autorizaciones para el vertido de aguas pluviales y deberán implantarse medidas para evitar tanto el deterioro de la calidad del agua como alteraciones en el régimen hidráulico o erosiones en las márgenes, asegurando así la conservación de los cauces receptores.

En conclusión, las consideraciones formuladas deberán incorporarse tanto al PGOU como a los posteriores desarrollos urbanísticos derivados del mismo, con el fin de garantizar la protección del dominio público hidráulico y el cumplimiento de la normativa de aguas vigente.

3.1.7. Dirección General de Aviación Civil, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Con fecha 28 de abril de 2024, la Dirección General de Aviación Civil recibió una solicitud de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid para formular sugerencias dentro del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan General de Ordenación Urbana del

término municipal de Pedrezuela. Tras analizar la documentación remitida, la Dirección General de Aviación Civil comunica que no tiene observaciones ni sugerencias que realizar en esta fase del procedimiento ambiental.

No obstante, el informe recuerda el marco normativo aplicable, destacando que este organismo debe emitir un informe preceptivo y vinculante en los casos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 y el artículo 29 del Decreto 584/1972 sobre servidumbres aeronáuticas. En este sentido, se indica que cualquier planeamiento territorial o urbanístico que pueda afectar a zonas aeroportuarias, espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o a sus propuestas, deberá ser remitido al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana antes de su aprobación inicial. Además, se advierte que cualquier construcción situada en áreas afectadas por servidumbres, o con una altura superior a 100 metros, requerirá la autorización previa de AESA o del Ministerio de Defensa, según corresponda. Finalmente, se facilita el acceso a la plataforma PLINUR, como herramienta de consulta sobre la integración territorial de infraestructuras de transporte aéreo.

3.1.8. Ayuntamiento de El Vellón

Con fecha 3 de mayo de 2023, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética recibió un escrito del Ayuntamiento de El Vellón relativo al procedimiento de consultas previas previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estratégica. El objetivo era valorar las propuestas del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela en relación con sus impactos sobre el término municipal de El Vellón.

Tras analizar la documentación aportada y las recomendaciones del técnico de la Mancomunidad de Servicios de Arquitectura y Urbanismo de la Sierra Norte de Madrid, se recuerdan los siguientes aspectos:

1. Es necesario incluir planos de información y ordenación que reflejen la planificación urbanística vigente y en proceso de revisión de los municipios colindantes, así como las afecciones por protecciones ambientales e infraestructuras estructurantes, para garantizar la coherencia territorial a escala supramunicipal.

2. La clasificación del suelo no urbanizable en las zonas de colindancia debe atender exclusivamente a las características naturales de los suelos y sus valores ambientales, evitando que los límites administrativos influyan en dichas clasificaciones.

3. Se recomienda profundizar en la descripción del tratamiento ambiental y urbanístico de las edificaciones e instalaciones existentes en suelo no urbanizable, evaluando la posible regularización de las mismas para minimizar el impacto ambiental.

4. Respecto al sector de suelo urbanizable industrial situado junto a El Vellón y su posible ampliación al norte, debe revisarse su viabilidad, considerando la legislación de carreteras y los niveles de ruido, así como la compatibilidad de los usos terciarios con los industriales.

5. Se sugiere plantear una planificación integrada de los sectores industriales y de servicios terciarios de los municipios de El Vellón, Pedrezuela y norte de El Molar, considerando su acceso desde la A-1 y la N-1, y la ubicación estratégica para el transporte de mercancías. Esta integración permitirá un desarrollo territorial sostenible y generador de empleo, debiéndose acompañar de un diagnóstico territorial, socioeconómico y ambiental en escala regional-comarcal.

Por todo lo anterior, se traslada la información al registro correspondiente para su conocimiento y efectos oportunos, recomendando que las propuestas de ordenación se ajusten a los criterios de coherencia territorial, sostenibilidad ambiental y funcionalidad de la planificación supramunicipal.

3.1.9. Área de Sanidad Ambiental

Con fecha 4 de mayo de 2023, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética recibió un informe sanitario-ambiental de la Dirección General de Salud Pública relativo al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela (SIA 23/036), sometido a fase de consultas previas para la evaluación ambiental estratégica, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El informe destaca que el Plan persigue un crecimiento urbano sostenible y equilibrado, con medidas destinadas a mejorar las dotaciones públicas, incluyendo la ampliación del cementerio, zonas educativas y deportivas, la implantación de un nuevo centro de salud y la incorporación de espacios verdes, todo ello bajo criterios de bienestar socio-sanitario. La alternativa seleccionada plantea un modelo de crecimiento más compacto, reduciendo el impacto sobre los recursos naturales.

Se señalan, además, medidas preventivas y correctoras en materia de salud pública, que incluyen:

- Gestión integrada de plagas y vectores urbanos en espacios verdes, edificaciones e instalaciones, considerando riesgos derivados del cambio climático y la proximidad a entornos naturales.
- Protección frente al gas radón en edificaciones nuevas y rehabilitaciones, en cumplimiento del Real Decreto 732/2019 y el Código Técnico de la Edificación.
- Cumplimiento de los criterios sanitarios para el abastecimiento de agua potable, en consonancia con el Real Decreto 3/2023.
- Retirada segura de fibrocemento y gestión de amianto, conforme a la normativa vigente (RERA y Ley 7/2022).
- Uso seguro de aguas regeneradas para riego, respetando el Real Decreto 1620/2007 y los informes sanitarios vinculantes.
- Diseño de espacios libres y zonas verdes con criterios de salud ambiental, evitando especies altamente alergénicas e invasoras, y garantizando mobiliario urbano que minimice riesgos a la población.
- Protección frente a campos electromagnéticos, cumpliendo la normativa vigente (RD 1066/2001) y considerando efectos acumulativos, especialmente en espacios con población vulnerable como niños o mayores.

Finalmente, se valora que la ordenación futura se adapta a las necesidades de grupos poblacionales vulnerables, incluyendo sanidad y educación, y se recomienda considerar modelos de alojamiento alternativo, como viviendas adaptadas para personas mayores o con movilidad reducida, en línea con las estrategias de ciudades saludables de la OMS y el II Plan “Madrid, Ciudad amigable con las Personas mayores 2021-2023”.

En consecuencia, se traslada la información al registro correspondiente para su conocimiento y efectos oportunos.

3.1.10. Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)

Con fecha 12 de mayo de 2023, el Consorcio Regional de Transportes de Madrid emitió informe en respuesta a la solicitud de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura respecto al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela. El documento analiza el modelo urbanístico propuesto, destacando que el municipio cuenta con tres núcleos de población y cuatro asentamientos, con la A-1 como principal vía de comunicación. El Avance plantea un crecimiento moderado, clasificando un 1,22% del suelo como urbanizable sectorizado —principalmente residencial— y prevé la creación de 709 nuevas viviendas, lo que supondría un aumento poblacional estimado de 1.772 habitantes en 15 años. La propuesta urbanística apuesta por consolidar el casco urbano mediante un modelo mixto que combine uso residencial con servicios, terciario e industrial, favoreciendo un crecimiento equilibrado del municipio.

En materia de transporte y movilidad, el informe recuerda que Pedrezuela dispone actualmente de las líneas interurbanas 193 y N104, además de una línea urbana que conecta el casco con las urbanizaciones. El estudio de movilidad incluido en el Avance identifica una fuerte dependencia del vehículo privado y una baja utilización del transporte público, proponiéndose como líneas de actuación la mejora de la movilidad peatonal, la reordenación del tráfico y el refuerzo de la conexión con la urbanización Montenebro. El Consorcio valora positivamente que las medidas previstas se alineen con un modelo de movilidad sostenible y, dado que el crecimiento planteado es contenido y no prevé impactos significativos sobre la oferta actual de transporte público, emite informe favorable al Avance del PGOU.

3.1.11. Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid

Con fecha 16 de noviembre de 2023, la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid recibió la comunicación enviada por la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica relativa al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, dentro del trámite de consultas previsto en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental. Previamente, y tras la publicación del Avance en el BOCM, la Demarcación había solicitado al Ayuntamiento el envío del instrumento urbanístico conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015 de Carreteras, sin haber recibido respuesta hasta la fecha del informe.

El término municipal de Pedrezuela está atravesado por la carretera A-1a (pp.kk. 44+200 a 46+300) y la autovía A-1 (pp.kk. 45+800 a 48+500), incluyendo el enlace del P.K. 46+400. Los Planos de Ordenación del Avance no reflejan el Proyecto “Acondicionamiento urbano de la autovía A-1a. Construcción de bulevar central y reordenación de accesos” aprobado provisionalmente por MITMA. Se recuerda que la titularidad estatal de la A-1a implica la vigencia de la normativa sectorial hasta su futura cesión al Ayuntamiento, y que cualquier actuación sobre el viario estatal requerirá autorización previa.

En cuanto a conectividad, los sectores SUR-07, SUR-08 y SUR-S09 presentan conexiones proyectadas con la A-1a y el viario perimetral, aunque la conexión del SUR-07 con la glorieta del P.K. 44+980 no se contempla en el proyecto de MITMA y queda condicionada a la cesión futura de la carretera. Además, el Estudio de Movilidad y Tráfico incluido en el Avance resulta insuficiente respecto al impacto sobre el viario estatal, por lo que se deberá incorporar un estudio complementario evaluando niveles de servicio y afecciones en la situación actual, tras el proyecto MITMA y en el horizonte de veinte años.

Por último, la Normativa del Avance deberá recoger expresamente la necesidad de autorización previa del Ministerio para actuaciones que afecten al viario estatal y sus zonas de protección, así como las medidas de protección acústica y la prohibición de publicidad en dominio público, conforme a la Ley 37/2015 de Carreteras y la Ley 37/2003 del Ruido. Se advierte que cualquier determinación urbanística que incumpla estas prescripciones será nula de pleno derecho.

3.1.12. Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español

Con fecha 14 de septiembre de 2023, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética recibió un informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural relativo al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela (Expte. INF/0072/2023, Nº Reg. 10/032772.8/23), en el marco de la fase de consultas previas para la evaluación ambiental estratégica conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El informe indica que, en materia de patrimonio cultural, el contenido del Avance del PGOU deberá subsanarse de acuerdo con las condiciones y observaciones contenidas en el mismo. Estas deberán tenerse en cuenta en los documentos y fases posteriores del Plan General, especialmente en el catálogo de bienes, las fichas de protección y las normas urbanísticas.

Se señala, asimismo, la necesidad de incorporar todas las determinaciones necesarias para garantizar la protección del patrimonio cultural, conforme a lo establecido en la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. Todo ello debe realizarse sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística, técnica y sectorial vigente, ni de la competencia de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

En consecuencia, se traslada la información al registro correspondiente para su conocimiento y efectos oportunos, reiterando la importancia de integrar las consideraciones de protección patrimonial en todas las fases del planeamiento urbanístico.

3.1.13. Canal de Isabel II

Con fecha 28 de febrero de 2024, Canal de Isabel II emitió informe en relación con el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, dentro del proceso de consultas previsto en la evaluación ambiental estratégica. El informe analiza los efectos del planeamiento sobre el ciclo integral del agua en el municipio, incidiendo en las necesidades de abastecimiento, saneamiento, depuración y protección de infraestructuras existentes.

El organismo recuerda que el PGOU debe asegurar la correcta planificación y dimensionamiento de las infraestructuras hidráulicas ante el crecimiento urbano previsto. Cualquier nuevo desarrollo que suponga incremento de población, consumo o generación de aguas residuales debe prever, desde la fase de planeamiento, las actuaciones necesarias para garantizar la continuidad, calidad y seguridad del suministro y del saneamiento. Se enfatiza que esta planificación no debe posponerse a proyectos posteriores, sino quedar integrada desde el propio PGOU para evitar déficits estructurales.

En relación con el abastecimiento de agua, Canal señala que deberá verificarse la capacidad de las redes y equipamientos existentes —depósitos, estaciones, conducciones y ramales de distribución— para atender la demanda futura. En los ámbitos donde las infraestructuras actuales resulten insuficientes, el planeamiento deberá prever refuerzos, ampliaciones o nuevas conexiones. El Ayuntamiento deberá coordinar con Canal, desde las fases iniciales de planeamiento, la definición de dichas actuaciones y las condiciones de suministro

para cada sector urbano o desarrollo propuesto. Se deberán construir Refuerzo de la Arteria Conducción Ramal Oeste del Sistema Torrelaguna, según las necesidades del desarrollo del planeamiento.

Respecto al saneamiento y depuración, el informe recuerda que el sistema deberá ser obligatoriamente separativo, diferenciando redes de aguas pluviales y residuales. Los nuevos desarrollos deberán incorporar esta infraestructura desde su diseño y garantizar la conexión adecuada a la red existente, asegurando que las aguas residuales reciban tratamiento antes de su vertido. Si el aumento de caudal o carga contaminante derivado del PGOU supera la capacidad de las instalaciones de depuración actuales, será necesario planificar su ampliación o adaptación para mantener los estándares de calidad exigibles.

Asimismo, Canal de Isabel II destaca la conveniencia de integrar en el planeamiento criterios de gestión sostenible del agua urbana, favoreciendo la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), medidas de ahorro y eficiencia hídrica, reducción de aportes de aguas pluviales a la red de saneamiento y control de vertidos. Estas soluciones deberán considerarse tanto a escala municipal como en los futuros planes parciales o instrumentos de desarrollo.

Finalmente, se recuerda que el PGOU debe respetar las servidumbres, limitaciones de uso y zonas de protección asociadas a las infraestructuras gestionadas por Canal, tales como depósitos, tuberías, redes principales y otros equipamientos de servicio público. En torno a estos elementos no podrán implantarse usos o edificaciones incompatibles, debiendo el planeamiento urbanístico reflejar dichas afecciones de forma explícita.

Se deberá incorporar de forma expresa en el PGOU los siguientes criterios y determinaciones:

• Integración de la planificación hidráulica en el planeamiento.

El PGOU debe incluir previsiones claras sobre las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento necesarias para atender el crecimiento urbano. No bastará con la reserva de suelo: será preciso identificar dónde pueden surgir déficits y anticipar actuaciones de refuerzo o ampliación.

• Coordinación obligatoria con Canal de Isabel II desde fases iniciales.

La redacción de los instrumentos de ordenación y ejecución (planes parciales, estudios de detalle, proyectos de urbanización) deberá realizarse en coordinación con Canal a fin de validar la capacidad de las redes, definir puntos de conexión y asegurar la compatibilidad técnica con las infraestructuras existentes.

• Exigencia de red separativa en todo nuevo desarrollo.

El planeamiento deberá establecer como condición urbanística que toda nueva urbanización incorpore red separativa para aguas residuales y pluviales, evitando sobrecargas en la depuración y reduciendo el riesgo de vertidos.

• Prevención de impactos en depuración y vertidos.

Si los nuevos desarrollos implican incrementos significativos de caudal o contaminación, el PGOU deberá prever la ampliación o mejora de instalaciones de depuración o de conexión a sistemas existentes, garantizando que el vertido final cumpla los estándares normativos.

• Protección y no afección a infraestructuras de Canal.

El PGOU debe identificar cartográficamente las servidumbres y elementos de Canal y regular los usos compatibles en su entorno, evitando edificaciones, actividades o implantaciones que comprometan su funcionamiento, accesibilidad para mantenimiento o futuras ampliaciones.

3.1.14. Subdirección General de Arquitectura. Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Con fecha 24 de mayo 2024, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética recibió un informe de la Subdirección General de Arquitectura relativo al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela (Expte. AP: 76/23), en el marco de la fase de consultas previas para la evaluación ambiental estratégica, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El informe señala que el planeamiento vigente se encuentra constituido por las Normas Subsidiarias de 1986, incluyendo el Catálogo de Bienes a Proteger, y que la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, conforme al Decreto 244/2023, tiene competencia para definir elementos y conjuntos de interés en materia de arquitectura y patrimonio urbano y arquitectónico, así como para la elaboración y actualización de catálogos de patrimonio arquitectónico.

Se destacan los siguientes aspectos:

- Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos deben incluir dos grupos de bienes: los bienes integrantes del Patrimonio Cultural (BIC y BIP) y los bienes que, por su relevancia, forman parte del Patrimonio Urbano y Arquitectónico del municipio (Bienes Catalogados).

- La protección de los bienes catalogados se regula mediante normativa urbanística y la Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento, mientras que los bienes de Patrimonio Cultural reciben protección específica, sin perjuicio de posibles concurrencias.

- La elaboración del Catálogo y de la normativa urbanística deberá tener en cuenta los documentos elaborados por la Dirección General, incluyendo la Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento, el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, inventarios de arquitectura contemporánea e hidráulica, y la protección del patrimonio urbano.

En consecuencia, se emite el presente informe a efectos de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica, indicando que las determinaciones del Avance del PGOU deberán incorporar las recomendaciones y referencias necesarias para garantizar la adecuada protección del patrimonio urbano, arquitectónico y cultural del municipio.

Se adjunta un listado de bienes:

- <u>Infraestructuras:</u>

  - Canales y obras hidráulicas: el Canal de Isabel II.

- <u>Arquitectura civil:</u>
  - Dotacional: Escuelas, Fuente adosada al cerramiento del patio de las escuelas y conjuntos de fuente-abrevadero-lavadero y brocal de pozo.
  - Industrial: resto de 2 molinos, en el río Guadalix.

- Arquitectura religiosa
  - Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel.
  - Restos de Vía Crucis.

3.1.15. Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal

Con fecha 4 de julio de 2024 (Ref. 10/032681.6/23) fue recibido en la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, a efectos de consulta en el marco de la evaluación ambiental estratégica. Analizada la documentación, se valoran las afecciones al medio natural, en particular al suelo forestal, montes con régimen especial, Red Natura 2000, hábitats de interés comunitario, el Embalse de Pedrezuela y la flora y fauna del municipio.

El informe valora positivamente la concentración de los nuevos desarrollos en continuidad con el casco urbano, si bien parte del suelo previsto como urbano y urbanizable ocupa terreno forestal actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable. Se requiere incorporar al Estudio Ambiental Estratégico un análisis detallado de la vegetación forestal afectada, justificando que las ampliaciones se localizan sobre masas de menor valor, y aplicar compensación forestal conforme al artículo 43 de la Ley 16/1995, incluyendo propuesta de reforestación, disponibilidad de terrenos y procedimiento de ejecución, que deberá aprobar esta Dirección General.

En relación con los montes en régimen especial, se considera adecuada la clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) para los Montes Preservados, advirtiéndose la necesidad de corregir errores detectados en la cartografía, así como reclasificar como SNUP-E los terrenos forestales incluidos en el ámbito del Plan del Embalse de Pedrezuela. Del mismo modo, se detecta una intrusión de Suelo Urbano Consolidado sobre el Monte de Utilidad Pública n.º 190 que deberá corregirse.

Respecto a la Red Natura 2000 “ZEC Cuenca del río Guadalix”, el PGOU deberá ajustarse al Decreto 106/2014, incorporando un capítulo específico sobre efectos del plan en hábitats y especies, así como cartografía y análisis de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC) dentro y fuera del espacio protegido. En caso de afecciones significativas, se deberán establecer medidas preventivas y correctoras. Los HIC deberán clasificarse mayoritariamente como suelo no urbanizable, y los prioritarios como SNUP-E, exigiéndose estudio detallado cuando se propongan reclasificaciones a urbano o urbanizable.

Asimismo, para los terrenos sujetos al Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela (Decreto 116/2002), se recomienda su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección Especial por legislación sectorial, salvo las zonas expresamente destinadas a ordenación urbanística conforme al citado Plan.

El documento identifica la necesidad de reforzar la normativa del PGOU en materia de protección de flora y fauna, incorporando un artículo específico de conservación, criterios de prevención de contaminación lumínica, limitación de uso de especies exóticas, prohibición de herbicidas y biocidas salvo en casos de plaga declarada, fomento de refugios para aves y quirópteros, cerramientos permeables a fauna, protección de setos naturales y muros de piedra, medidas de conservación de riberas y cauces, y priorización del soterramiento de líneas eléctricas. También se insta a limitar nuevos usos en suelo no urbanizable que comprometan la conectividad ecológica, definiendo corredores de al menos 500 m de anchura.

En consecuencia, todas las determinaciones indicadas deberán integrarse en el Estudio Ambiental Estratégico y en la normativa del PGOU, sin perjuicio de los restantes informes y autorizaciones sectoriales que resulten preceptivos.

3.1.16. Área de Planificación, Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras de la Dirección General de Carreteras

Con fecha 8 de julio de 2024, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética recibió un informe de la Dirección General de Carreteras relativo al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, en el marco de la fase de consultas previas para la evaluación ambiental estratégica, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El informe señala que el Plan General deberá respetar la normativa aplicable en materia de carreteras, incluyendo la Ley 3/1991, de 7 de marzo, y su Reglamento (Decreto 29/1993), así como la Orden de 23 de mayo de 2019 relativa a accesos a la red autonómica.

Se destacan las siguientes determinaciones y recomendaciones:

1. Calificación de la Red de Carreteras autonómica como “red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones” en todos los planos y fichas urbanísticas, incluyendo la plataforma y la zona de dominio público y protección.

2. No se podrá disponer suelo como zonas verdes o espacios libres dentro de las franjas de protección de las carreteras autonómicas.

3. Elaboración de un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya niveles de servicio, evaluación de necesidades derivadas de nuevas demandas y propuesta de soluciones.

4. Inclusión de planos específicos que reflejen la arista exterior de la explanación, dominio público y zona de protección, con calificación de suelo correspondiente y superposición de fichas urbanísticas y Normas Urbanísticas.

5. Integración de referencias a la legislación sectorial y propuestas de acceso en los sectores colindantes con la red autonómica.

6. Las actuaciones sobre carreteras deberán estar respaldadas por proyectos específicos completos, redactados por técnicos competentes, visados y remitidos a esta Dirección para su autorización.

7. Los costes de redacción de proyectos, construcción, mantenimiento y disposición de suelo correrán a cargo de los desarrollos urbanísticos y/o la administración municipal.

8. Cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de contaminación acústica (Decreto 55/2012 y Ley 37/2003), avalado por los estudios pertinentes.

9. Antes de cualquier obra que afecte al dominio público o zona de protección, deberá solicitarse autorización al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras.

Se recuerda que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias de la Dirección General de Carreteras y no constituyen autorización de las actuaciones, pudiendo ser modificadas en función de la evolución del desarrollo regional o de nuevas necesidades de planificación.

En consecuencia, se traslada la información al registro correspondiente para su conocimiento y efectos oportunos.

3.1.17. Área de Vías Pecuarias

Con fecha 29 de agosto de 2024, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas remitió al Área de Vías Pecuarias la consulta ordinaria relativa al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, a efectos de emisión de informe en materia de dominio público pecuario (Ref. 10-UB2-00036.1/2023 – SIA 23/036).

Como antecedentes, se señala que el Área de Vías Pecuarias emitió informe el 12 de noviembre de 2014 respecto a la modificación del PGOU de Pedrezuela (Expte. VP NNSS 0017/2014). Las vías pecuarias del término municipal se encuentran clasificadas por Orden Ministerial de 10 de julio de 1964 (BOE de 5 de agosto de 1964).

Se indica como normativa de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; y su Reglamento aprobado mediante Decreto 7/2021, de 27 de enero. El informe incorpora consideraciones de carácter general y particular que deberán ser atendidas en las siguientes fases del planeamiento.

Como conclusión, se informa favorablemente el documento de Avance del PGOU de Pedrezuela en materia de dominio público pecuario, siempre que se incorporen íntegramente todas las prescripciones contenidas en el presente informe y en los informes anteriores emitidos por el Área de Vías Pecuarias, a fin de garantizar el cumplimiento de la Ley 8/1998 en las siguientes fases de tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

3.2. Implementaciones de los Informes Sectoriales

3.2.1. Subdirección General de Protección Civil

En relación a la determinación del informe sectorial de Protección Civil, el PGOU deberá incorporar la gestión de los riesgos identificados por Protección Civil. En materia de incendios, deberá delimitar las zonas de riesgo y aplicar medidas preventivas en la interfaz urbano-forestal. Asimismo, el planeamiento habrá de prever la elaboración del Plan Municipal de Actuación ante el riesgo de inundación por rotura de presas, incorporando sus afecciones al planeamiento. De forma adicional, se recomienda prever también un plan de actuación para episodios de inclemencias invernales.

3.2.2. Área de Prevención de Incendios – Cuerpo de Bomberos CM

En relación a la determinación del informe del Cuerpo de Bomberos, no formula observaciones, al no abordarse en el Avance contenidos específicos relacionados con la protección contra incendios. No obstante, en fases posteriores del planeamiento deberán incorporarse las determinaciones que resulten exigibles conforme a la normativa vigente y a los criterios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid.

3.2.3. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad

En relación a la determinación del informe del Área de Minas e Instalaciones de Seguridad confirma que el Avance no afecta a derechos mineros conforme a la Ley de Minas. En fases posteriores del planeamiento deberá verificarse nuevamente la ausencia de interferencias con derechos u operaciones mineras vigentes.

3.2.4. Área de Planificación y Gestión de Residuos

En relación a la determinación del informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos señala que debe ampliarse el Estudio de Caracterización de Suelos —Fase I y, en su caso, Fase II— para identificar posibles focos de contaminación, integrándolo en el documento ambiental definitivo. Asimismo, la normativa urbanística deberá incorporar las prescripciones aplicables a actividades potencialmente contaminantes del suelo.

3.2.5. Red Eléctrica de España

En relación a la determinación del informe de Red Eléctrica de España confirma que el Avance no afecta a instalaciones de su titularidad dentro del ámbito, no siendo necesarias prescripciones adicionales en esta fase.

3.2.6. Confederación Hidrográfica del Tajo

En relación a la determinación del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo advierte que varios ámbitos se ubican en dominio público hidráulico o en su zona de policía, por lo que cualquier actuación requerirá autorización previa. El PGOU deberá incorporar estudios hidrológicos completos, delimitar con precisión el dominio público hidráulico y analizar las zonas inundables con periodos de retorno de hasta 500 años para garantizar una ordenación compatible con la seguridad y la normativa hidráulica.

3.2.7. Dirección General de Aviación Civil

En relación a la determinación del informe de la Dirección General de Aviación Civil, el PGOU garantizará la compatibilidad de la ordenación con las afecciones existentes.

3.2.8. Ayuntamiento de El Vellón

En relación a la determinación del informe del Ayuntamiento de El Vellón, el PGOU planteará la posibilidad de ajustar la ordenación de las zonas industriales, si bien parece que la ordenación propuesta en el Avance es completamente compatible con los intereses de ambos municipios.

3.2.9. Área de Sanidad Ambiental

En relación a la determinación del informe del Área de Sanidad Ambiental señala la existencia de impactos potenciales sobre la salud, por lo que el PGOU incorporará procedimientos de Gestión Integrada de Plagas, establecerá indicadores de vigilancia en zonas verdes y edificios, y considerará los riesgos asociados al radón y a los campos electromagnéticos, asegurando medidas para que los niveles de exposición se mantengan dentro de límites seguros para la población.

3.2.10. Consorcio Regional de Transportes de Madrid

En relación a la determinación del informe del Consorcio Regional de Transportes de Madrid emite informe favorable, valorando positivamente las medidas previstas en el PGOU para movilidad, aparcamiento y mejora de conexiones con Montenebro. Señala que estas actuaciones no generarán un impacto significativo en la demanda de transporte público, por lo que el PGOU tratará de mantener el modelo de movilidad del Avance, o mejorarlo en cualquier caso.

3.2.11. Demarcación de Carreteras del Estado

En relación a la determinación del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid indica que, dado que el término municipal de Pedrezuela está atravesado por la A-1 y la A-1a, cualquier actuación sobre estos viarios o sus zonas de protección requerirá autorización previa del Ministerio. Señala que los Planos de Ordenación del Avance no reflejan el proyecto aprobado provisionalmente por MITMA para la A-1a, por lo que el PGOU actualizará su cartografía y recogerá dentro de su ordenación la cesión futura de la carretera. Asimismo, se evaluará la conectividad proyectada con el viario estatal, incorporando un estudio complementario de movilidad y tráfico que

considere la situación actual, el proyecto MITMA y un horizonte de 20 años. La normativa del Avance recogerá expresamente la obligación de autorización ministerial, las medidas de protección acústica y la prohibición de publicidad en dominio público, garantizando el cumplimiento de la Ley 37/2015 de Carreteras y la Ley 37/2003 del Ruido.

3.2.12. Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español

En relación a la determinación del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y la Oficina del Español aportan actualizaciones al Catálogo municipal de bienes protegidos y señalan la necesidad de adaptar el PGOU a la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural, incorporando correctamente la clasificación, los regímenes de protección y la normativa vigente sobre todos los bienes culturales del municipio. El PGOU actualizará su normativa conforme a la Ley 8/2023. Dado que el municipio cuenta con un Catálogo recientemente elaborado por el Ayuntamiento, no es objeto del presente expediente realizar la actualización del mismo. En fases posteriores de tramitación, se valorará la posibilidad de integrar en el PGOU un Catálogo ajustado a las directrices oficiales, incorporando los elementos arquitectónicos, hidráulicos, religiosos y contemporáneos identificados en los inventarios regionales. Asimismo, el planeamiento establecerá medidas específicas para garantizar su conservación, asegurar la preservación de los rasgos constructivos tradicionales en las áreas de valor histórico y reflejar en cada ficha la posible ubicación del bien dentro de espacios naturales protegidos.

3.2.13. Canal de Isabel II

En relación a la determinación del informe del Canal de Isabel II realiza observaciones sobre la gestión de recursos hídricos, incluyendo abastecimiento, riego de zonas verdes, saneamiento y depuración, así como las afecciones a las instalaciones existentes. Señala que los nuevos desarrollos previstos en el PGOU deberán garantizar la disponibilidad de infraestructuras, cumplir los requisitos técnicos y coordinar la financiación proporcional de las actuaciones con el Ayuntamiento, incorporando estas determinaciones en la normativa y fichas urbanísticas. El PGOU garantizará que el aumento previsto de demanda de agua y gestión de residuos urbanos se acompañe de la disponibilidad y refuerzo de las infraestructuras existentes, coordinando con Canal de Isabel II la ampliación de conducciones estratégicas y de la EDAR “Vellón-Molar-Pedrezuela”, y estableciendo sus costes como cargas de urbanización de los nuevos desarrollos. Se incorporarán criterios de riego eficiente en zonas verdes, redes separativas de residuales y pluviales, integración de SUDS y protección de las infraestructuras mediante bandas y franjas de seguridad. Asimismo, las licencias y obras estarán condicionadas a la conformidad del gestor hidráulico, y los promotores asumirán la financiación proporcional de las infraestructuras mediante convenios con el Ayuntamiento, reflejando estas obligaciones en las fichas urbanísticas de cada sector

3.2.14. Subdirección General de Arquitectura

En relación a la determinación del informe de la Subdirección General de Arquitectura, el PGOU cumplirá con las obligaciones de la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural en la elaboración del Catálogo municipal y en la normativa de protección, incorporando las fichas de los elementos del Visor de Patrimonio Arquitectónico proporcionadas para garantizar su correcta clasificación y protección.

3.2.15. Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal – Informes Técnicos Medioambientales

En relación a la determinación del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal señala la necesidad de revisar la clasificación de los suelos forestales y del suelo no urbanizable de protección al sur del municipio, incorporando las correcciones pertinentes. Asimismo, indica la obligación de prever compensaciones forestales cuando se reclasifique terreno, y establece condiciones mínimas para reforestación que deberán integrarse en el PGOU y en la normativa urbanística correspondiente.

3.2.16. Dirección General de Carreteras – Área de Planificación

En relación a la determinación del informe de la Dirección General de Carreteras – Área de Planificación establece que el PGOU deberá respetar el dominio público viario y los trazados de la red autonómica, incorporando las previsiones de actuaciones futuras conforme al Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y asegurando la coordinación con la administración competente en todas las intervenciones que afecten a estas infraestructuras.

3.2.17. Área de Vías Pecuarias

En relación a la determinación del informe del Área de Vías Pecuarias solicita realizar ajustes concretos en la documentación del PGOU y recuerda la obligación de cumplir la normativa estatal y autonómica vigente en materia de vías pecuarias, garantizando su protección, trazado correcto y su consideración como dominio público supramunicipal en la ordenación urbanística. El PGOU garantizará el cumplimiento de estas medidas.

Capítulo 4. PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL

El Pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela, a través de su página web, comunica el 11 de julio de 2022 someter el documento de Avance a información pública, hasta el día 31 de julio de 2022, ampliando este periodo el día 15 de febrero de 2023 de 45 días extra a partir del día siguiente de su publicación en el BOCM, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La citada ampliación fue publicada en el BOCM número 174, de 27 de febrero de 2023.

4.1. Sugerencias recibidas al documento de Avance

Durante el periodo de información pública del Documento de Avance se recibieron 112 sugerencias presentadas tanto por particulares principalmente como por diferentes asociaciones y organismos. Según al Certificado del Secretario-Interventor-Tesorero del Ayuntamiento de Pedrezuela, remitido con fecha de 8 de agosto de 2024, se habían recibido un total de 111 alegaciones. En el presente apartado, sin embargo, se recogen las 112 sugerencias contenidas en el expediente, cuyo listado y número de registro se adjunta como parte del Anexo 4. Sugerencias recibidas. Además, alguna de las sugerencias abarca varios temas, por lo que el conteo total es superior a 112.

De las 112 sugerencias recibidas, de las cuales 106 han sido presentadas por particulares (vecinos del municipio de Pedrezuela) y las 6 restantes han sido presentadas por Comunidad de Propietarios de Atalaya Real, Asociación de Vecinos 'La Mosca', Partido Popular de Pedrezuela, Comunidad de Propietarios de Montenebro (2) y Sociedad Euro Edifica Tres S.L. A continuación, se incluye un cuadro resumen con las sugerencias recibidas al Avance del Plan General durante el periodo de información pública.

Nº Registro	Solicitante	Resumen	Tipo
2022-E-RC-4544	Particular	Clasificación completa de su parcela (28108A004014530000MO) dentro del sector SUR-S01	Incluir en Urbanizable
2022-E-RC-4566	Particular	Cambiar la clasificación de su parcela (28108A004000590000ML) que está en SUR-NS a SUR-S	Incluir en Urbanizable
2022-E-RE-881	Particular	Se modifique el Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela. Solicita que la zona junto al embalse con clasificada con protección ambiental - Zona Recreativa cambien a Zona Natural de Conservación- A regenerar.	Cambio clasificación
2022-E-RE-5077	Particular	Clasificación completa de su parcela (28108A004006210000MS) dentro del sector SUR-S02	Incluir en Urbanizable
2022-E-RE-1019	Particular	Normativa. Ampliar usos compatibles y condicionados en ordenanzas de Casco	Cambio de uso
2022-E-RE-5372	Particular	Clasificación completa de su parcela (28108A003002590000MS) dentro del sector SUR-S06	Incluir en Urbanizable
2022-E-RE-5380	Particular	Clasificación completa de su parcela (28108A003000210000ML) dentro del sector SUR-S04	Incluir en Urbanizable

Nº Registro	Solicitante	Resumen	Tipo
2022-E-RC-5390	Particular	Incluir su parcela (9806110VL4190N0001DT) en Suelo Urbano.	Incluir en Urbano
2022-E-RC-5391	Particular	Incluir su parcela (9806109VL4190N0001IT) en Suelo Urbano.	Incluir en Urbano
2022-E-RC-5392	Particular	No incluir sus parcelas (28108A003002570000MJ; 28108A003002560000MI) en Suelo Urbanizable	No incluir en Urbanizable
2022-E-RC-5395	Particular	Modificar Servidumbre de Paso. Solicita Acortar la calle de acceso a las parcelas 12 y 15 de la manzana catastral 93069 a una longitud de 27 metros, ya que el resto de parcelas de manzana que tienen acceso este fondo de saco, tienen un acceso a viario alternativo (parcelas 13, 14, 19 y 20)	Cambio ordenación pormenorizada
2022-E-RC-5397	Particular	Clasificación completa de su parcela (28108A003000370000MZ) dentro del sector SUR-S04	Incluir en Urbanizable
2022-E-RE-1102	Particular	Clasificación completa de su parcela (28108A003002580000ME) dentro del sector SUR-S06	Incluir en Urbanizable
2022-E-RC-5780	Particular	Mantener la salida directa al paseo de la Ermita de la parcela “Paseo de la Ermita, 16)	Cambio ordenación pormenorizada
		Cambio de Usos. Solicita que se cambie su uso a residencial ya que en el Avance este marcado como Aparcamiento-Almacenaje, además de conservar las características de tipología anteriores a las NNSS.	Cambio de usos
		Incluir parcela en SUR-S03.	Incluir en Urbanizable
2022-E-RC-5360	Particular	Segregar SUR-S04 en dos sectores y cambiar tipología de vivienda en los mismos	Cambio delimitación sectores
2022-E-RE-1009	Particular	Que la parcela siga siendo Equipamiento	Cambio de uso
2022-E-RC-6196	Particular	Normativa. Modificar edificabilidad y alturas máximas para construir en parcelas pequeñas	Incremento edificabilidad SU
2022-E-RC-6343	Particular	Conservación Edificabilidad tras cesión del suelo	Cambio ordenación pormenorizada
2022-E-RC-6378	Particular	Misma clasificación en toda su parcela (002500200VL41B0001XB). Incluir en SUR	Incluir en urbanizable
2022-E-RC-6402	Particular	Normativa. Ampliar usos compatibles y condicionados en ordenanzas de Casco	Normativa urbanística
2022-E-RC-6414	Particular	Normativa. Ampliar usos compatibles y condicionados en ordenanzas de Casco	Normativa urbanística
2022-E-RC-6442	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2022-E-RC-6443	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos

Nº Registro	Solicitante	Resumen	Tipo
2023-E-RC-145	Particular	Reducir sector SUR-S01. Cambio delimitación sectores.	Cambio delimitación sectores
2023-E-RE-46	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RC-332	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-354	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-355	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-356	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-369	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-377	Particular	Clasificación completa de su parcela (8908501VL4180N0001PQ) dentro del sector SUR-S04	Cambio delimitación sectores
2023-E-RC-392	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-388	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-389	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-390	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos

Nº Registro	Solicitante	Resumen	Tipo
2023-E-RC-391	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RE-119	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RE-138	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RC-439	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-443	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC Aumentar edificabilidad de los sectores SUR-S04, SUR-S06 y SUR-S08. Eliminar de los sectores varias parcelas	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-444	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC Aumentar edificabilidad de los sectores SUR-S04, SUR-S06 y SUR-S08. Eliminar de los sectores varias parcelas	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-448	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC Aumentar edificabilidad de los sectores SUR-S04, SUR-S06 y SUR-S08. Eliminar de los sectores varias parcelas	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-455	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-456	Particular	Parcela (9005012VL4190N0001JT) en SUNC-04 a SUC	Incluir parcela en suelo urbano
2023-E-RC-457	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RE-132	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RE-151	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos

Nº Registro	Solicitante	Resumen	Tipo
2023-E-RE-149	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RE-150	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RE-157	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-504	Particular	Parcela (9005021VL4190N0001WT) en SUNC-04 a SUC	Incluir parcela en suelo urbano
2023-E-RC-501	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RE-152	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-480	Particular	Clasificación completa de su parcela dentro del ámbito SUNC-04	Incluir parcela en suelo urbano
2023-E-RE-160	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RE-161	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RE-163	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RE-153	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RE-154	Comunidad de Propietarios de Atalaya Real	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RE-144	Particular	Normativa. EC-1 con el doble de edificabilidad y parcela mínima más reducida	Cambio ordenación pormenorizada
2023-E-RC-506	Particular	Aumentar el aprovechamiento del sector SUR-S07. Normativa, aumentar edificabilidad en ordenanza CA	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RE-159	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RE-158	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya

Nº Registro	Solicitante	Resumen	Tipo
2023-E-RC-508	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-509	Particular	Temas ajenos al PGOU	No relativa al modelo ni al plan
2023-E-RC-512	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-513	Particular	Incluir su parcela en SUC. Actualmente en SUR-S02	Incluir parcela en urbano
2023-E-RC-518	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-514	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RC-515	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RC-520	Particular	Parcelas en el SUR-S06 consideradas en totalidad para incluirlas o excluirlas	Incluir en Urbanizable
2023-E-RC521	Particular	Reordenación del sector SUR-S01	Cambio ordenación pormenorizada
2023-E-RE-169	Particular	Incluir su parcela (9304616VL4190N0001WT) en SUC. Actualmente en SUNC-04	Incluir parcela en suelo urbano
2023-E-RE-179	Asociación La Mosca	Revisión del Catálogo de Bienes Protegidos	Catálogo protección
2023-E-RE-178	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RE-176	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RE-175	Particular	Excluir su parcela (28108A009002170000MH) de SUR-S04 y pase a SNU-P Agrícola	No incluir en Urbanizable
2023-E-RE-174	Particular	Incluir su parcela (9304616VL4190N0001WT) en SUC. Actualmente en SUNC-04	Incluir parcela en suelo urbano
2023-E-RE-171	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RE-173	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RE-183	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde. Mejora comunicación entre núcleos urbanos. Equipamientos destinados a aparcamientos disuasorios.	Modelo de ciudad
2023-E-RE-200	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde.	Eliminar el SUNC Atalaya

Nº Registro	Solicitante	Resumen	Tipo
2023-E-RC-563	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde.	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RC-633	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-634	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-609	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde.	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RC-662	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde.	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RC-699	Partido Popular Pedrezuela	Volver a realizar un estudio de viabilidad económica con los precios actualizados	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-697	Particular	Incluir varias parcelas en SUR-S. Actualmente en SUR-NS	Incluir parcelas en suelo urbanizable
2023-E-RC-688	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-687	Particular	Excluir parcela (9005013VL4190N0001ET) de SUNC-04 a SUC	Incluir parcelas en suelo urbano
2023-E-RE-234	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RC-736	Particular	Normativa. Aumento edificabilidad	Cambio ordenación pormenorizada
2023-E-RC-735	Particular	Normativa. Aumento edificabilidad	Cambio ordenación pormenorizada
2023-E-RC-738	Particular	Excluir parcela (9005015VL4190N0001ZT) de SUNC-04 a SUC	Incluir parcelas en suelo urbano
2023-E-RC-759	Particular	Estudio de población más detallado. Normativa. Ampliar edificabilidad en CA/AC SUNC-04 y SUR-S07. Ampliar ámbito para reducir costes. SUNC-05. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-760	Particular	Estudio de población más detallado. SUNC-04. Ampliar ámbito para reducir costes. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RC-761	Particular	Estudio de población más detallado. SUNC-04. Ampliar ámbito para reducir costes. Justificar el planteamiento	Viabilidad de los ámbitos
2023-E-RE-241	Particular	Adjunta documento con comentarios a algunos apartados del Documento Inicial Estratégico del Bloque II aportando sugerencias varias.	Solicita más análisis
2023-E-RE-242	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RC-773	Particular	Incluir su parcela (002000100VL41B0000PL) en SUC. Actualmente SUR-S01	Incluir parcela en suelo urbano

Nº Registro	Solicitante	Resumen	Tipo
2023-E-RE-259	Particular	Eliminar SUNC-06 y calificarlo como zona verde	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RE-328	Particular	Diversos temas relativos a la necesidad de ampliar/mejorar el análisis del municipio aportado, en especial en lo relativo a Atalaya Real	Solicita más análisis
2023-E-RC-1357	Comunidad de Propietarios de Montenebro	Análisis de la situación jurídica de los suelos de Montenebro, indicando que los suelos de equipamientos no son públicos demaniales, sino que son suelos privativos, propiedad de los propietarios de las parcelas de la urbanización	Estado de Montenebro
2023-E-RE-423	Comunidad de Propietarios Montenebro	Análisis de la situación jurídica de los suelos de Montenebro, indicando que los suelos de equipamientos no son públicos demaniales, sino que son suelos privativos, propiedad de los propietarios de las parcelas de la urbanización	Estado de Montenebro
2023-E-RE-488	Particular	Revisión de las zonas a desarrollar en la Atalaya Real	Eliminar el SUNC Atalaya
2023-E-RE-488	Particular	Revisión de modelo de ciudad y estudio pormenorizado de sector SUR-S09	Modelo de ciudad
2023-E-RE-478	Particular	Excluir parcelas (002402200VL41D0001TG, 28108A003012260000MI) de SUC a SNU-P	No incluir en Urbano
2023-E-RE-428	Sociedad Euro Edifica Tres S.L	Presenta Licencia de construcción prescrita (adjudicación en 2007), solicitando el mantenimiento de las condiciones de dicha licencia	Ordenación pormenorizada
2023-E-RE-501	Particular	Estudio viabilidad en SUNC-06 Normativa. Regulación usos de carácter turístico	Eliminar SUNC Atalaya
2023-E-RE-502	Particular	Estudio pormenorizado del estado de la Atalaya Real, proponiendo eliminar los SUNC allí propuestis.	Eliminar SUNC Atalaya
2023-E-RE-503	Particular	Excluir su parcela (28108A003003140000MK) de SUR-S06	No incluir en Urbanizable

A continuación, se muestra el cómputo de las sugerencias agrupadas por tipo:

RESUMEN DE SUGERENCIAS		
Tipo	**Nº**	**%**
Modelo de ciudad	2	1,75%
Cambio de clasificación	1	0,88%
Incluir parcela en Suelo Urbanizable	11	9,65%
Cambio delimitación sectores	3	2,63%
Incluir parcela en Suelo Urbano	11	9,65%
No incluir su parcela en Suelo Urbanizable	3	2,63%
No incluir la parcela en Suelo Urbano	1	0,88%
Estado de Montenebro	2	1,75%
Eliminar el SUNC de Atalaya Real	24	21,05%
Dudas sobre la viabilidad de los ámbitos planteados	38	33,33%
Incremento de edificabilidad en Suelo Urbano	1	0,88%

RESUMEN DE SUGERENCIAS		
Tipo	**Nº**	**%**
Cambio ordenación pormenorizada	8	7,02%
Cambios de uso	3	2,63%
Normativa urbanística	2	1,75%
Catálogo de protección	1	0,88%
Solicitan ampliación de los análisis de la MI	2	1,75%
No relativas al PGOU	1	0,88%
TOTAL	**112 (114)**	**100%**

4.2. Implementación de las sugerencias en el documento para Aprobación Inicial

A continuación, se recogen las implicaciones que tendrán en fases posteriores de tramitación del plan las sugerencias recibidas al Avance del Plan General. En líneas generales, las modificaciones derivadas de las sugerencias recibidas en el periodo de información pública del Avance pueden sintetizarse en los siguientes puntos:

- Con respecto a las sugerencias relativas al "**Modelo de ciudad**", centradas tanto en aspectos generales (comunicación entre núcleos, suficiencia de equipamientos…) como en aspectos más concretos (estado de determinadas parcelas de zonas verdes, límites de propiedad…), el Plan General, en fases posteriores, procederá a realizar un análisis más pormenorizado de la situación actual del municipio, teniendo en cuenta, además, la información aportada por estas sugerencias, para completar el diagnóstico municipal de forma ajustada a la realidad de Pedrezuela. Sobre su implicación sobre el modelo, se replantearán, dentro de los límites planteados en el Informe de Impacto Territorial y el Documento de Alcance, los crecimientos propuestos y la movilidad planteada en el municipio.
- Con respecto a las sugerencias relativas a "**Cambios de clasificación**", dado que se centran en elementos que exceden la capacidad de decisión del redactor, al centrarse en aspectos de categorización de Suelos No Urbanizables De Especial Protección, protegidos por legislación sectorial, no procede que sean tenidos en cuenta en fases posteriores de tramitación. En cualquier caso, se revisará pormenorizadamente, en el documento para su aprobación inicial, toda la legislación sectorial y planificación territorial concurrente en el municipio de Pedrezuela, para garantizar su correcta implantación en las determinaciones del PGOU.
- Con respecto a las sugerencias relativas a "**Incluir parcelas en suelo urbanizable**", cabe destacar que se trata en su totalidad de parcelas propuestas como Suelo Urbanizable No Sectorizado, y se plantea su recategorización como Suelo Urbanizable Sectorizado. Por otro lado, se han recibido también varias sugerencias relativas a **"No Incluir parcelas en suelo urbanizable**", en las que se da la casuística contraria: se reclama que no se incluyan como Suelo Urbanizable Sectorizado. En términos generales, las sugerencias recibidas tienden a solicitar una mayor extensión de los crecimientos hacia el sur del casco histórico de Pedrezuela, donde la red de caminos existentes y la topografía pueden favorecer una mayor extensión del núcleo, en detrimento de los sectores del norte/noroeste, donde los condicionantes naturales son más complejos para urbanizar. Dada la concurrencia de estas sugerencias con lo recogido en varios puntos del Documento de Alcance,

donde se ponen en cuestión los crecimientos del norte por su afección al Arroyo de las Casas, en fases posteriores de tramitación el PGOU valorará replantear estos crecimientos, siempre respetando el modelo validado por el Informe de Impacto Territorial, reduciendo parte de la edificabilidad propuesta en los sectores del norte/noroeste, por su difícil implantación y su afección al entorno, y proponiendo un desarrollo algo mayor en los límites sur y sureste del casco, apoyándose tanto en la red de caminos existentes como en la antigua variante de la A1, en proceso de remodelación y reconversión en vía urbana.

- Las sugerencias relativas al **"Cambio de delimitación de sectores"** se centran principalmente en dos aspectos: garantizar que la división del suelo urbanizable en sectores sea tal que permita facilitar la gestión de los mismos, y plantear que los sectores incluyan fincas completas en cualquier caso. Con respecto a estas cuestiones, el plan general garantizará, conforme a la legislación vigente, que los sectores constituyan unidades funcionales y de gestión que puedan ser desarrolladas de forma independiente. Para ello, se revisarán las delimitaciones existentes, recogiendo las sugerencias presentadas para facilitar el desarrollo de los mismos. En cualquier caso, no se tendrán en cuenta las sugerencias que solicitan que el criterio principal de delimitación del suelo urbano (y su división en sectores) sea la estructura de la propiedad, por ser este criterio contrario a derecho urbanístico.
- Con respecto a las sugerencias relativas a "**Incluir parcela en Suelo Urbano**" y a **"No incluir la parcela en Suelo Urbano**", se recuerda que la clasificación de un suelo como Urbano es un acto reglado, que se basa en el cumplimiento o no del citado suelo de los requerimientos establecidos en el artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid: esencialmente, que se trate de suelos integrados en la trama urbana y que cuenten con una serie de servicios de infraestructuras mínimos, o que tengan la posibilidad de serlo mediante obras accesorias a las de edificación. En base a estos preceptos legales, el PGOU revisará de forma pormenorizada en fases posteriores la idoneidad de incluir o no los suelos objeto de las sugerencias en el Suelo Urbano, siempre conforme a las determinaciones recogidas en la legislación vigente.
- Las sugerencias relativas a **"Estado de Montenebro"** se centran en identificar una serie de "errores (a juicio de los alegantes" en la determinación que el Avance realiza sobre el régimen jurídico de los suelos de Montenebro. En este sentido, en fases posteriores, el PGOU realizará una revisión profunda de la documentación existente en torno al desarrollo de la urbanización de Montenebro, de forma que se garantice que se recoja de forma coherente con la legislación urbanística: (1) la clasificación del suelo, en base a la existencia o no de redes públicas que garanticen a los solares el aprovisionamiento de los servicios urbanos mínimos previstos en la LSCM, (2) el régimen jurídico de los equipamientos, espacios libre, y servicios urbanos, en función de si estos se encuentran recibidos por el ayuntamiento, o persisten aún en manos privadas, distinguiendo en cualquier caso bienes demaniales de cesión obligatoria de bienes patrimoniales, y (3) la titularidad pública/privada de los suelos, estableciendo, en caso necesario, los métodos de obtención de los suelos calificados como públicos que no hayan sido aún cedidos.
- Con respecto a las sugerencias que reclaman "**Eliminar el SUNC de Atalaya Real"**, manteniendo los suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado como Espacios Libres Públicos, el PGOU elaborará, en fases posteriores del plan, y como parte de las alternativas de ordenación, una serie de alternativas para garantizar la coherencia entre la calificación de los suelos y los métodos de obtención de los mismos. El análisis de las alternativas se planteará en base a la información y documentación aportada por las sugerencias relativas a estos aspectos, y al resto de documentación que se recabe por parte del equipo redactor, garantizando que la alternativa escogida no solo sea acorde a derecho, sino que sea la que mejor respuesta dé al interés general.
- Por otro lado, la sugerencia más numerosa (en cuanto a número de sugerencias presentadas) es la relativa a las **"Dudas sobre la viabilidad de los ámbitos planteados"**. Estas sugerencias plantean

que existen dudas por parte de propietarios, vecinos y promotores de que los ámbitos urbanísticos delimitados por el Avance del PGOU sean viables económicamente con los parámetros urbanísticos establecidos por el plan. Si bien es cierto que los parámetros cuantitativos relativos a la viabilidad económica (costes de construcción, precio de venta…) son variables a lo largo del tiempo, y por tanto es muy complejo dar valores exactos de estos parámetros, el PGOU actualizará, en fases posteriores, el Estudio de Viabilidad Económica que forma parte de la documentación del plan, pormenorizando costes e ingresos para garantizar la viabilidad de los ámbitos, ajustando parámetros urbanísticos y cargas en caso de que se estime necesario.

- Con respecto a la ordenación del suelo urbano, se recogen varios paquetes de sugerencias relativas a "**Incremento de edificabilidad en Suelo Urbano**", "**Cambio ordenación pormenorizada**", "**Cambios de uso**" y "**Normativa urbanística**". En términos generales, estas sugerencias se refieren a propuestas de modificaciones de: usos característicos, usos compatibles, edificabilidad máxima por parcela, altura máxima edificable, modificación del trazado de ciertos viarios y servidumbres de paso, así como valores de parcela mínima y número de viviendas por parcela, con el objetivo de garantizar/mejorar la viabilidad de desarrollo del suelo urbano, especialmente de los solares vacantes en suelo urbano. Esta sugerencia converge con la recomendación planteada en el Informe de Impacto territorial, que plantea que para "promocionar" el desarrollo de los solares en suelo urbano se revisen las ordenanzas de aplicación en los mismos. En esta línea, el documento del PGOU, para su aprobación inicial, incorporará un análisis pormenorizado de las ordenanzas vigentes, y una propuesta de mejora y viabilidad de las mismas, teniendo en cuenta los aspectos planteados en las sugerencias, y con el objetivo de, respetando siempre las limitaciones legislativas, técnicas y urbanísticas, dotar de una mayor viabilidad al desarrollo de los solares vacantes.
- Con respecto a la sugerencia relativa al "**Catálogo de Protección**", en la que se aportan, de forma sistemática, el listado y la ubicación de caminos, humedales, casitos de interés histórico y tradicional, así como de otros elementos protegidos, el PGOU incorporará, en fases posteriores de tramitación, análisis de la documentación aportada, valorando su integración en el plan conforme a la legislación vigente y al interés artístico, cultural y/o natural de cada uno de ellos.
- Finalmente, sobre las sugerencias que "**Solicitan ampliación de los análisis de la MI**", se valorará, en la siguiente fase de tramitación del PGOU, la incorporación de todas las sugerencias aportadas, entendiéndose de gran valor analítico, y se incorporarán a la fase de diagnóstico municipal, de forma que sea lo más certero posible y se ajuste a la realidad territorial de Pedrezuela.

Título III. ANEXOS

Capítulo 1. PUBLICACIÓN EN EL BOCM

Se adjunta la publicación en el BOCM, con fecha de lunes 27 de febrero de 2023, por el que se somete el Documento de Avance del Plan General de Pedrezuela a información pública por plazo de cuarenta y cinco días.

Capítulo 2. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

Se adjunta el Informe de Impacto Territorial emitido por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e interior, relativo al Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

Capítulo 3. DOCUMENTO DE ALCANCE

Se adjunta el Documento de Alcance, emitido por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, relativo al Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

Capítulo 4. SUGERENCIAS RECIBIDAS

Se adjunta, seguidamente, una relación ordenada del conjunto de sugerencias recibidas, conforme al Procedimiento Genérico del 20 de septiembre de 2022, con asunto “Alegaciones Plan General” y número de expediente 514/2022.

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

72 PEDREZUELA

URBANISMO

Visto el documento de Avance del Plan General de Pedrezuela, y a los efectos previstos en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su nueva redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, se somete dicho avance de planeamiento al trámite de información pública por plazo de cuarenta y cinco días adicionales, mediante anuncios a publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, uno de los diarios de mayor difusión de la Comunidad Autónoma, y web municipal http://pedrezuela.info , a efectos de que cualquier interesado/a pueda presentar sugerencias al mismo, que no requerirán contestación individualizada por el Ayuntamiento.

Durante dicho plazo la citada documentación podrá ser examinada en el salón de Plenos del Ayuntamiento (sito en plaza de la Constitución, número 1) en los términos que se indican en el enlace: http://pedrezuela.info/areas/urbanismo/plan-general-de-ordenacion-urbana

En Pedrezuela, a 15 de febrero de 2023.—El alcalde, Rafael Turnes García.

(03/2.753/23)

BOCM-20230227-72

Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 23 DE JULIO DE 2026, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA.

Con fecha de 30 de noviembre de 2022 el Ayuntamiento de Pedrezuela presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 58 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 23 de diciembre de 2024 la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, conforme con lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 11 de julio de 2025, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Pedrezuela, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados, la propuesta resulta conforme con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 23 de julio de 2026,

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 Pedrezuela, de conformidad con el artículo 58 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
DECISIÓN
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

SEGUNDO. - Dar traslado al Ayuntamiento de Pedrezuela del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 del artículo 58 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 Pedrezuela deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de impacto territorial, de acuerdo con el artículo 58 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 23 de julio de 2025.

EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR,

Fdo.: Carlos Novillo Pris

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID,

Fdo.: Isabel Díaz Ayuso

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
Reunión de 23 JUL 2025
APROBADO
LA SECRETARIA GENERAL DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Alejandra Frías López

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548666**

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA







COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548 66**

ÍNDICE

A. Legislación aplicable 3

B. Antecedentes 6

Antecedentes de Planeamiento 6

Antecedentes de tramitación del Avance 8

Contenido del documento de Avance sobre el que se informa 8

Resultado de la información pública del Avance. Informes Sectoriales y Documento de Alcance 10

Información pública del Avance 10

Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos 11

C. Informe de Impacto Territorial 11

1. Encuadre Territorial 11

1.1 Afecciones Sectoriales 12

1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial 14

1.2.1 Sanidad 14

1.2.2 Educación 15

1.2.3 Movilidad 17

1.2.4 Servicios públicos 19

1.3 Otros valores del territorio 20

1.3.1 Paisaje 20

1.3.2 Sector primario 21

1.3.3 Patrimonio Cultural 23

2. Planeamiento vigente 24

2.1 División del suelo en el planeamiento vigente 27

2.1.1 Suelo Urbano 28

2.1.2 Suelo Apto para Urbanizar 29

2.2 Grado de desarrollo del planeamiento vigente 30

2.2.1 Suelo Urbano 30

2.2.2 Suelo Urbanizable 33

2.2.3 Cuadros y cifras 34

2.3 Diagnóstico del planeamiento vigente 36

2.4 Planeamiento de los municipios colindantes 37

3. Propuesta del Avance 38

3.1 Objetivos que propone el Avance 40

3.2 Alternativas propuestas 42

3.3 Alternativa seleccionada 46

3.3.1 Clasificación y categorías de suelo 46

3.3.2 Suelo Urbano 47

3.3.3 Suelo Urbanizable 50

3.3.4 Suelo No Urbanizable de Protección 51

3.3.5 Redes Públicas 57

3.4 Propuestas de crecimiento 59

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

4 Aspectos relevantes para el Proyecto Territorial 61
4.1 Techo de viviendas del PG 61
4.2 Justificación de la reducción de cada tipo de suelo a su categoría 62
5. Conclusiones del Informe de Impacto Territorial 62
Resumen ejecutivo 64
ANEXO I: Análisis sociodemográfico y residencial de la ciudad 66
Datos demográficos y residenciales 66
Datos socioeconómicos 68
Datos comparados del Pedrezuela con su contexto territorial 72
ANEXO II: INFORMES SECTORIALES 77

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548 66**

Nº EXP. ATLANTIX:	10-3207-00001.5/2022
REFERENCIA:	30/011977.9/22; 30/016640.9/22; 30/016932.9/22; 30/016593.9/22; 30/016603.9/22; 30/016947.9/22; 30/016961.9/22; 30/017092.9/22; 10/032449.9/22; 10/032763.7/23; 10/371632.9/23; 10/377656.9/23
FECHA REGISTRO:	30/11/2022; 01/12/2022; 14/03/2023; 15/03/2023; 11/04/2023; 12/04/2023
REUR:	101628
REMITENTE:	Ayuntamiento de Pedrezuela
ASUNTO:	Informe de Impacto Territorial del Avance del PG de Pedrezuela
SOLICITUD:	Informe de Impacto Territorial art. 50 LSCM

A. LEGISLACIÓN APLICABLE

La reciente Ley 7/2024, de 23 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (en adelante Ley 7/2024) modifica de forma sustancial la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el BOCM, y, por consiguiente, su contenido normativo es de aplicación al presente procedimiento.

En el ámbito sustancial que nos ocupa, derivado del procedimiento de formación y avances de planeamiento urbanístico establecido en el art. 50 de la LSCM, y en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial:

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

Como cuestión preliminar, el Plan General de Pedrezuela, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la LSCM en el momento de acuerdo de aprobación inicial, sin perjuicio de ulteriores circunstancias.

Asimismo, debe señalarse que la aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En este sentido interpretativo se posiciona tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Y ello es debido a que la finalidad del Avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento, tal y como ha señalado la Jurisprudencia, entre otras en la STS de 19 de febrero de 1992 y la STS de 27 de marzo de 1996. En particular, la STSJ de Madrid de 10 de septiembre de 2006 y la STSJ de Madrid de 3 de julio de 2007 señala que:

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

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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

"Quinto. – [...] b) En segundo lugar que, como corresponde al propio concepto y fines de estos actos preparatorios los Avances carecen no ya solo de efecto normativo sino, incluso, de efectos vinculantes para la propia Administración que adopta el acuerdo aprobatorio, como se encarga de especificar el artículo 55.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor "La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración". Como expone la STS de 19 de diciembre de 2016 (casación 578/2016), reproduciendo argumentación vertida en la previa STS de 27 de marzo de 1990 (ref. 5688/1991), con referencia a las similares previsiones que, en cuanto a los efectos de esta clase de actos preparatorios, se contienen en la normativa estatal: "...no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra la sentencia de 19 de febrero de 1992 a cuyo tenor "la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo" como, para los Planes Generales, previene el artículo 57 a) de la Ley 9/2001."

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

Las determinaciones mínimas contenidas en un Avance han de corresponder a las "determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística" definidas en los arts. 36, 33, 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 deben contener los documentos que exige el artículo 45 de la LSCM. Todo ello, sin perjuicio del conjunto de documentos y determinaciones que sean exigibles por la legislación sectorial susceptible de aplicación.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar "en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte" (art. 3 de la LSCM), sobre todo relacionado con el propio entorno comercial, 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 el art. 26 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 art. 12 que suprime el apartado 3 del art. 91 de la LSCM, 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 (en adelante TRLSRU), "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 a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

En cuanto al Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA).

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Por otra parte, para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior expuesta en su emplazamiento, que debe contener la documentación sometida a información pública y debe ha de incluir 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 redacción del art. 53 LSCM en su redacción dada por la ley 11/2022. Junto con esta documentación se ha tenido en cuenta la información y documentación recogida en el sistema de información urbanística de la Consejería GOUR - Gestor Documental de Urbanismo

B. ANTECEDENTES

Antecedentes de Planeamiento

Por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 26 de marzo de 2015 fue aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, lo que se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante BOCM) de fecha 5 de abril de 2015

Este planeamiento general fue anulado por la sentencia número 73/2017 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (en adelante TSJM), con fecha de 3 de febrero de 2017. La sentencia del TSJM fue ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo de pleno derecho el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela de 2015. La publicación de la misma se realizó en el BOCM de 5 de diciembre de 2018.

Por lo tanto, en la actualidad, el instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela (en adelante NNSSPP), aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 18 de junio de 1986. (BOCM de 21 de julio de 1986)

Antecedentes de tramitación del Avance

	Solicitud de Informe de Impacto Territorial	30/11/2022
-	Información Pública Avance	27/02/2023
-	Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad	06/03/2023
-	Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico	20/12/2024

Con fecha de 30/11/2022 y número de registro 30/011977.5/22 el Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela solicita la emisión del informe de Impacto Territorial de conformidad con el artículo 58 de la LSCM (modificado por la Ley 11/2022) y a la LEA

Posteriormente, con fecha 01/12/2022 y número de registro 30/01658?.6/22, el Ayuntamiento incorpora información ambiental complementaria a la documentación técnica del Avance del PG.

La publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid por el que se acordó someter a trámite de plazo de alegaciones e información pública al documento de Avance del PG de Pedrezuela se hizo con fecha de lunes 27 de febrero de 2023.

Con fecha 06/03/2023 y número de Ref: 10/246847.9/23, la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la LEA y en el 7 del artículo 58 de la LSCM, remite a la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela. A la fecha indicada, 06/03/2023, no estaba formalizado el plazo de 45 días establecido para la información pública, por lo que se indica que: "Se deberá, según lo señalado en el punto 3, a), del artículo 58 de la Ley 9/2001 (modificado por la Ley 11/2022), ajustar las sugerencias recibidas tras la finalización del periodo de información pública en el plazo de quince días".

Con fecha 14/12/2023 el área de Análisis Ambiental de planes y Programas solicita la siguiente información complementaria.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

"Certificado del cumplimiento del trámite de información pública de toda la documentación integrante del Plan General o de su iniciación en caso de no haber finalizado éste. Transcurridos quince días a contar desde la fecha final del referido trámite se le requiere para que remita los resultados correspondientes mediante indicación expresa de la existencia o no de alegaciones y copia de aquellas alegaciones que se hubieren recibido".

Plano de información PI-53 Desarrollo del Planeamiento Vigente, por no encontrarse entre la documentación remitida"

Con fecha 15.03.2023 y Num. Ref:10/032763.7/23, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas comunica que "*Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 06 de marzo de 2023 se inicia la evaluación ambiental estratégica ordinaria del expediente denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Pedrezuela y se procede conforme a lo indicado en el acuerdo adjunto*". Los interesados a consultar son los siguientes:

- ADIF - DIRECCION DE PATRIMONIO Y URBANISMO (CARACOLA 7)
- AREA DE VIAS PECUARIAS
  CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES. ÁREA DE ESTUDIOS Y PLANIFICACION
- D.G. AVIACION CIVIL
- DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID.
- D.G. DESCARBONIZACIÓN. AREA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
  D.G. EMERGENCIAS - JEFATURA BOMBEROS - A. PREVENCION INCENDIOS
- ÁREA DE MINAS E INSTALACIONES DE SEGURIDAD
- D.G. PATRIMONIO CULTURA
  D.G. SEGURIDAD, PROTECCION CIVIL Y FORMACIÓN
- D.G. CARRETERAS
- D.G. CALIDAD Y EVALUACION AMBIENTAL
- D.G. URBANISMO
  ECOLOGISTAS EN ACCIÓN
- CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO
- RED ELECTRICA DE ESPAÑA, S.A.U. (SEDE SOCIAL)
- SEO SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGIA
  SERVICIO DE SANIDAD AMBIENTAL
- AYUNTAMIENTO DE COLMENAR VIEJO
  AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR
- AYUNTAMIENTO DE EL VELLÓN
- AYUNTAMIENTO DE GUADALIX DE LA SIERRA
- AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

Con fecha 12/01/2023 y Num. Ref: 10/077636.9/23, el Ayuntamiento de Pedrezuela aporta el plano PI-53_DESARROLLO_DEL_PLANEAMIENTO_VIGENTE.

Con fecha 10.05.2023 y Num. Ref. 26/014138.5/23 el área de Análisis Ambiental de planes y Programas reitera la solicitud de información complementaria referente al certificado del cumplimiento del trámite de información pública.

Con fecha 20/12/2024 y Num. Ref: 30/154706.9/24, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite el Documento de Avance del Estudio Ambiental Estratégico. En dicho documento se expone: "*Con fecha 8 de agosto de 2024 y nº de registro 10/697208.9/24, se recibe del Ayuntamiento el resto de la documentación solicitada anteriormente, correspondiendo al certificado del resultado de la información pública iniciado el 27 de febrero de 2023, y al total de las alegaciones recibidas*".

Contenido del documento de Avance sobre el que se informa

El Documento de Avance consta de la siguiente documentación:

- Bloque - Documentación informativa
  - Volumen 1. Memoria de Información

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.05.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

- Volumen 2. Índice de Planos de Información
  - P-01.01 Encuadre Territorial.
  - P-01.02 Situación.
  - P-01.03 Fotografía aérea. Situación.
  - P-02 Planeamiento vigente. Plano de Clasificación
  - P-02 Desarrollo del Planeamiento vigente.
  - P-04.01 Afecciones Territoriales. Red Natura 2000 y Montes
  - P-04.02 Afecciones Territoriales. Hábitats.
  - P-04.03 Afecciones Territoriales. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.
  - P-04.04 Afecciones Territoriales Red Hidrológica.
  - P-04.05 Afecciones Territoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.
  - P-04.06 Afecciones Territoriales. Carreteras y Red Eléctrica.
  - P-04.07 Afecciones Territoriales. Servidumbres aeronáuticas.
  - P-05.01 Redes públicas existentes. Equipamientos, zonas verdes y espacios libres
  - P-05.02 Redes públicas existentes. Infraestructuras viarias
  - P-05.03 Redes públicas existentes. Infraestructuras de energía eléctrica
  - P-05.04 Redes públicas existentes. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento
  - P-06.01 Estructura catastral. Conjunto del término municipal
  - P-06.02 Estructura catastral. Suelo Urbano
  - P-07.01 Usos del suelo. Conjunto del término municipal
  - P-07.02 Usos del suelo. Suelo Urbano
  - P-08 Alturas de la edificación
- Bloque II. Documentación Ambiental
  - Documento Inicial Estratégico
  - Estudios Complementarios
- Bloque III. Documentación Normativa
  - Volumen 1. Memoria de Ordenación
  - Volumen 2. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
  - Volumen 3. Normativa Urbanística
  - Volumen 4. Fichas de Ordenación y Gestión
  - Volumen 5. Índice de Planos de Ordenación
    - PO-01 Clasificación del suelo
    - PO-02 Estructura orgánica y redes públicas
    - PO-03 Usos globales y gestión del suelo
    - PO-04.01 Legislación Ambiental. Red Natura 2000 y Montes
    - PO-04.02 Legislación Ambiental. Hábitats.
    - PO-04.03 Legislación Ambiental. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela
    - PO-04.04 Afecciones Sectoriales. Red Hidrológica
    - PO-04.05 Afecciones Sectoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.
    - PO-04.06 Afecciones Sectoriales. Carreteras y Red Eléctrica
    - PO-04.07 Afecciones Sectoriales. Servidumbres Aeronáuticas.
    - PO-05 Ámbitos y Áreas Homogéneas
    - PO-06 Categorías del Suelo No Urbanizable
    - PO-07 Calificación del Suelo Urbanizable
    - PO-08 Calificación del Suelo Urbano

Resultado de la información pública del Avance, Informes Sectoriales y Documento de Alcance

Información pública del Avance

Conforme al anuncio en el BOCM con fecha de 27/02/2023, se somete a información pública el Documento de Avance del PG con un plazo de 45 días. Según certificado de Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 05/09/2024 se presentaron un total de 771 alegaciones/sugerencias

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Dicho certificado puede consultarse ubicando el código seguro de verificación: AFCB.ENVRF.K7Z5H.87N7M.F7CRF desde

https://pedrezuela.sedelectronica.es/info.0 y

De acuerdo a lo establecido en el artículo 55.4 de la LSCM "El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de participación, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la motivación que han tenido en el contenido del Avance"

Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos

Con fecha de 20 de diciembre de 2024, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite el correspondiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance del Plan General del Término municipal Pedrezuela, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes.

Puede consultarse el informe completo ubicando el código seguro de verificación: 0941693870680690237538 desde

https://gestiona.comunidad.madrid/csv_sehann_codigoverificacionvalidacion.csv

Los informes sectoriales y consideración a las sugerencias realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición energética, recibidos en el ámbito de procedimiento previsto en el artículo 79 de la LEA, se relacionan en el ANEXO II del presente informe (ver ANEXO II)

C. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

1. Encuadre Territorial

El municipio de Pedrezuela se encuentra situado en la Comunidad de Madrid, a 49 km de la capital. Cuenta con una superficie de 29,53 km². El casco urbano se sitúa a una altitud media en torno a los 800 m.

El término municipal está delimitado al noroeste por Guadalix de la Sierra, al noreste por El Vellón, al sureste por El Molar, al sur por San Agustín de Guadalix y al suroeste por Colmenar Viejo.

En la zonificación empleada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Pedrezuela está en el ámbito de la zona C "Sierra Norte" de la que forman parte 44 municipios, encuadrada en el subgrupo con la zona "Sierra Central" y Sierra Norte, caracterizada por ser una zona con municipios de baja densidad de población y bajo crecimiento relativo.

También se encuentra dentro de la Mancomunidad de municipios de Sierra para la gestión y tratamiento de los dos vertederos.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Término municipal de Pedrezuela sobre la Ortofoto de 2012

Fuente: Descripción general y guía de interpretación de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

La orografía es relativamente accidentada, situándose el núcleo en una media ladera con pendientes, más acusadas en el oeste, lugar en el que se sitúa el río, lo que ha condicionado el crecimiento en esas direcciones.

El clima se puede catalogar como "mediterráneo continentalizado", teniendo como características inviernos largos y fríos, veranos cortos y cálidos y además un fuerte contraste entre la temperatura durante el día y la noche. La estación estival es la más seca y se superan con gran frecuencia los 30 °C, alcanzándose esporádicamente más de 35 °C. En cambio, en invierno es frecuente que las temperaturas bajen de los 0 °C. En cuanto a la pluviometría se aprecian fluctuaciones típicas del clima mediterráneo, con escasez de lluvias durante el periodo estival, que dan lugar a períodos de sequía de algo más de tres meses.

En cuanto a la geología los materiales que componen el municipio están constituidos principalmente por rocas ígneas y metamórficas pertenecientes al Macizo Hespérico, de edades precámbrico paleozoicas. Aparecen algunos materiales detríticos y carbonatados correspondientes al Cretácico Superior en el extremo sur del municipio, así como también los materiales detríticos asociados a la red fluvial actual. No destaca la existencia de ningún tipo de riesgo geológico.

En cuanto a la hidrología destaca la existencia del río Guadalix que atraviesa el municipio de norte a sur, con el embalse de Pedrezuela al norte del municipio y diversos arroyos estacionales de pequeño recorrido que vierten sus aguas al Guadalix.

Su morfogeología está limitada por la litología de baja permeabilidad que solo admite acuíferos superficiales en la roca alterada, teniendo un mayor desarrollo en las rocas carbonatadas situadas al sur del municipio.

En el término municipal está presente, al oeste, la unidad de paisaje "Rampa de San Agustín de Guadalix", con placas morfológicas como rampas, rampas escalonadas, cuestas y vertientes. En el centro se ha delimitado el enclave "Cerrales de El Vellón", formado por piedemontes tipo rampa como rampas, rampas escalonadas, cuestas y vertientes, gargantas y embalse. Y al este, se puede distinguir la unidad denominada "El Molar" también con piedemontes tipo rampa como rampas escalonadas, cuestas carbonatadas, plataformas y cerros calcáreos. La calidad visual del paisaje en el término de Pedrezuela es alta, siendo el valor más destacado el ecológico y ambiental.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Debido a la acción humana, la vegetación potencial formada en suelos ácidos por encinares silicícolas con enebros y retamas y, en suelos más básicos con substrato calcáreo, integrada por encinares y enebrales, está degradada. En las zonas con mayor pendiente, donde el acceso está más limitado, la conservación de la vegetación natural es mayor. Por el contrario, las zonas de mayor accesibilidad como los fondos de valle y zonas de escasa pendiente son las zonas que presentan una cubierta vegetal más alterada, debida principalmente al uso ganadero tradicional que se lleva desarrollando desde antaño y al uso agrícola, que en la actualidad es una práctica cada vez más escasa en la zona. Aun así, se puede destacar la existencia de enebrales, encinares y encinares acompañados, hasquas de ribera, herbazales y cultivos agrícolas.

La población de Pedrezuela es de 6.187 habitantes según datos del INE de 2024. Tuvo un importante crecimiento a partir de la década de los 90s ralentizándose entre 2012 y 2014, volviendo a crecer a partir de entonces.

La población ha estado muy igualada entre hombres y mujeres siendo superior la de ellos hasta 2018, siendo a partir de entonces ligeramente superior la de mujeres.

La pirámide de población muestra su zona más ancha en la banda de 40-44 años, aunque la base parece ir creciendo en los últimos años.

El núcleo urbano se encuentra a escasos dos kilómetros de la carretera A-1, con la cual cuenta con una relativamente buena comunicación con la ciudad de Madrid. Además de casco antiguo cuenta con 2 núcleos de población importantes denominados Montenebro y Alalaya Real.

Por el término municipal discurre parte del trazado de la carretera radial A-1, así como el antiguo trazado de la misma que discurre al este y muy próximo al núcleo urbano de Pedrezuela. Desde la antigua A-1 parte la carretera M-622, que permite acceder al casco con la urbanización Alalaya Real y que acaba desembocando en la carretera M-609, en el término municipal de Venturada. Por otro lado para llegar a la urbanización Montenebro hay que ir desde el casco a través de Camino de las Cuestas (M-622).

Las bases económicas del municipio se centran en el sector servicios, fundamentalmente comercio, hostelería e instituciones financieras. Ya bastante, la mayor parte del empleo de los habitantes de Pedrezuela se encuentra fuera del municipio. A continuación, los sectores más destacados son, por orden, la construcción, la industria, la ganadería y la agricultura. Estos tres últimos con un porcentaje de empleo inferior al 3%. La agricultura y ganadería tienen su origen en la ocupación de las tierras hasta mediados del siglo XX.

1.1 Afecciones Ambientales

El territorio de Pedrezuela está afectado por la Zona de Especial Conservación (ZEC) Cuenca del río Guadalix, cuyo ámbito cubre las márgenes del río Guadalix y del embalse de Pedrezuela. En Pedrezuela se encuentran varios Hábitats de Interés Comunitario.

Pedrezuela está afectado por el Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, embalse cuya presa está ubicada en el término municipal y ocupa una extensa superficie del mismo.

En el municipio se localiza un monte de Utilidad Pública que es propiedad del ayuntamiento:

Dehesa de Pedrezuela (incorporado al catálogo en fecha 1/06/1926).

En cuanto a los montes preservados, se encuentran masas arbóreas arbustivas y subarbustivas de encinar, encinar, encinar, sabinar, coscojar y quejigal.

Por el territorio transcurren 8 vías pecuarias a las que se les aplica la normativa de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En lo relativo a los riesgos, existe riesgo de inundación fluvial en las márgenes del río Guadalix, aguas debajo de la presa del embalse. El riesgo de incendio es muy alto y afecta a una gran parte del término municipal, sobre todo en las áreas ocupadas por vegetación arbórea.

Los datos personales incluidos en este documento serán tratados por Pedrezuela con la finalidad de gestionar el procedimiento de licencias
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

En relación al sector primario, pertenece a la comarca agraria "Cuenca Media del Jarama". También está integrado en la comarca forestal 5 "Torrelaguna", con un total de 30.959 ha de superficie forestal lo que supone el 78,6% del territorio, de las cuales, el 4.272 Ha están protegidas.

Pedrezuela está afectado por 5 clases agrológicas que corresponden a la adecuación del suelo de la Comunidad de Madrid para producir cultivos, pastos y/o bosques manteniendo su nivel productivo sin que se produzca riesgo de degradación a largo plazo. Se describen en el apartado 1.3.2 de este documento.

Respecto a la biodiversidad del municipio, el límite éste del término está afectado por el corredor ecológico principal Corredor del Jarama, al cual se une el Corredor del Lozoya al suroeste del municipio.

1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial

La Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, dispone en su artículo 3 que "los municipios podrán agruparse con carácter voluntario para la gestión de servicios comunes o para la coordinación de actuaciones de carácter funcional o territorial, de acuerdo con la legislación que dicte la Comunidad en el marco de la legislación básica del Estado". Asimismo, indica que "por Ley de la Asamblea de Madrid podrán establecer mediante la agrupación de municipios limítrofes, circunscripciones territoriales propias que gozarán de plena personalidad jurídica".

En la actualidad, en la Comunidad de Madrid no hay ninguna ley vigente de comarcalización. No obstante, desde distintas áreas sectoriales se han definido ámbitos de trabajo e influencia para el correcto funcionamiento del territorio. A continuación, se describen las relaciones funcionales de los aspectos sanitario, educativo, movilidad y servicios públicos con el fin de evaluar el impacto territorial del Avance de su Plan General.

1.2.1 Sanidad

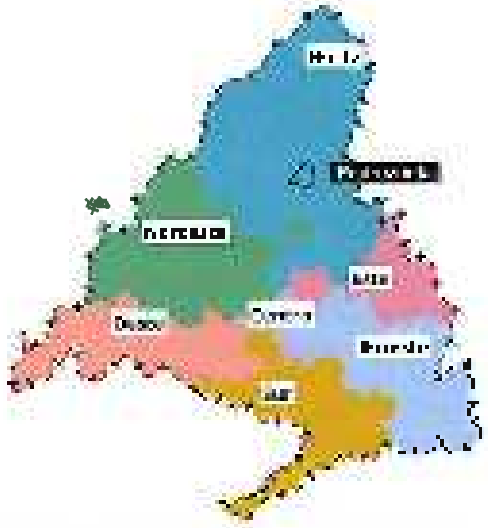
La Comunidad de Madrid se configura como una única área de salud en los términos de la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad. En el ámbito autonómico es de aplicación la Ley 12/2001, de 21 de diciembre, de Ordenación Sanitaria de la Comunidad de Madrid. La organización territorial de la Gerencia Asistencial de Atención Primaria se vertebra a través de siete direcciones asistenciales, a través de las cuales se gestionan los centros de salud y consultorios locales.

Cada dirección asistencial se divide a su vez en zonas básicas de salud, que son aquella delimitación geográfica más básica que sirve de referencia para la planificación y organización de los equipos de Atención Primaria. Cada zona básica de salud tiene un centro de salud de cabecera y puede tener varios consultorios locales dependientes. Comprende una población de en torno a 25.000 habitantes y, en el área rural, puede englobar distintos municipios.

Pedrezuela se encuentra en la Dirección Asistencial Norte y pertenece a la Zona Básica de Salud "El Molar", que incluye los municipios de Redueña, Venturada, El Vellón, Pedrezuela, El Molar y San Agustín del Guadalix. El municipio cuenta con un consultorio local, que depende del Centro de Salud El Molar. El hospital más cercano es el Hospital Universitario Infanta Sofía, que se encuentra a 21 minutos en coche (aproximadamente 20 km) a través de la A1. En transporte público existen conexiones mediante las líneas 193 y 194, en un trayecto de aproximadamente media hora de duración.

Dirección Asistencial:	Norte
Zona Básica de Salud:	El Molar
Atención Primaria:	Consultorio local de Pedrezuela Centro de Salud "El Molar"
Hospital de referencia:	Hospital Universitario Infanta Sofía

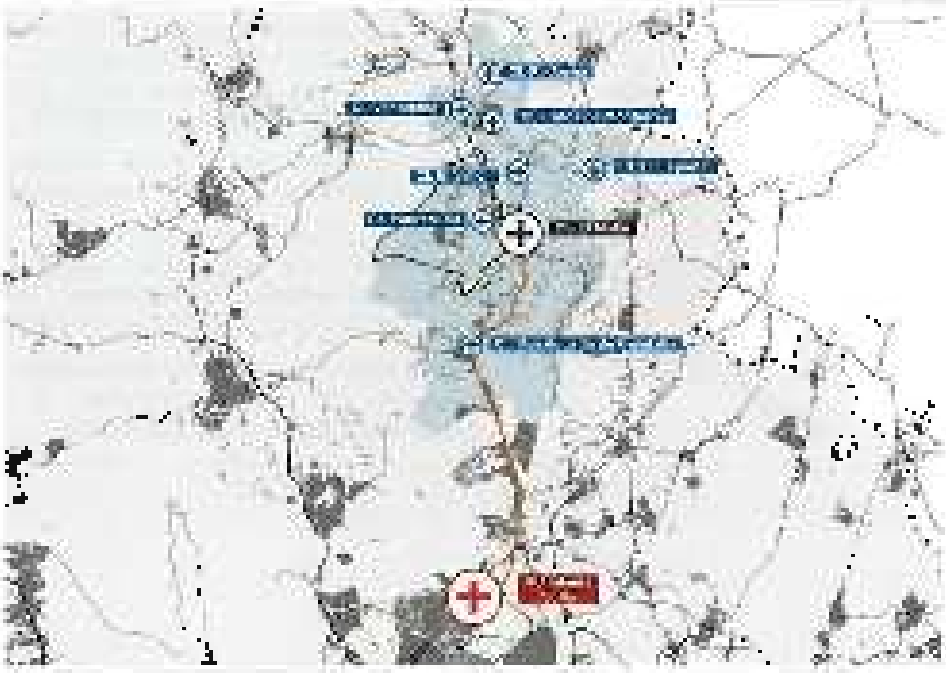
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Direcciones Asistenciales



Zonas Básicas de Salud de la DA



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Hermosilla y de la Consejería de Sanidad (1.2.2)

1.2.2 Educación

En relación con el alcance del Avance del Plan General objeto de este informe, se ha limitado el análisis del entorno funcional educativo del municipio a las etapas no universitarias impartidas en centros públicos.

La Consejería de Educación dividió la Comunidad de Madrid en 6 direcciones de área territorial para gestionar los servicios educativos y la red de centros docentes. Esta organización territorial proviene de las antiguas subdirecciones dependientes de la Dirección Provincial de Educación de Madrid. La división en Áreas Territoriales queda definida en el Decreto 246/2023, de 11 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades.

A efectos de escolarización, los centros se adscriben progresivamente desde las Escuelas de Educación Infantil (EEI) hasta los Colegios de Educación Infantil y Primaria (CEIP) y finalmente los Institutos de Educación Secundaria (IES). Esta red escolar se adapta a las condiciones de los diferentes municipios madrileños y su dinámica territorial. En el caso de poblaciones con especiales características sociodemográficas, y también exclusivamente en materias de carácter rural, es posible la

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

agrupación de los centros en unidades educativas mayores para garantizar un uso efectivo de los recursos disponibles sin disminuir la calidad del servicio público de la educación. Estas unidades se denominan Zonas de Casas de Niños en el caso del primer tramo de la Educación Infantil, y Colegios Rurales Agrupados, en el caso del segundo tramo de Educación Infantil y de la Educación Primaria. Estas agrupaciones incluyen espacios físicos en cada municipio y tienen un cuerpo común de docentes que puede rotar entre localidades.

El sistema madrileño garantiza la escolarización directa del alumnado según el sistema de adscripción ordinaria (única o múltiple) establecido entre los centros educativos de cada dirección de área territorial. Sin embargo, aunque los centros puedan adscribirse administrativamente a otros centros que imparten enseñanzas de nivel superior, la Comunidad de Madrid garantiza la libertad para elegir centro y proyecto educativo sin que el lugar de residencia condicione o limite el ejercicio de esa libertad, tal y como señala la vigente Ley 1/2022, de 10 de febrero, Maestra de Libertad de Elección Educativa de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los porcentajes de ponderación de los criterios de admisión en los centros educativos están regulados de manera que permitan la movilidad del alumnado según la oferta de plazas disponibles.



Dirección del Área Territorial Madrid Norte

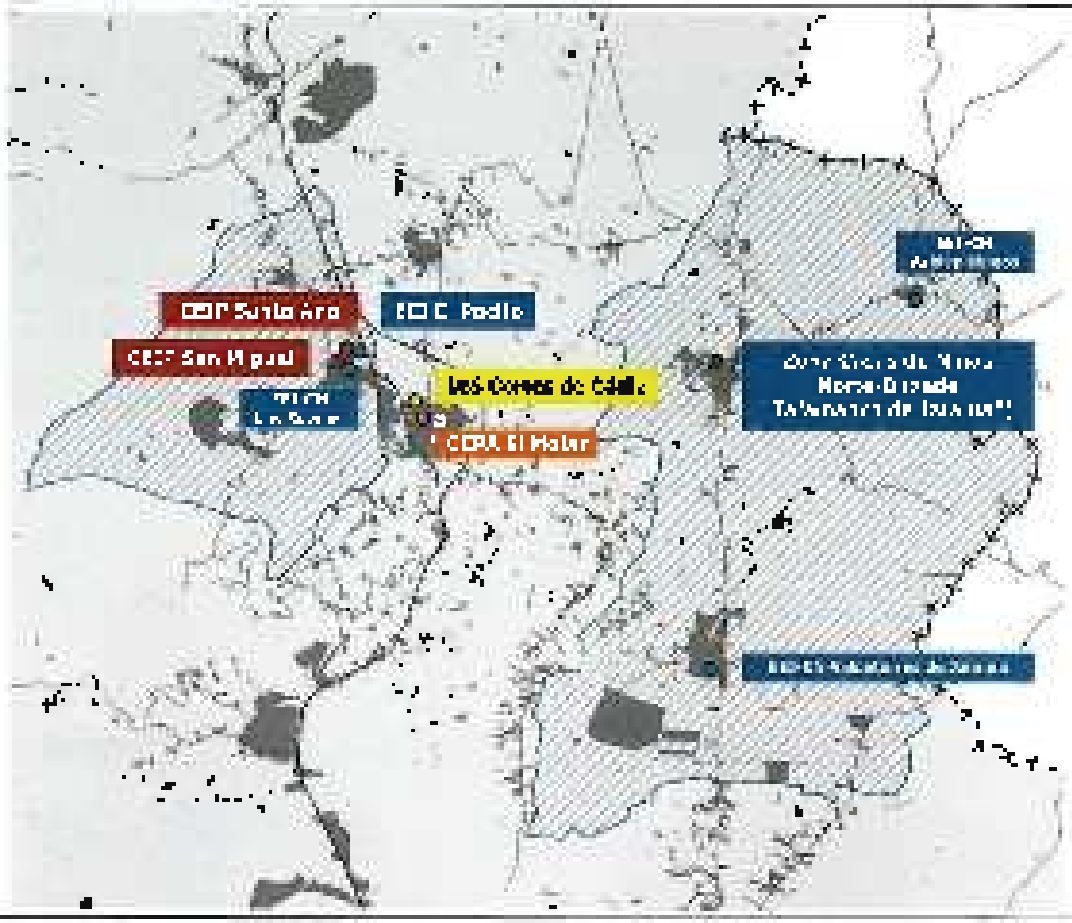
Pedrezuela tiene 2 Escuelas de Educación Infantil: la EEI "El Pozito" y la EEI-CN "Los Sueños". Esta forma parte de la Zona de Casas de Niños "Norte-S, Talamanca de Jarama", que se compone de 4 escuelas distribuidas entre Talamanca de Jarama (sede central), Valdeolmos de Jarama, Valdeolalagos y Pedrezuela.

– El municipio cuenta con 2 Colegios de Educación Infantil y Primaria, los CEIP "Santa Ana" y "San Miguel".

Para enseñanzas de nivel superior, el alumnado de Pedrezuela tiene adscripción única preferente en el Instituto de Educación Secundaria "Cortes de Cádiz", situado en el municipio adyacente de "El Molar".

– En el ámbito no funcional de Pedrezuela está el Centro de Educación de Personas Adultas "El Molar", que se encuentra en el municipio homónimo.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Fuente: Decoración propia a partir de los datos de Navacaños (2022) y Consejería de Educación (2024)

1.2.3 Movilidad

La movilidad en la Comunidad de Madrid es un aspecto fundamental para el desarrollo económico y social de la región, y para la calidad de vida de los habitantes. La red de transporte público incluye el Metro de Madrid, autobuses urbanos e interurbanos y el servicio de Cercanías. El sistema de carreteras de la Comunidad se compone de una red principal de vías radiales que parten de la capital hacia diferentes puntos de la península, y una red secundaria y local que facilita el acceso a áreas suburbanas y rurales. Pedrezuela es tangente a la carretera L-5, comunicando con El Molar y la autopista A-1.

El Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM) organiza la región en diferentes zonas para facilitar la movilidad interurbana. El municipio objeto de estudio pertenece a la zona tarifaria C1, que abarca numerosos municipios de la periferia de la Comunidad. Por Pedrezuela discurren las líneas de autobús 191, 193, 194, 195, 196 y 197.

Línea	Cabecera	Terminal	Frecuencia	
191	Madrid (Pza Castilla)	Porcuna	L-V: 6 hora	S-D: 2 horas
193	Madrid (Pza Castilla)	El Vellón	L-V: 15 min	S-D: 6 media hora
194	Madrid (Pza Castilla)	Rascafría	L-V: 1 hora	S-D: Sin servicio
195	Madrid (Pza Castilla)	Tiraojos	L-V: 17:05	S-D: 09:05
196	Madrid (Pza Castilla)	La Acebeda	L-V: sin servicio	S-D: 09:05
197	Madrid (Pza Castilla)	Torrelaguna - Uceda	L-V: 45 min	S-D: 6 hora

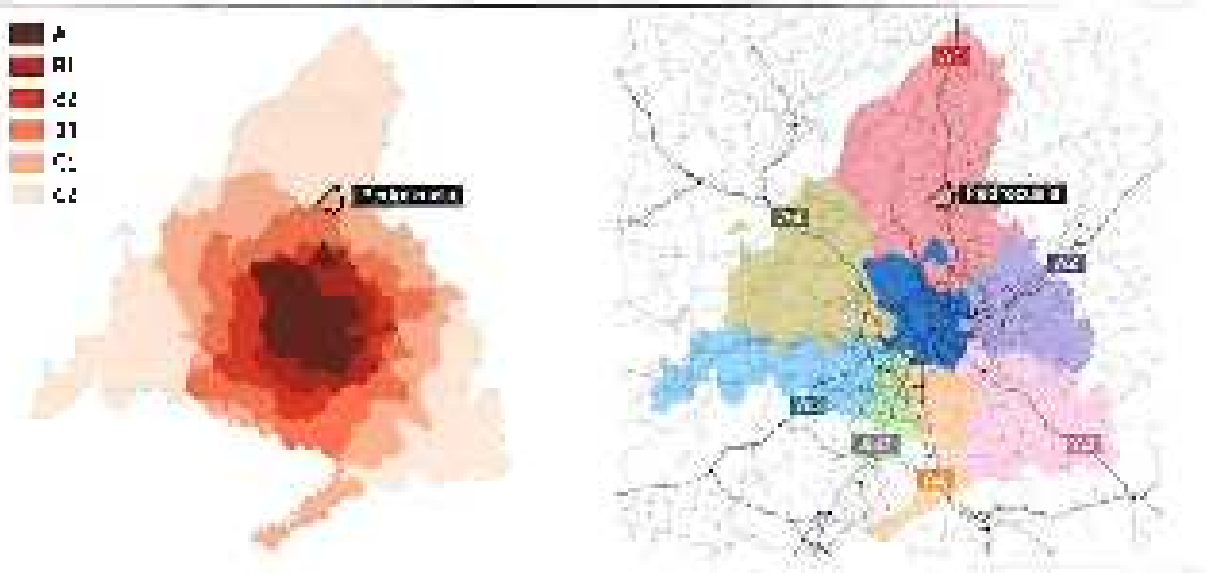
Según el Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024 Pedrezuela tiene un balance negativo de empleo – residencia, desplazándose unas 2.380 personas diariamente a otras localidades con motivo de trabajo. El 30% de la población activa se traslada a Madrid. En cuanto a las características de la movilidad, Pedrezuela se considera un municipio de "dominio residencial", en el que dominan los trabajadores residentes, que mayormente tienen su puesto de trabajo en otros municipios, al tiempo que ahora trabajadores entran a trabajar procedentes de otros municipios.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Movilidad residencia trabajo en Pedrezuela

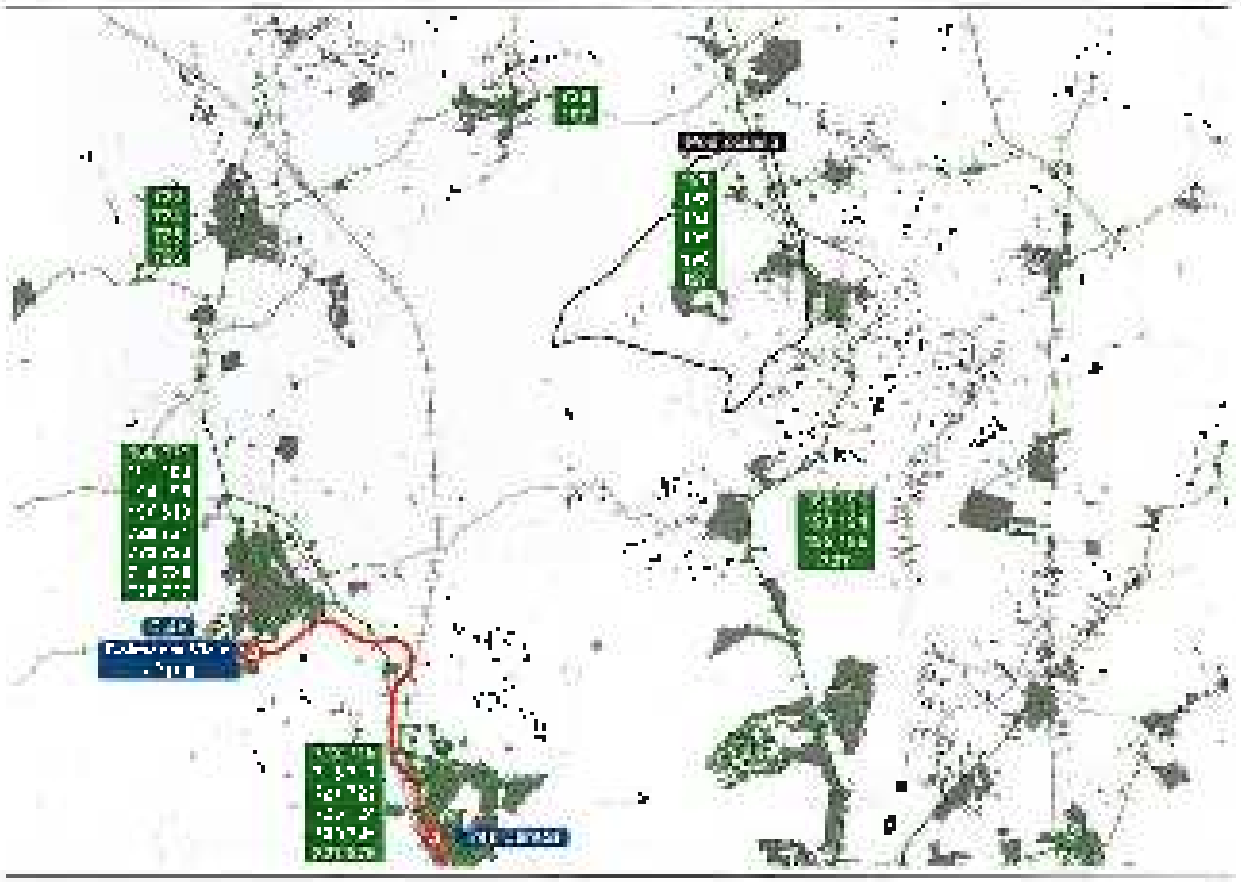
Fuente: Atlas de Movilidad Residencia - Trabajo.



Zonas Tarifarias de la CRTM

Capitalidad de las Agrupaciones Radiales

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548666**



Transporte público en el Pedrezuela y su alrededor

Fuente: Atlas de la Movilidad Residencial – Población de la Comunidad de Madrid 2024. Día de Semana. Consejería de Economía, Hacienda y Empleo (2024)

1.2.4 Servicios públicos

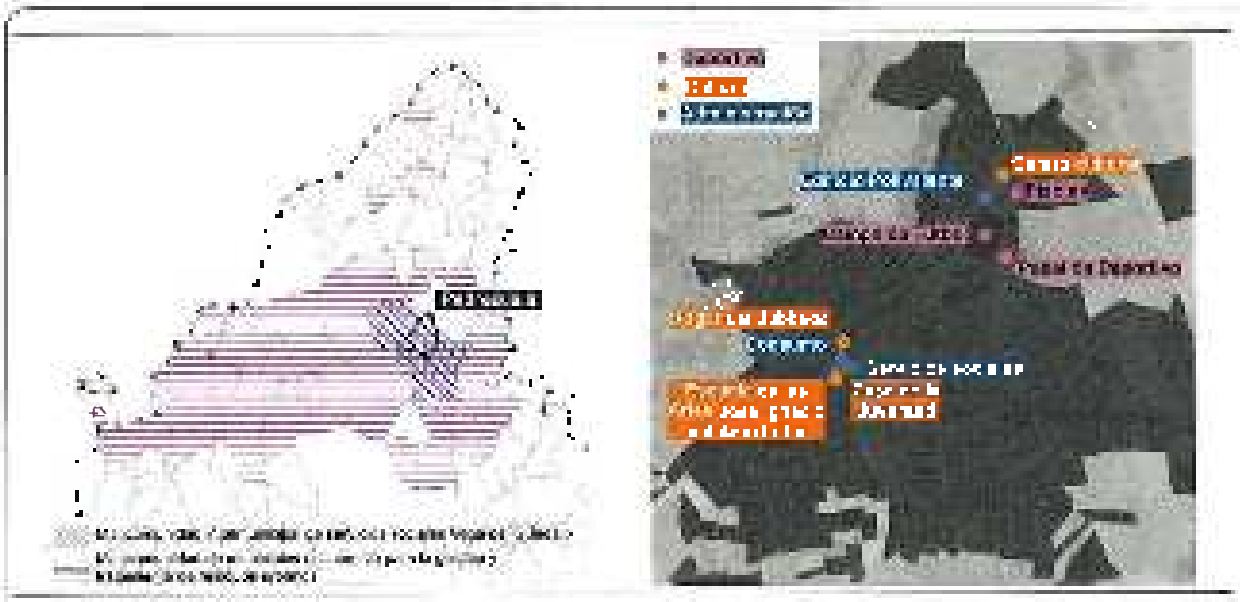
En la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid se establece el procedimiento de creación y aprobación de las Mancomunidades, al objeto de fomentar la efectiva implantación de estas Entidades Locales que pueden desempeñar un relevante papel en la gestión de obras y servicios municipales.

Pedrezuela pertenece a las siguientes mancomunidades de municipios:

- Mancomunidad de municipios del noroeste para la gestión y tratamiento de residuos urbanos, integrada por 12 municipios.
- Mancomunidad Intermunicipal de servicios sociales Virgen del Guadalix, integrada por Guadalix de la Sierra, El Molar, Pedrezuela y San Agustín del Guadalix. Presta servicios sociales de evaluación e información y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

La totalidad de los equipamientos que ofrece el municipio se encuentran en el núcleo urbano, concentrándose los de uso deportivo en el norte. En el ámbito cultural, se encuentra el Hogar del Jubilado, un centro cultural, una casa de juventud y la Escuela de las Artes José Ignacio del Arco Tolón. En el ámbito de la administración una oficina de información al consumidor (OMIC), una oficina de servicios sociales y un edificio polivalente. En el ámbito deportivo, una piscina, un campo de fútbol y un polideportivo.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Mancomunidades

Servicios prestados mancomunadamente

Fuente: Mancomunidades. Mancomunidades de Desarrollo. Comunidad de Madrid

Fuente: Mancomunidades. Mancomunidades de Desarrollo. Comunidad de Madrid

1.3 Otros valores del territorio

Se enumeran a continuación otros valores relevantes en el territorio que no suponen una afección asociada.

1.3.1 Paisaje

Las Unidades de Paisaje son el resultado de un proyecto que la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio desarrolló en el año 1995. La delimitación de las unidades se ha realizado utilizando de forma conjunta el criterio visual. El segundo criterio ha sido el de homogeneidad en el carácter general de la unidad en cuanto a relativa homogeneidad, misma vegetación y usos o elementos antrópicos.

Las unidades se han agrupado por cuencas hidrográficas. Por calidad ambiental se entiende el mérito o valor de un recurso para ser conservado. El fin es alcanzar una ordenación de las unidades de paisaje por su mérito para ser conservadas. La fragilidad visual es la expresión del grado de deterioro que un paisaje experimentaría ante la implantación de determinadas actuaciones.

Encontramos enclavada en la cuenca del Jarama - Cerro del término municipal se distinguen las siguientes unidades del paisaje:

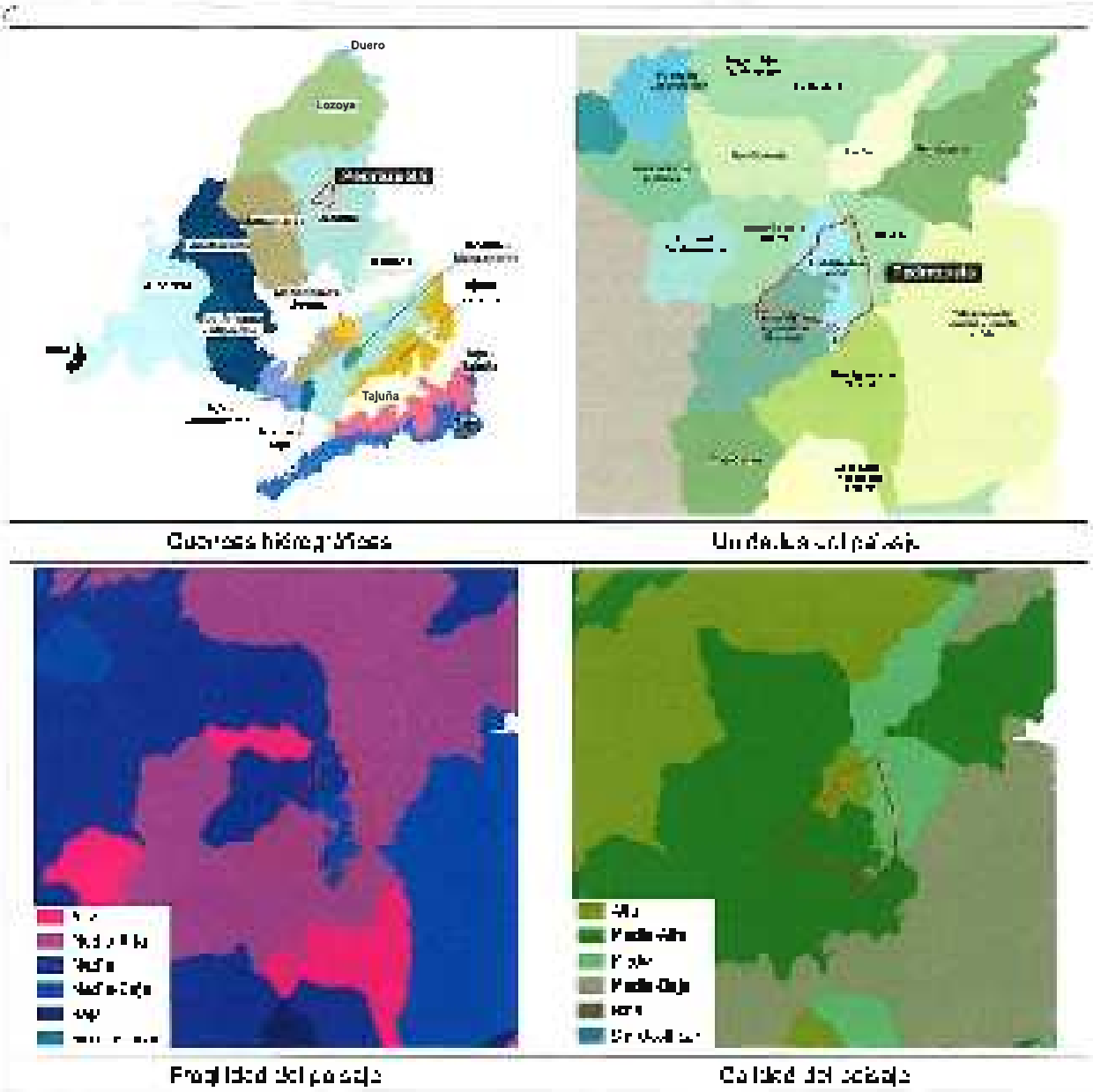
J11 – La Mata caracterizada por pedimentos tipo rampas y rampas escalonadas, cuestas y cerros, plataformas y cornisas salientes. En cuanto a vegetación se encuentran pastos con matorral, erales, pastos irrestrictos peliculares con cepas y bosquetes, masas xerofíticas, material salino o salino-gipsícola, encinares arbóreos y arbustivos.

J12 – Umbeles de El Vellón, caracterizada por pedimentos de tipo rampa y rampas escalonadas, cuestas y cerros y cerros y gargantas. En cuanto a vegetación se encuentran pastos xerofíticos, material acidófilo de pequeño tallo, dehesas de encina y de encinas ordinarias arbóreas y arbustivas.

- J13 – Rampa de San Agustín de Guadalix, caracterizada por pedimentos de tipo rampa y rampa escalonada, cuestas y cerros. Se encuentra vegetación de pastos irrestrictos peliculares con cepas y bosquetes, masas xerofíticas, material acidófilo de pequeño tallo, dehesas de encinas y encinares arbóreos y arbustivos.

La fragilidad del paisaje es de media-alta a alta, y su calidad de media – alta a alta.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Cuencas hidrográficas

Unidades del paisaje

Fragilidad del paisaje

Calidad del paisaje

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDEM

1.3.2 Sector primario

La **comarcalización agraria** vigente, parte del proyecto promovido por el Ministerio de Agricultura, donde se establecen 326 comarcas agrarias para todo el territorio español. Representan áreas con una cierta homogeneidad en su potencial productivo y sistemas de cultivo y aprovechamiento agrario, y en su desarrollo económico. Tienen relación con la aplicación de medidas de la Política Agraria Comunitaria (PAC). En la Comunidad de Madrid existen 8 comarcas agrarias: Lozoya Somosierra, Guadarrama, Área Metropolitana, Campiña, Sur Occidental y Las Vegas.

Pedrezuela pertenece a la comarca agrícola "**Lozoya Somosierra**", ubicada al norte de la Comunidad. Se caracteriza por la presencia de la Sierra de Somosierra y el tramo norte de la Sierra de Guadarrama además de los ríos Lozoya, Jarama y Guadalix. La actividad predominante es la ganadería extensiva, rebaños de ovejas y cabras, en su mayoría de razas autóctonas, así como las ganaderías de vacuno. Los proyectos de horticultura con certificación ecológica e iniciativas agroecológicas se concentran principalmente en torno a la vega del Jarama. Otra de las actividades con cierta relevancia es la apicultura.

Las clases agrológicas indican el uso agrario y resistencia, la adecuación del suelo de la Comunidad de Madrid para ganadería, cultivo y aprovechamiento [illegible]

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

que se produzca riesgo de degradación a largo plazo. Debido a su calidad de espacio de importancia nacional a preservar, la clase agrológica 2 ha sido revisada y elevada en el año 2012. Las clases que afectan a Pedrezuela son las siguientes:

- Clase 4: Tierras arables y tierras de cultivo.
- Clase 5: Zonas urbanas, vías de comunicación y resto de coberturas artificiales.
- Clase 7: Tierras que tienen limitaciones muy severas que hacen inadecuadas para la actividad agrícola y restringen su uso a pastizales, bosques o áreas naturales.
  - 7st: los suelos tienen algunas características adversas en la zona de desarrollo radical.
- Clase 8: Tierras con limitaciones severas que normalmente las hacen inadecuadas para la actividad agrícola y que restringen su uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales.
  - 8e: Los suelos son susceptibles de erosión o que han sido erosionados.
  - 8t: Desfavorables condiciones para el uso de maquinaria.
- Clase 3: Tienen limitaciones severas que reducen la gama de cultivos posibles y/o requieren técnicas especiales de manejo.
  - 3st: Condiciones desfavorables para el crecimiento de plantas.

Las comarcas forestales de la Comunidad de Madrid se definen en la Orden 4034/2010, de 29 de diciembre, BOCM 20/01/2011, por la que se modifica la distribución territorial de las comarcas forestales. Pedrezuela pertenece a la comarca forestal de Torrelaguna, con un total de 30.500 ha de superficie forestal, lo que supone el 73,9% del territorio, del cual, el 18,8% está protegido[2]. El mapa del terreno forestal incluye información sobre el tipo de vegetación, uso y clasificación. En Pedrezuela se puede observar que predomina en superficie la vegetación de matorral y la vegetación arbórea de frondosas y de coníferas.

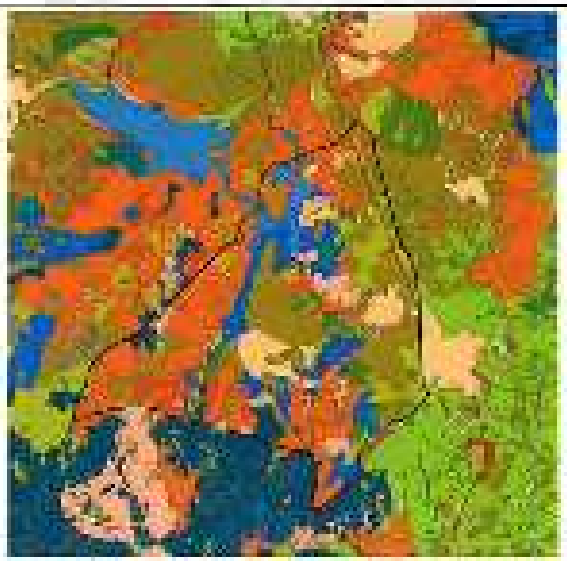


Comarcas forestales

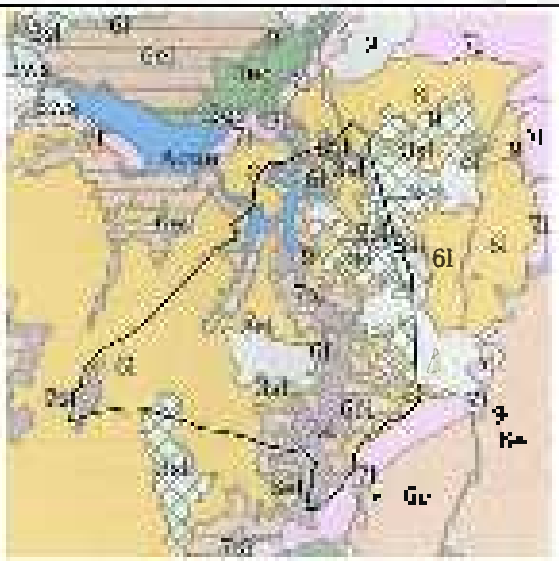


Comarcas agrícolas

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025/09/23 13:07
Obtenido por: [illegible]
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Mapa de formato forestal de la CM



Clases agrológicas de la CM

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDEM

1.3.3 Patrimonio Cultural

En materia de Patrimonio Histórico y Cultural, son de afección la Ley 16/1985, de 15 de junio de Patrimonio Histórico Español, el RD 111/1986, de desarrollo parcial de dicha Ley; y la Ley 8/2025, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

El Avance cita la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, esta disposición está derogada por la mencionada Ley 8/2025, por lo que deben revisarse todos los aspectos recogidos en la documentación presentada concernientes a esta ley derogada y sustituirse por los equivalentes en la norma vigente.

En el Capítulo II del Título I de la Memoria Informativa se identifican y describen los bienes que integran el Patrimonio Histórico municipal, resumiéndolos en el siguiente cuadro:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Elementos del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en Pedrezuela

Fuente: Capítulo 8 del Tomo II de la Memoria Informativa

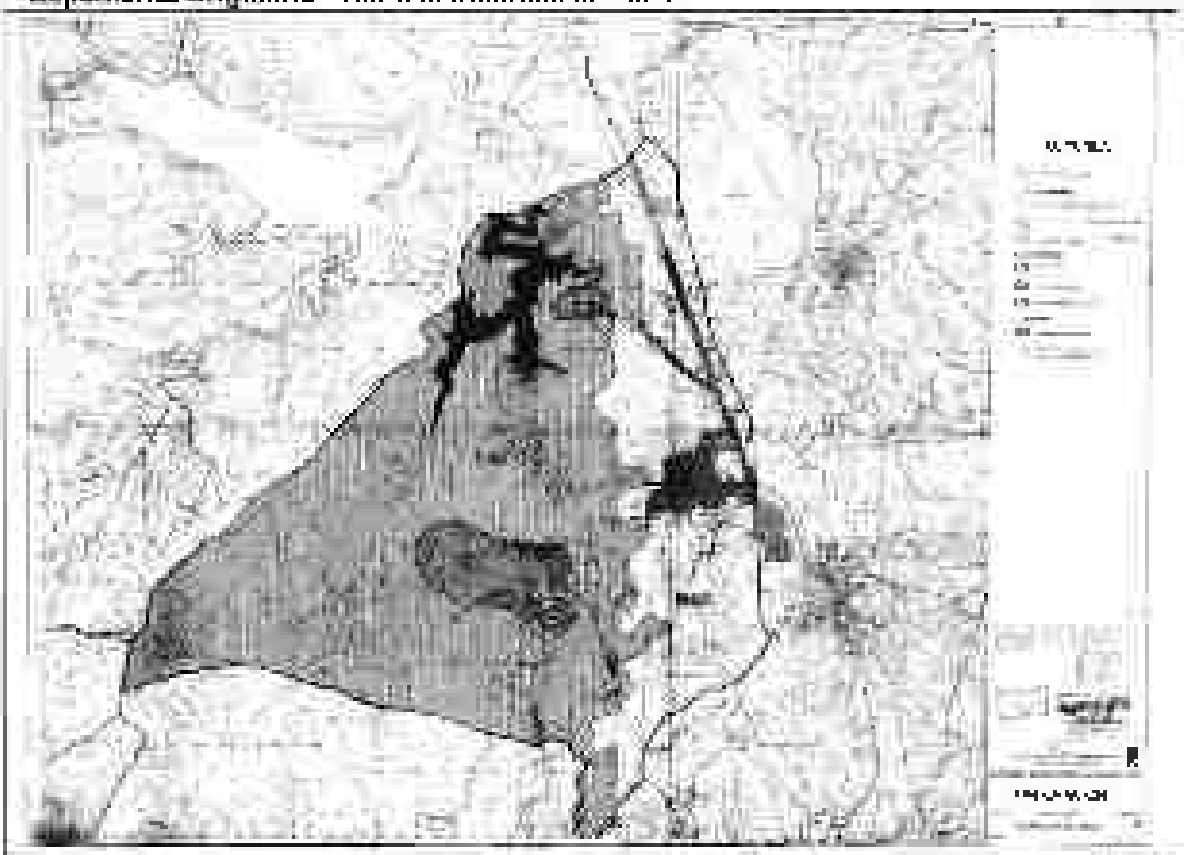
Según se expone en el apartado 2.1.3 del Documento Inicial Estratégico del Avance, en Pedrezuela no hay árboles singulares declarados por Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, aprobado por el Decreto 18/1992 de 26 de marzo.

2. Planeamiento vigente

El planeamiento originario y actualmente vigente de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de Pedrezuela (en adelante NNSSPED) aprobadas definitivamente en sesión de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid celebrada el día 19 de junio de 1996. (BOCM de 21 de julio de 1996)

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Expediente originario - Normas Subsidiarias 1960



Instrumento	Normas Subsidiarias (Planeamiento General)
Fase de tramitación	Aprobación definitiva
Acuerdo de aprobación definitiva	19/01/1960 - Orden de 14 de julio de 1981, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid
Incidencias	Modificación por sentencia de TS 3339-2017 anula el Plan General desde 26.06.15 (27/04/2016)

Figura 1 – Planeamiento originario NNSS60

Fuente: SIGUE Pedrezuela. Ayuntamiento

En el Capítulo 1 del Título III de la Memoria de Información del Avance se expone la estructura urbana de Pedrezuela, desarrollándose la explicación de los procesos históricos de su formación y crecimiento.

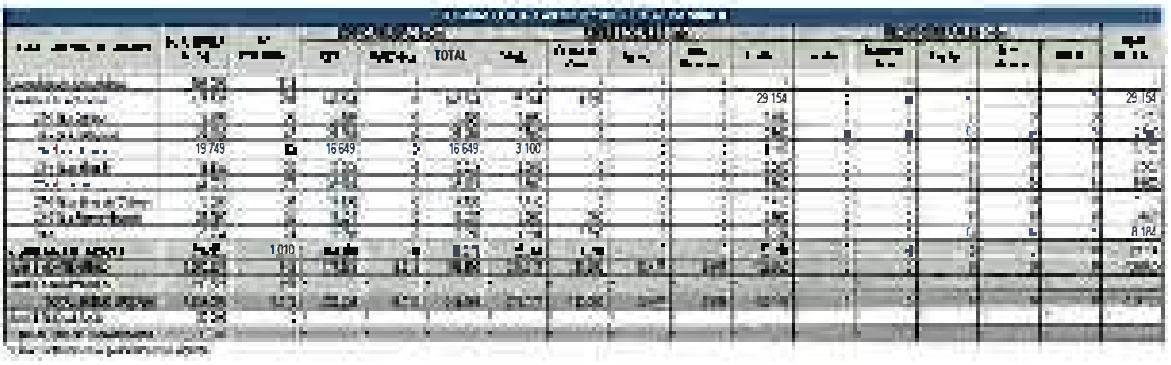
La consolidación del enlace de El Vellón como principal nodo de Pedrezuela, generó una gran presión de segunda residencia, concentrándose al sur de la carretera de enlace la urbanización Alalaya.

La actual conformación en tres núcleos de población comenzó en los años 70, uniéndose el casco urbano original y la urbanización Alalaya la urbanización Montecorbo (CCB-PG).

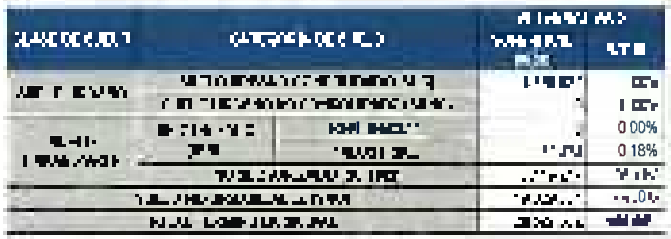
Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela clasifican como Suelo Urbano (en adelante SU) la banda sur del municipio y como Suelo Apto para Urbanizar o Suelo Urbanizable (en adelante SAU) 3 sectores, dos de ellos residenciales (que ya se encuentran en un proceso de desarrollo) y que corresponden con las urbanizaciones Montecorbo (SAU 1) y Alalaya Real (SAU 2) y un terciario-industrial ubicado en una isla de casco urbano y adyacente al núcleo (SAU 3 El Calipan). El resto del término está clasificado como Suelo No Urbanizable, al este de término común y al oeste como Protección Especial. Además, existe un Suelo No Urbanizable de Protección por carretera (SNUP) de Carreteras y Ferrocarriles a lo largo de las carreteras A-1 y M-607.

Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

El Capítulo 3 del Título IV "Análisis del planeamiento actualmente vigente" de la Memoria de Información se exponen los siguientes cuadros con los datos más representativos del planeamiento vigente



Fuente: Capítulo 3 del Título IV de la Memoria de Información



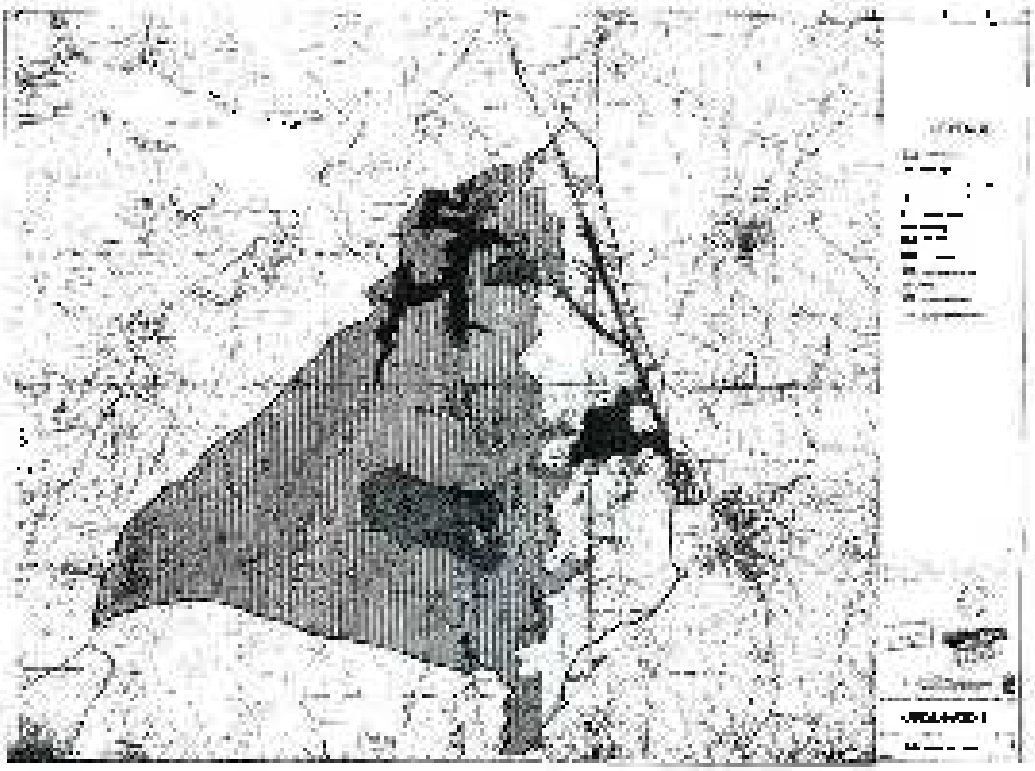
Fuente: Capítulo 3 del Título IV de la Memoria de Información

En las cuadros anteriores se observa que el Avance incluye en el Suelo Urbano las bolsas de suelo urbanizable residencial que se han desarrollado. De esta manera, se explica "Básicamente debido al desarrollo de las UNIDADES de 1995 y posterior en cuanto la aplicación de la normativa sectorial y los suelos desarrollados [ilegible] por sido recogidos [ilegible] del planeamiento. Parcelas y Áreas por tanto han de ser recogidos como urbanos por sus condiciones materiales" el siguiente punto de la siguiente actuación general para aquellas se encuentran ajustadas a la categoría actual."

No obstante, las superficies correspondientes a esta clase de suelo no coinciden en los dos cuadros. También cabe destacar las superficies incluidas del Anexo sector en suelo urbanizable industrial por lo que en las próximas fases de tramitación del PG deben revisarse los cálculos en ambos cuadros y aportar la información correspondiente a la situación de la previsión de las UNIDADES del 99 y a situación actual del planeamiento vigente.

A continuación se muestra el cuadro de clasificación de suelo de las UNIDADES

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Clasificación del Suelo. Fuente NNSS86

Desde su aprobación definitiva las NNSS86 han sufrido varias modificaciones, cuyo listado se recoge en la siguiente tabla.

Modificaciones	Documento	F. Acuerdo	F. BOCM
UA 5 Parc. 42 "Las Eras 3"	NNSS86	30/05/1988	15/08/1988
MP 2 Plaza del Pilar S/N	NNSS86	12/05/1990	10/06/1990
MP 3 UE 7 y creación de UC-8	NNSS86	12/07/2000	31/07/2000
Corrección de delimitación y estado ruinoso de las edificaciones	Ordenanzas	16/03/2021	14/06/2021

Modificaciones de Planeamiento con fecha de entrada en vigencia

Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

De igual manera, se han aprobado definitivamente los instrumentos de desarrollo que se detallan a continuación

Sector / Polígono	Documento	F. Acuerdo	F. BOCM
Sector SAU 1 "Campo"	PE Temático	16/12/1986	24/01/1987

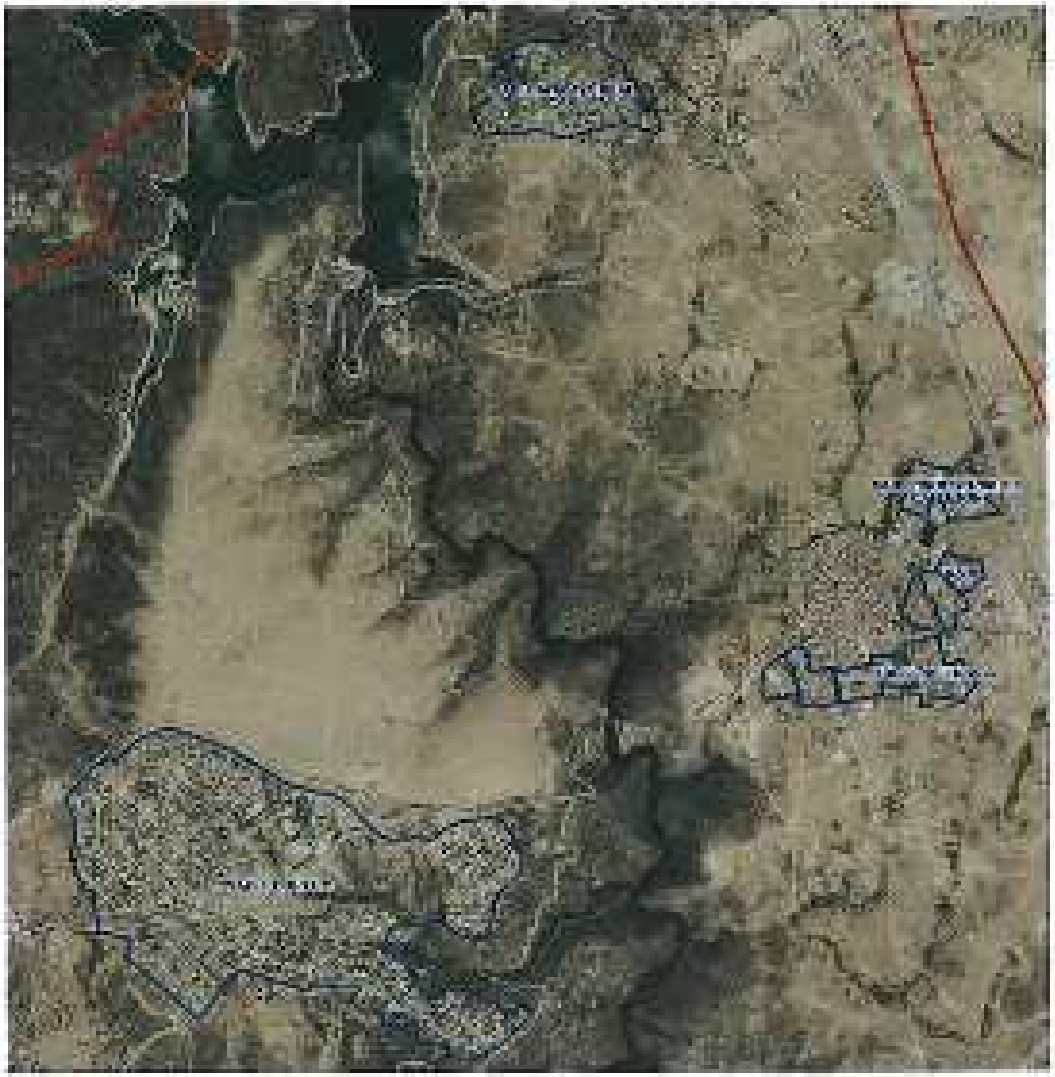
Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente

Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

2.1 Clasificación del suelo en el planeamiento vigente

Las NNSS86 y sus posteriores modificaciones y planeamiento de desarrollo aprobado dividen el suelo en los siguientes ámbitos:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Planeamiento refundido año 2023
Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

5.7.1 Suelo Urbano

Las NNSS86 prevén un total de 7 Unidades de Actuación en Suelo Urbano con el objetivo de consolidar de forma coherente el crecimiento del casco antiguo.

Ámbito	Ordenanza asociada	Uso Predominante
UA-1 La Lubera	Ensanche de casco	Residencial
UA-2 La Callejuela	Ensanche de casco	Residencial
UA-3 Las Eras A	Ensanche de casco	Residencial
UA-4 Las Eras B	Ensanche de casco	Residencial
UA-5 Las Eras B	Ensanche de casco	Residencial
UA-6 Las Eras de Cabrero	Ensanche de casco	Residencial
UA-7 La Fuente Grande	Ensanche de casco	Residencial

Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**



Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

A las 7 unidades de actuación iniciales se añade una octava creada por modificación puntual de las NNSS86 aprobada por Consejo de Gobierno en sesión celebrada el 13 de julio de 2000, consistiendo en la creación de la Unidad de Ejecución 9 y modificación de la unidad 7. La unidad 8 se sitúa al noreste de la 7.



Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

2.1.2 Suelo Apto para Urbanizar

Las NNSS86 tienen tres ámbitos de Suelo Apto para Urbanizar: SAU-1 "Corepo" y SAU-2 "Atalaya Real", tienen un uso residencial y se encuentran separadas del casco urbano. "SAU-3 "El Callejón", de ubicación al norte y aún sin el casco urbano, es de uso industrial.

Ámbito	Ordenanza asociada	Uso Predominante
SAU-1 CORPO	SAU-1 Zona residencial unifamiliar	Residencia Unifamiliar
SAU-2 ATALAYA REAL		Residencia
SAU-3 INDUSTRIAL EL CALLEJÓN	SAU-3 Industrial El Callejón	Industria

Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

La ubicación de los lotes sin Edificabilidad de suelo urbanizable se puede observar en la imagen expuesta en el anterior apartado 2.1 de este documento.

La clase de suelo fijada del documento en los polígonos de estudio para urbanizar, asimilado al suelo urbanizado o sectorizado según la disposición transitoria primera de la LSCM.

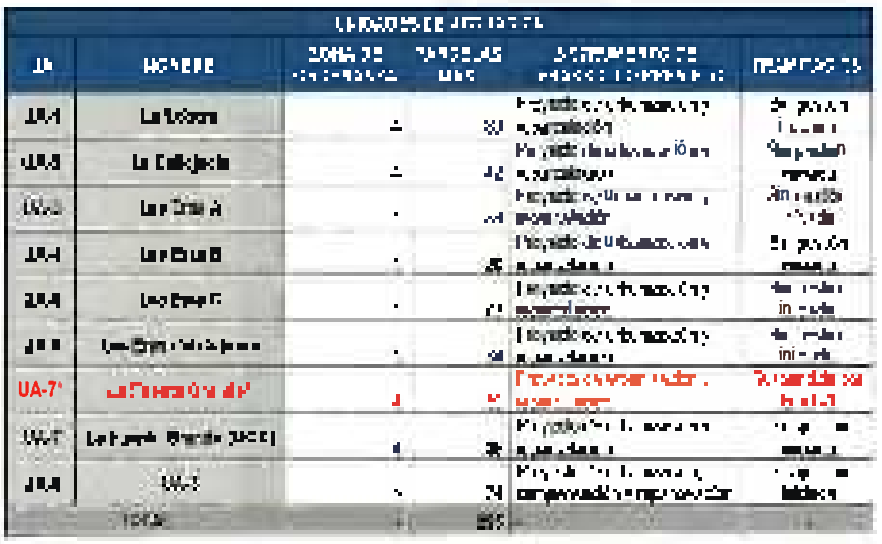
Por lo anterior, las diversas modificaciones en tramitación en paralelo a la revisión del PG, con objeto de solventar los problemas de gestión derivados de la anulación del PG de 2015. La mayoría relativas a regularizaciones de establecimientos consolidados en suelo no urbanizable o en revisión de la ordenación propuesta en los distintos Unidades de Actuación.

La más destacada de todas ellas fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 1 de diciembre de 2022 y pretende modificar el SAU-3 El Callejón para darle un uso residencial y adaptarlo a los usos que realmente se han implantado en los últimos años. La citada modificación no ha sido aprobada definitivamente, habiendo sido solicitada subsanación mediante resolución de 31 de marzo de 2023 del Director General de Urbanismo.

2.2 Grado de desarrollo del planeamiento vigente

2.2.1 Suelo Urbano

En el apartado 2.2.2 del Título V del Capítulo 2 de la Memoria Informativa se especifican las Unidades de Actuación en Suelo Urbano. Según se expone en la memoria, ninguna de ellas ha finalizado en ningún caso los procesos de transformación legal por lo que algunas no pueden ser consideradas Suelo Urbano Consolidado. A continuación se muestra un cuadro con su estado de tramitación:



Fuente: apartado 2.2.2 del Título V del Capítulo 2 de la Memoria Informativa

Sin embargo, la construcción irregular ha sido de tal magnitud, que la volumetría de las unidades citadas con anterioridad ya ha superado todas ellas el número máximo de viviendas previstas por el planeamiento aun quedando algunas superficies de suelo por edificar en el ámbito de cada una, como se observa en la siguiente imagen.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Fuente: Elaboración propia con visor SIT de la Comunidad de Madrid sobre fotografía aérea del año 2023

No se han identificado en el Avance datos que expongan el grado de ocupación de cada una de las UA. Para tener una idea aproximada de la irregularidad urbanística acontecida en las UA desde la aprobación del planeamiento vigente se han identificado las edificaciones consumidas sobre fotografía aérea del año 2023 y el callejero actual, obteniéndose los datos aproximados que se muestran en el siguiente cuadro:

	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Fuente: Elaboración propia desde visor SIT

Para que el exceso de viviendas pueda haber sido posible se ha incumplido también las ordenanzas de cada UA. Por ejemplo, de acuerdo al planeamiento vigente en todas las UA la parcela mínima edificable es de 500 m². Sin embargo y también a modo de ejemplo. En la siguiente imagen se puede observar que la superficie de 7 parcelas consecutivas en la parte de edificaciones ocupadas de la UA 3 es notablemente menor, yendo desde 110 m² hasta los 162 m².



Fuente: visor SIT de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

La imagen que se expone a continuación muestra de á nutos de las UA sobre fotografía aérea del año 1991. En ella se puede observar que las viviendas existentes en la actualidad no se habían ejecutado, por lo que se puede deducir que tampoco existían en el año 1996 en el que se aprobaron las NNSS.



UA del Planeamiento vigente sobre fotografía aérea del año 1991
Fuente: Visor 3/7 de la Comunidad de Madrid

También se observa que la construcción ha ido más allá, especialmente al sur y al este del Lesón, donde se pueden apreciar la urbanización y construcción de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Común por el planeamiento vigente, Suelo Urbanizable No Sectorizado, de acuerdo a la LSCM.



Zonas [illegible] de los ámbitos de planeamiento
Fuente: Elaboración propia sobre visor 3/7

En el ámbito señalado en la zona superior derecha de la imagen anterior se han ejecutado aproximadamente 193 viviendas y en el situado en la zona inferior izquierda 30 viviendas.

La propuesta del Avance clasifica tanto los desarrollos que se han ejecutado en las 6 UA del planeamiento vigente como los 2 que lo han hecho sobre SUNS, como Suelo Urbano Consolidado. En la próxima fase de tramitación del PG debe justificarse el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 14 de la LSCM para poder adscribirlos a esta categoría de suelo, así como otro relativo a la obtención de cotizaciones urbanísticas y a la realización de las cesiones legalmente establecidas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

2.2.2 Suelo Urbanizable

El apartado 2.2.1 del Título IV del Capítulo 2 de la Memoria Informativa expone el grado de desarrollo de los sectores de Suelo Apto Para Urbanizar.

El Plan Parcial del SAU – I "COREPO", actual urbanización Montenegro, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid en sesión celebrada el 18 de diciembre de 1996. En la actualidad se encuentra prácticamente desarrollado quedando muy pocas parcelas residenciales sin edificar.



Fuente: Elaboración propia con visor SIT de la Comunidad de Madrid sobre fotografía aérea del año 2023

El Plan Parcial del SAU-2 "Atalaya Real" fue aprobado por COPLACO el 20 de enero de 1995. En la actualidad se encuentra prácticamente desarrollado quedando muy pocas parcelas residenciales sin edificar.

Fuera de los límites del ámbito del SAU-2, se puede observar que hay varias parcelas edificadas, al sur y al oeste del mismo.



Fuente: Elaboración propia con visor SIT de la Comunidad de Madrid sobre fotografía aérea del año 2023

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

En cuanto al SAU-3 "Industrial el Calejón", en el apartado 2.2.1 del Título V del Capítulo 2 de la Memoria Informativa se expone: "En este planeamiento se desarrolla dicho ámbito. A fecha de redacción del presente documento, los suelos del ámbito se encuentran ocupados por edificaciones ajenas al planeamiento vigente. Se encuentra pendiente de finalización una Modificación Puntual de planeamiento que adecúe el planeamiento vigente a la realidad, convirtiendo el uso industrial por residencial".



Fuente: Elaboración propia con visor SIT de la Comunidad de Madrid sobre fotografía aérea del año 2020

En el ámbito del SAU-3 Industrial se han ejecutado aproximadamente 77 viviendas, el resto de las edificaciones son de uso actual en el ámbito.

La propuesta del Avance clasifica los terrenos del SAU-3 como Suelo Urbano No Consolidado, por lo que, ámbito de la categoría de SUNC, aunque no existe ningún derecho al SUNC.

En la próxima fase de tramitación del PG debe justificarse el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 14 de la LSCM, para poder reclasificar los terrenos del ámbito que no deben ser de esta categoría de suelo, así como en lo relativo a la obtención de cesiones urbanísticas y a la realización de las acciones equidistribución establecidas.

2.2.3 Cuestiones y retos

En el Capítulo 3 del Título IV la Memoria de Información se aporta el siguiente cuadro con los datos más representativos del planeamiento vigente:



Fuente: Capítulo 3 del Título IV la Memoria de Información

La siguiente tabla se incluye también en el sin el capítulo 3 del Título IV de la Memoria de Información, donde se asegura: "Finalmente, debido al desarrollo de las NNSS de 1985, y teniendo en cuenta la aplicación de la normativa sectorial y los suelos desarrollados durante este periodo de tiempo del planeamiento formal y que por tanto han de ser recogidos como existentes por sus condiciones materiales, el municipio cuenta de la siguiente clasificación general (las superficies se encuentran ajustadas a la cartografía actual)":

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

		0,18%
		26,11%

Fuente: Capítulo 3 del Título IV de Memoria de Información

En el cuadro que se muestra a continuación se muestra la diferencia entre los datos que habría supuesto el desarrollo del planeamiento vigente y los crecimientos reales estimados de acuerdo a la evolución en los anteriores periodos

Fuente: Elaboración propia

De esta manera, actualmente se han ejecutado irregularmente aproximadamente 870 viviendas no contando con la cobertura del planeamiento vigente en la actualidad, 321 viviendas. Los datos relativos a viviendas mostrados en el cuadro de avance expuesto a comienzo de este apartado, referente al grado de desarrollo del planeamiento vigente quedarían como se muestra a continuación:

Fuente: Elaboración propia

Tal y como se observa en la tabla, este dato estimado para la redacción de este informe, de 2.222 viviendas de acuerdo a los datos de Avance y al cómputo aproximado de las viviendas ejecutadas en la realidad no difiere mucho de lo ejecutado en el Avance. De esta manera, el Avance, según se expone en el apartado 1.1 del Capítulo 1 del Título VI de la Memoria de Ordenación, refleja esta situación:

> Capítulo 1. Techo de Población y Número de Viviendas. Plan General vigente
>
> 1.1 Techo alcanzado y techo propuesto. Plan General Vigente
>
> Las NNSS de 1995 y sus modificaciones y desarrollos establecen un techo de vivienda cerrado de 2.696 viviendas. 1.177 en el casco, 745 en Aldemocheles, y 197 en la Aldehuela Real. Sin embargo, el desarrollo real del municipio ha discurrido sustancialmente con respecto a lo planificado, y según hemos analizado en el apartado de análisis socioeconómico, la realidad material nos dice que existen en el municipio 2.470 viviendas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Asimismo, continúa siendo aplicado en el presente documento y siempre según planeamiento vigente, tomando cabida en los solares existentes un total de 199 viviendas. Más 167 en el casco, 78 en Montenarro y 32 en la Ribera Este.

De esta forma, el techo total estimado para el planeamiento vigente es de 2.458 viviendas".

Sin embargo, tanto la cifra aportada en el avance para el número de viviendas existentes en la actualidad, 2.411 viviendas, como el techo estimado para el plan vigente 2.059 viviendas difieren notablemente de las viviendas existentes en el municipio de Pedrezuela según las fuentes de datos estadísticos existentes. De acuerdo al banco de datos MUNICIPEMA del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid el número de viviendas familiares de Pedrezuela en el año 2011 era de 3.1411 viviendas, ascendiendo a 3.225 viviendas en el año 2021. La misma fuente de datos indica que, según Catastro Inmobiliario, el número de unidades urbanas residenciales en 2011 era de 2.3117 llegando a 3.139 en el año 2021, datos que no difieren mucho de los aportados en el Censo. De esta forma, el dato real de viviendas en Pedrezuela en el año 2021, 3.225 viviendas, era muy superior al dato aportado en el Avance 2.160 viviendas. Por lo anterior, deben revisarse los datos y cálculos relativos a viviendas existentes en el Avance y emplear datos ajustados a la realidad para todos aquellos aspectos donde resulten influyentes, especialmente en el cálculo de equipamientos sanitarios residenciales y otras redes infraestructurales.

2.3 Diagnóstico del planeamiento vigente

De acuerdo a lo expuesto en el Avance y en las alternativas previas en este informe, se pueden establecer las siguientes consideraciones relativas a la problemática actual del planeamiento vigente:

Las NNSSRR no han sido capaces de desarrollar las Unidades de Actuación definidas en las mismas, al menos de modo sistemático. Cierto es que se han producido desarrollos, pero de forma irregular o, al menos, asistemática. Estos desarrollos irregulares casi han logrado cubrir la superficie de las Unidades de Actuación previstas, llegando incluso a expandirse fuera de sus límites, especialmente en el sur.

De esta forma, se observa que el límite propuesto del casco se encuentra bien definido. Al sur ya comienza a ser más difuso. La Unidad de actuación 1 se encuentra bastante desarrollada, pero se ha de tener en cuenta el planeamiento.

En todo el límite sur, correspondiente a las Unidades de actuación 2, 3, 4 y 5, que no han sido desarrolladas según lo marcado en planeamiento, se ha desdibujado la línea que limita el suelo urbano con el suelo rústico porque, además de los desarrollos irregulares en el interior de los límites definidos por el planeamiento, se han ejecutado también diversas construcciones en el suelo no urbanizable. Estos desarrollos se han producido a favor de los caminos existentes, así, en el caso de la Unidad de Actuación 4, han sido menores que en el caso de las unidades 2 y 3 por la ausencia de estos.

Al extremo del casco no se detecta expansión irregular, pero el límite del mismo, sí se encuentra más también con los desarrollos irregulares en las unidades de actuación 6, 7 y 8 y con la invasión del suelo no urbanizable por parte de un desarrollo bien organizado de viviendas aisladas y pareadas.

Al norte encontramos las irregularidades cometidas en ámbito de uso industrial del SAU 3, desarrollado sin planeamiento y con usos diferentes a los definidos por las NNSSRR. Al margen del Suelo Urbano, también nos encontramos un grupo de viviendas irregularmente construidas que provocó la extensión de la calle Peligros por lo que era un camino rural sobre Suelo Urbanizable No Sectorizado conformando ya el actual límite bien definido de la zona urbana.

En cuanto a los SAUs 1 y 2 no existe problemática similar por cuanto que ambos cuentan con planeamiento de desarrollo, sus límites están bien definidos y la inmensa mayoría de las construcciones irregulares en suelo protegido localizadas en su entorno son de la misma época en que se empezaron a desarrollar los planes parciales correspondientes.

Toda esta problemática, entre otras cosas, se intentó solucionar con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 2015, pero debido a la falta de justificación del plan en cuanto al número de viviendas y a la vulneración del principio de sostenibilidad, a la vulneración del principio de

COPIA ELECTRONICA AUTENTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2023/09/23 13:0?
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

distribución de beneficios y cargas, a la no consolidación del correspondiente avance, a la inadecuada consideración de alternativas, a la omisión de informes preceptivos, a la falta de acreditación de disponibilidad de recursos hídricos, a la falta de justificación de viabilidad y sostenibilidad económica, etc., fue anulada por la sentencia número 72/2017 del TSJM de 3 de febrero de 2017, posteriormente ratificada por el Tribunal Supremo.

El capítulo 3 de la Memoria de Ordenación expone las distintas circunstancias en el modelo territorial de planeamiento vigente haciendo un diagnóstico de la situación actual reflejando los motivos que condicionan la necesidad de redactar de un nuevo PG:

- El agotamiento del modelo territorial propuesto por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1998, con un crecimiento poblacional muy alejado del actual.
- La necesidad de adaptar el planeamiento a la legislación sectorial vigente, y específicamente a las determinaciones de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que prevé en su Disposición Transitoria Tercera que todos los Planes Generales y Normas Subsidiarias se adapten a lo allí en el plazo de 2 años.
- Los problemas de gestión del suelo generados por la derogación del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2015.

[illegible] de 1998, planteaba un modelo de crecimiento residencial basado, principalmente, en [illegible] y

legislación de suelas provisionales, en el marco PGOU/98. Actualmente, dentro de este marco de nueva creación, con una superficie muy por [illegible] El resultado es un modelo de crecimiento [illegible] que provoca un [illegible] que se hace necesario tratar al menos de un nuevo documento de planeamiento.

En cuanto a Suelo Urbano residencial, el planeamiento vigente prevé 6 unidades de ejecución, todas ellas en el casco. Ninguna de ellas no está gestionada ni desarrollada, lo que supone la imposibilidad de dar licencias de edificación en esos ámbitos, y por tanto de acometer las reformas necesarias de [illegible] Plan General de 2015 para evitar la paralización de Suelo Urbano Consolidado los ámbitos de ejecución ha sido [illegible] en gran medida estas unidades, ajustando a la baja el aprovechamiento, a costa de [illegible], y por tanto de generación [illegible] del suelo.

Cualquiera [illegible] en cuanto a la oferta de suelo residencial, las NNSS vigentes plantean únicamente un sector (SAU-3), con una superficie de 3,5 [illegible] aplicando [illegible] [illegible] de viviendas residenciales y dotacionales.

En definitiva, no se detectan actuaciones en que respecto al modelo territorial propuesto para el [illegible] [illegible] de vivienda que hagan necesaria una revisión del planeamiento general, dado que dichas [illegible] [illegible] [illegible]



Fuente: Visor SIT. Capa de planeamiento urbanístico

Colmenar Viejo limita con el municipio de Pedrezuela. El planeamiento vigente en Colmenar Viejo es el Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger aprobado el fecha 5/ de julio de 2007

El planeamiento vigente en San Agustín del Guadalix son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente con fecha de 26 de septiembre de 1990. Limita con Pedrezuela por el sur de este término municipal

El Molar dispone de Normas Subsidiarias que cuentan con aprobación definitiva en el año 2002. Se ubica al suroeste de Pedrezuela

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Vellón fueron aprobadas definitivamente el 13 de noviembre de 1978. Está ubicado al noreste de Pedrezuela.

Guadalix de la Sierra tiene Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 27 de septiembre de 1995. Se sitúa al sur de Pedrezuela.

En general, la clasificación del suelo de los municipios situados al noreste, este y sur Guadalix de la Sierra, Colmenar Viejo y San Agustín del Guadalix es concordante con la de Pedrezuela, siendo terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido. Únicamente la clasificación de una pequeña franja de terreno al norte de Pedrezuela limitante con Guadalix de la Sierra no es coincidente, siendo Suelo Urbanizable No Sectorizado en Pedrezuela y Suelo No Urbanizable Protegido en Guadalix de la Sierra. De igual manera, una pequeña franja del límite sur de Pedrezuela clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado pasa a ser Suelo No Urbanizable Protegido en San Agustín del Guadalix.

Al noreste, Pedrezuela comparte la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado con El Vellón por todo el límite coincidente entre ambos municipios

Con El Molar, la mayor parte de los suelos clasificados a un lado y al otro del límite municipal entre ambos municipios no son coincidentes. En sentido norte-sur, ambos municipios colindan principalmente suelos clasificados como urbanizables no sectorizados. También una pequeña franja clasificada como Suelo No Urbanizable Protegido en Pedrezuela y Suelo Urbanizable No Sectorizado en El Molar. Siguiendo hacia el sur los dos municipios comparten la clasificación de Suelo Urbano. El resto del suelo de Pedrezuela coincidente con el límite con El Molar está clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado, lindando con Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo No Urbanizable Protegido de El Molar

De acuerdo a lo expuesto en el apartado 4.2.1 del Capítulo IV del Título IV de la Memoria de Información, la zona donde se ubican todos los municipios mencionados anteriormente está fuertemente marcada por sus características naturales, siendo los suelos mayoritariamente de vocación forestal, de pastizales y dehesas. Están vinculados a usos tradicionales, con

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARIA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

crecimientos en mancha de aceite, bien asociados a urbanizaciones de nueva implantación, con tejidos más geométricamente organizados, pero igualmente condicionados por los accidentes geográficos.

Fuente: SU

			Dolmenar Viejo	San Agustín del Guadalix	El Molar	La Velilla	Guadalix de la Sierra	Pedrezuela
Revisión de planeamiento			*		*	*		*
Planeamiento Vigente			PG	NNSS	NNSS	NNCCSS	NNSS	NNSS
Año de aprobación			2002	1988	2002	1978	1998	1958
Superficie del municipio (km²)			182,96	38,27	50,21	33,51	60,31	28,56
nº vivienda INE (Censo 2021)			20.461	5.071	4.406	1.463	3.566	3.225
SU	SUC	%	5,57	9,63	2,90	1,28	3,74%	2,05
	SUNC	%	-	3,19	-	-	-	-
SUZ	SUZS	%	3,12	3,19	10,43	-	3,35	5,15
	SUZNS	%	0,74	31,14	49,08	98,74	0,83%	29,86
SNUP		%	67,94	55,82	37,28	-	92,58%	60,14
SISTEMAS GENERALES		%	2,63		0,31	-		
SIN DATOS		%		0,04				

* en proceso de revisión del planeamiento

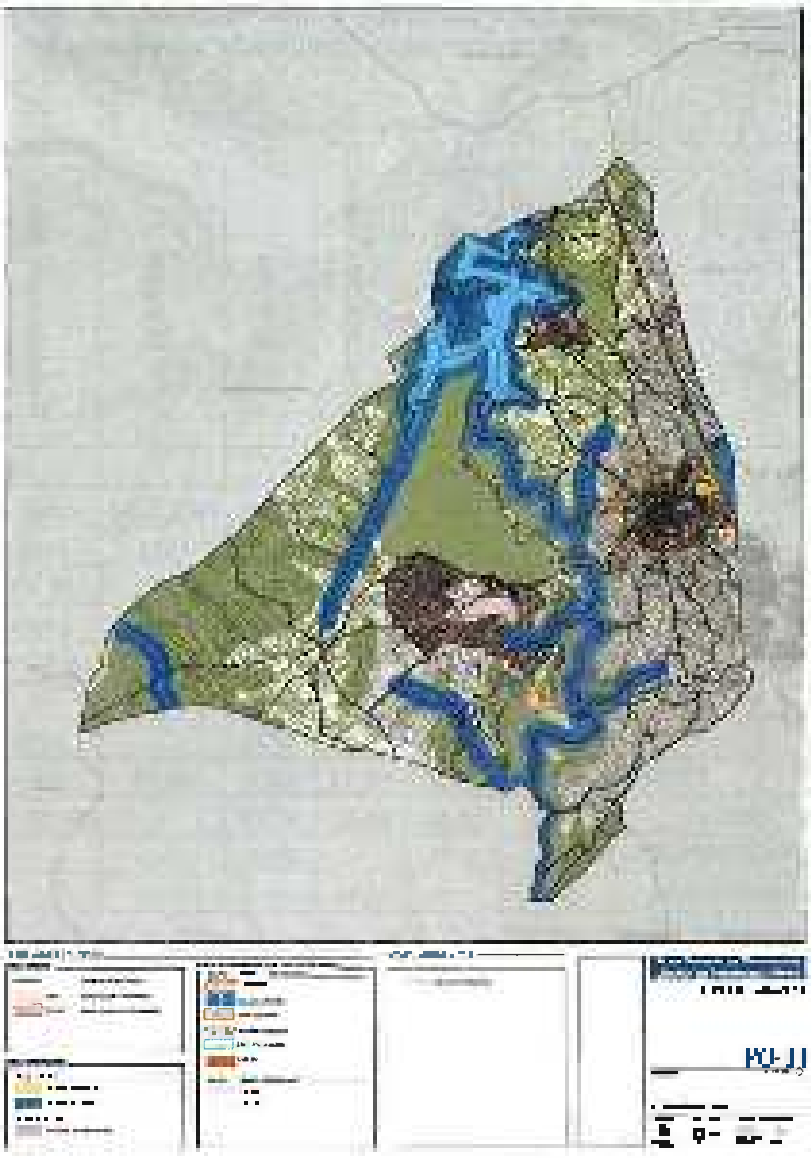
Comparación de planeamiento de los MUNICIPIOS colindantes

Fuente: Elaboración propia utilizando la tabla de atributos de la capa "Clasificación del suelo en el planeamiento urbanístico refundido del Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid. Año 2022" del geoportal IDEM

3. *Propuesta del Avance*

Planeamiento propuesto	
Nº Expediente	30/011977/3/22
Instrumento	Plan General
Incidencia	Revisión
Título	Avance del PG de Pedrezuela
Marco Legal	Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid
Fase de tramitación	Avance

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Ordenación propuesta – Clasificación del Suelo.
Fuente: Documento de Avance, PGOU

3.1 Objetivos que propone el Avance

Los objetivos generales que el Avance establece en el apartado 1 del Título IV de la Memoria de Ordenación reproducen literalmente los fines de la ordenación urbanística incluidos en el Artículo 12 de la LSCM. Seguidamente, en el apartado 2 del mismo título establece los siguientes objetivos específicos de la ordenación urbanística.

a) La adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.

b) La adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

c) Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente (NNSS 86) y de la ejecución del PGOU 2015.

d) Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han sido consolidados en el casco en los últimos años, recalificando especialmente el tráfico rodado y ajustando por la movilidad peatonal.

e) Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente previsibles.

COPIA ELECTRONICA AUTENTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

h) Consolidar la ciudad consolidada, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin necesidad.

g) Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y recreativas y la implantación de un centro de salud.

h) Asegurar el uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.

i) Plantear suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de ciudad dormitorio."

j) Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

k) Puesta en valor especialmente de los yacimientos de Monumentos, actualmente en SU, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.

l) Clasificar suelos para el desarrollo de viviendas multifamiliares, al ser esta tipología casi ausente en todo el término municipal.

m) Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento, accesibilidad e información pública al Documento Urbanístico Preliminar para fomentar la transparencia".

Asimismo, el Avance continúa reproduciendo los objetivos de uso racional de recursos naturales y aquellos basados en los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, compacidad, eficiencia energética y complejidad funcional y ocupación eficiente de suelo que figuran plasmados en el Artículo 3 del TRLSRU.

De manera parecida, en el apartado 1.3.2 del Título IV se reproducen los Objetivos Estratégicos y los objetivos específicos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española, y se establecen en el apartado 1.4 del mismo título una serie de objetivos de protección ambiental, destacando los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

Potenciar, conservar o mejor, si es preciso, el ambiente natural circundante.

- La previsión de espacios de calidad y variedad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado .

En el Capítulo 2 del Título IV de la Memoria de Ordenación del Avance están expuestos los "Objetivos y Criterios de Ordenación: Estructura Urbana y Territorial", estableciendo criterios para los siguientes aspectos de especial relevancia en el municipio:

Criterios generales de ordenación

- Criterios específicos de ordenación

Criterios para la protección del medio natural

- Criterios sobre el modelo territorial

Criterios sobre la estructura urbana

- Criterios sobre viviendas

Criterios para los nuevos equipamientos y zonas verdes

- Criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad

Criterios sobre vías pecuarias

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

- Criterios para la protección del Patrimonio Histórico
- Criterios para la gestión del planeamiento
- Criterios para el fomento de las actividades económicas

3.7 Alternativas propuestas

En el Capítulo 2 del Título V de la memoria de Ordenación se describen las alternativas estudiadas para conseguir los objetivos planteados

Alternativa 0.

La alternativa cero consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción del nuevo Plan General. En este caso, seguirían en vigor las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas el 16 de junio de 1988, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

Esta alternativa supone el mantenimiento de un instrumento de planeamiento no adaptado al marco legal vigente, no recoge de forma satisfactoria la legislación sectorial ambiental y mantiene un modelo que ha quedado obsoleto que no contempla el aumento de población y las correspondientes necesidades de equipamientos y dotaciones.

Se adjunta imagen de la clasificación del suelo del término municipal correspondiente a la Alternativa 0:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Alternativa 0
Fuente: Título V. Capítulo 2.1. Memoria de Ordenación

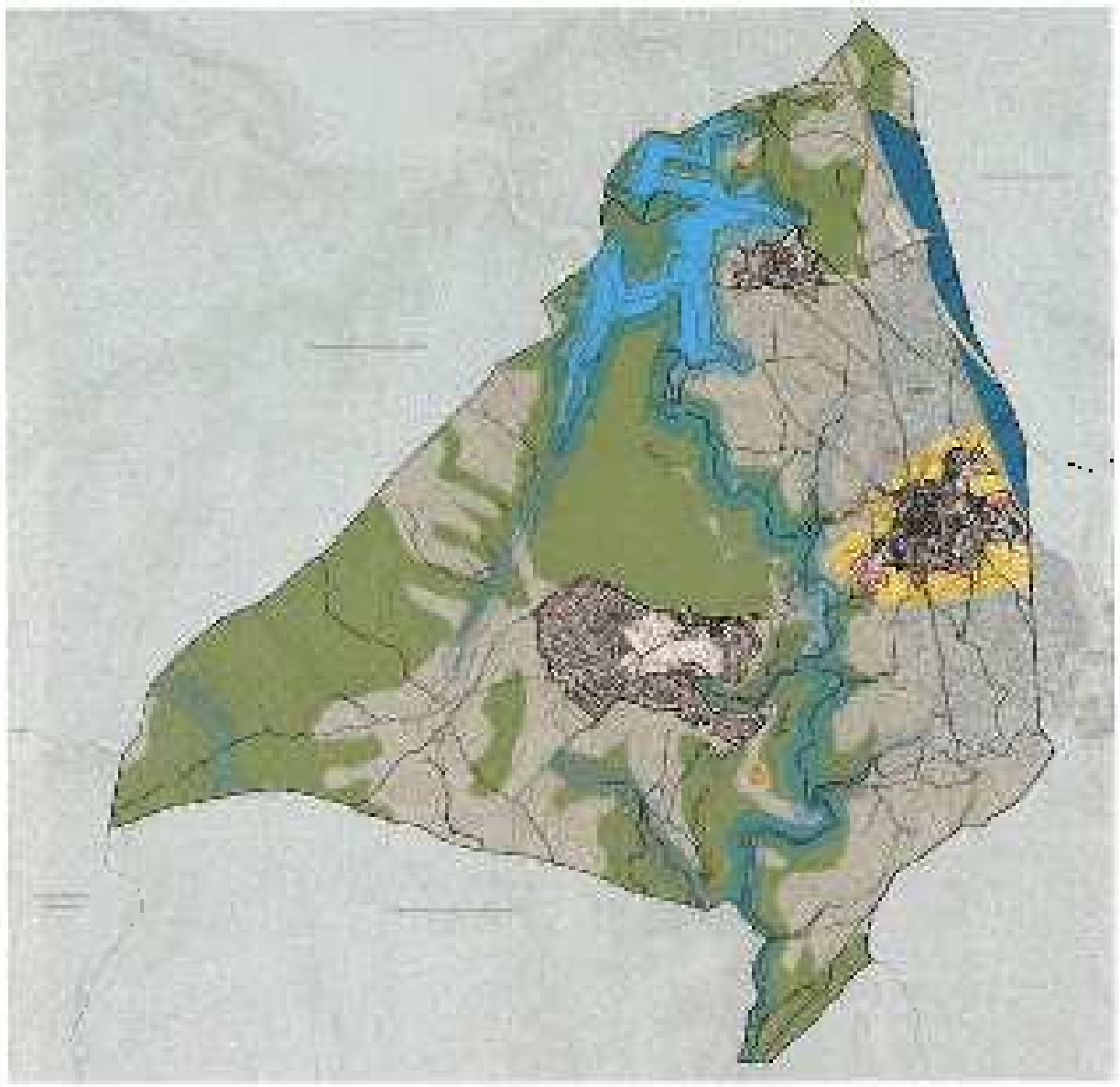
Alternativa 1

Se basa en el modelo territorial propuesto en el planeamiento general aprobado en 2015.

La delimitación del Suelo Urbano consiste en una adaptación del planeamiento vigente a la realidad existente, ya que se trata de un área regular y dentro de él algunas áreas intersticiales se incluyen en ámbitos de SUNC conforme a lo establecido en el artículo 14.2 b de la LSCM.

En cuanto a Suelo Urbanizable, siguiendo la LSCM, se clasifica todo aquel que no cuenta con protecciones específicas ni estaban clasificadas como de protección especial en el planeamiento vigente (las cuales se clasifican como No Urbanizable Preservado con especial interés Ecológico, Paisajístico o Forestal), lo cual supone un total de 329 has. Dentro de este se aprovechan 57 has para usos residenciales y 60 has para usos industriales.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

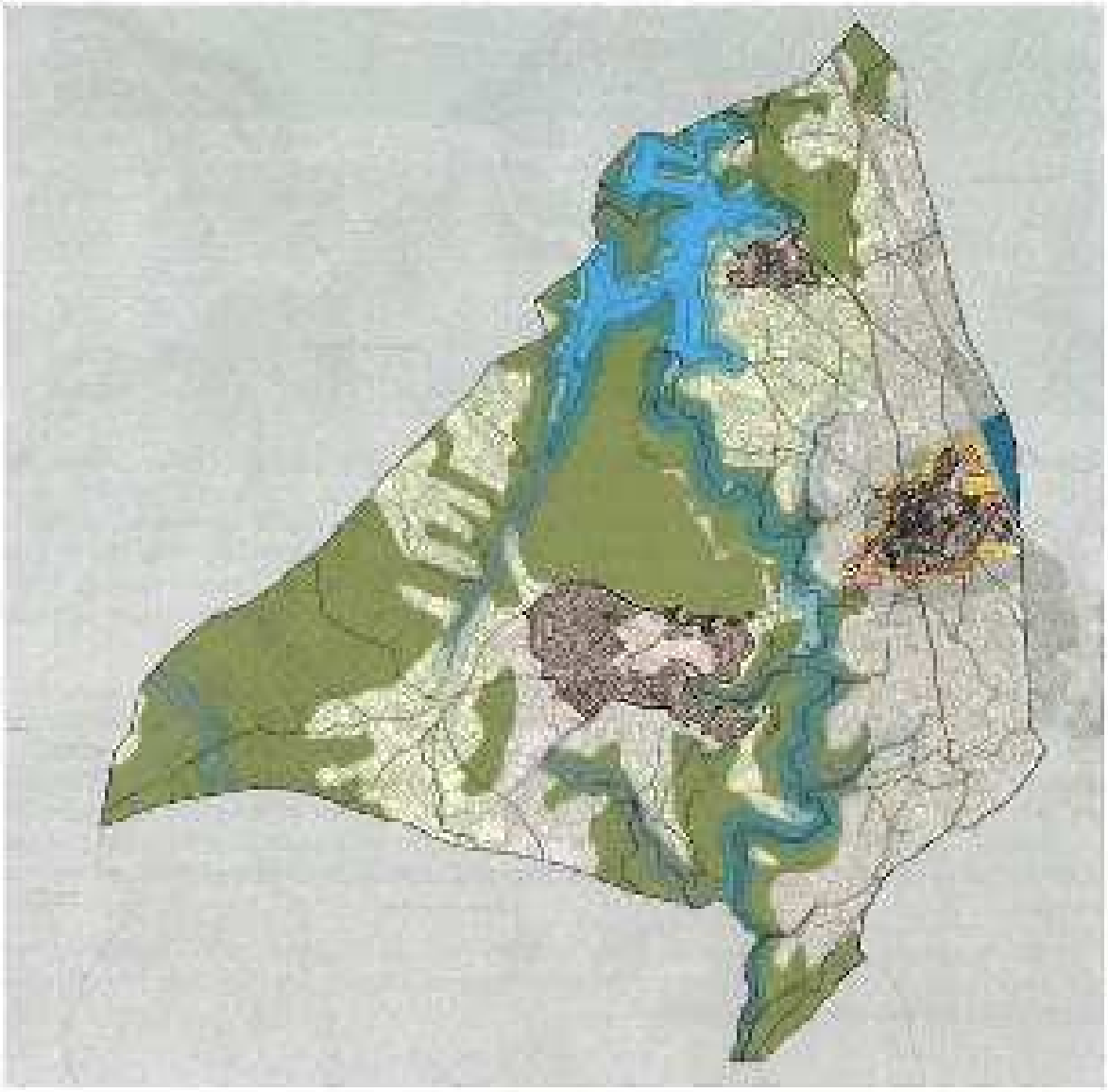


Alternativa 1
Fuente: Título V. Capítulo 2.1. Memoria de Ordenación

Alternativa 2.

Consiste en la redacción de un nuevo Plan General, adaptado a la legislación urbanística vigente, cuyas determinaciones propicien un modelo urbanístico más compacto que el de la Alternativa 1, reduciendo el impacto por consumo de suelo natural dentro de los límites del término analizado

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548666**



Alternativa 2
Fuente: Título V. Capítulo 2.1. Memoria de Ordenación

Se propone una revisión y actualización del límite del Suelo Urbano (en adelante SU) igual a la planteada en la Alternativa 1, al ser esto un acto reglado. Por tanto, se considera la misma delimitación para el SU y los mismos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (en adelante SUNC) previstos.

En cuanto al Suelo Urbanizable, este se reduce significativamente respecto de la Alternativa 1, de modo que queda en un total de 78 has, de las cuales 54 has son de Suelo Urbanizable Sectorizado (en adelante SUS), dividiéndose a su vez en 20 has de uso residencial y 11 has industrial.

Con respecto al Suelo No Urbanizable de Protección (en adelante SNUP), este abarca todo lo que ya estaba protegido en las NNSSSS y una parte importante de lo que estas clasificaban como Suelo No urbanizable Común. El suelo anteriormente clasificado de protección ahora se protege en virtud de la legislación sectorial en materia de montes, aguas, carreteras, vías pecuarias, patrimonio y la ZEC "Cuenca del río Guadalix". Para el terreno no cubierto por afectaciones sectoriales, así como para el resto anteriormente clasificado, como común se utilizan dos categorías de suelo preservado en función de sus valores agrícolas o paisajísticos.

En la Memoria de Ordenación se aporta el siguiente cuadro resumen con las superficies de suelo clasificado por cada una de las alternativas:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
			m2s	% T.M	m2s	% T.M	m2s	% T.M
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		1.961.827	7,00%	2.242.406	8,00%	2.042.406	7,29 %
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		0	0,00%	117.332	0,42%	317.332	1,13%
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUS)	RESIDENCIAL	0	0,00%	572.532	2,05%	224.788	0,80%
		INDUSTRIAL	62.474	0,22%	538.900	2,10%	448.974	2,11%
	NO SECTORIZADO (SUNS)		7.449.247	26,61%	2.176.660	7,77%	427.561	1,50%
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)			18.028.004	64,37%	22.570.206	80,63%	25.570.006	89,57%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			28.001.552	100,00%	28.027.602	100,00%	28.527.602	100,00%

De acuerdo a lo expuesto en el Avance "La Alternativa 1 consistiría en la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la legislación urbanística y sectorial vigente en la actualidad, con un modelo territorial basado en el crecimiento en el planeamiento general aprobado en 2015". Dado que el PG aprobado en el año 2015 fue anulado por la sentencia número 72/2017 del TSJM, ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo dicho acuerdo el PG 2015, la Alternativa 1 no debería ser considerada como una alternativa cuya viabilidad esté debidamente justificada. Por lo tanto, no debe ser la elegida para plantearse.

Deben valorarse alternativas de crecimiento que sean coherentes con previsiones y proyecciones bien fundamentadas y sobre todo que estén en concordancia con las previsiones y proyecciones planteadas en el propio Avance, o que justifique dimensiones de suelo que se ajusten a las necesidades de vivienda y suelo para actividad económica, así como los equipamientos y servicios requeridos por la población. Todo ello, de conformidad con el artículo 5 "Principios rectores de desarrollo territorial y urbano sostenible" del TRLSRU, y con lo establecido en el artículo 3, "Principios rectores y fines de la ordenación territorial, urbanística y sectorial" atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo.

Si finalmente de la valoración de las alternativas viables que se realicen, debe realizarse una descripción y justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la alternativa elegida, que será la que recoja las directrices y objetivos del PG.

3.3 Alternativa seleccionada

La alternativa 2 es la elegida. Contempla el crecimiento en torno al casco urbano, en base a suelo no consolidado (SUNC) en Suelo Urbanizable y en un sector de suelo industrial aledaño a la antigua carretera A-1 dadas las posibilidades de su urbanización aprovechando infraestructuras.

3.3.1 Clasificación y categorías de suelo

El Avance clasifica todo el término municipal en SU, que incluye SUC y Suelo Urbano No Consolidado (en adelante SUNC) en Suelo Urbanizable, dividido en SUS y Suelo Urbanizable No Sectorizado (en adelante SUNS); y en Suelo No Urbanizable de Protección, formado por ocho categorías.

Clase y categoría	m²	%
Suelo Urbano Consolidado	2.042.406	7,13
Suelo Urbano No Consolidado	317.332	0,29
Suelo Urbanizable Sectorizado	348.532	1,22
Suelo Urbanizable No Sectorizado	426.562	1,50
Suelo No Urbanizable de Protección	25.570.006	89,85
	28.527.602	100,00%

Clasificación propuesta por el avance. Área y porcentaje de suelo de la del PG Protección.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Dentro del SU existen las categorías de Consolidado y no Consolidado. En la urbanización Montenebro y en la zona de Pajares y Rediles tanto el suelo se considera como Consolidado. En el casco urbano hay diversos ámbitos aislados, al este y especialmente al sur que se consideran No Consolidado, todo ello de acuerdo con el contenido del artículo 7.4 de la LSCM.

El Suelo Urbanizable se desarrolla hacia el norte en el sector SUR-NS1 y en la zona del Prado del Rey, al oeste del mismo el Sectorizado y en una segunda línea el No Sectorizado. En el plano se puede apreciar que los sectores de uso residencial rodean el casco y los de uso industrial se encuentran al este del mismo, al otro lado de la antigua carretera A-6.

El Suelo No Urbanizable de Protección (en adelante SNUP) se divide en 2 categorías de SNUP: de Especial Protección, que es aquel que responde al dictado del artículo 16.1.a) de la LSCM y Preservado, que responde al apartado b) de mencionado artículo.

En el siguiente cuadro se reflejan las superficies de las distintas clases de suelo. Hay que señalar que la existencia de subcategorías entre las distintas categorías de suelo no urbanizable de protección ha sido consignada con el fin de no contabilizar más de una vez el mismo suelo.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 2	
			SUPERFICIE (m²s)	% TM
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		5.092.459	7,16%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		130.426	0,18%
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR-S)	RESIDENCIAL	293.794	0,41%
		INDUSTRIAL	114.874	0,16%
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		1.094.893	1,54%
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)			25.310.033	35,53%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			71.197.000	100,00%

Superficies clases de suelo. Fuente: Avance.

3.3.2 Áreas Homogéneas

El SU se divide en 4 Áreas Homogéneas:

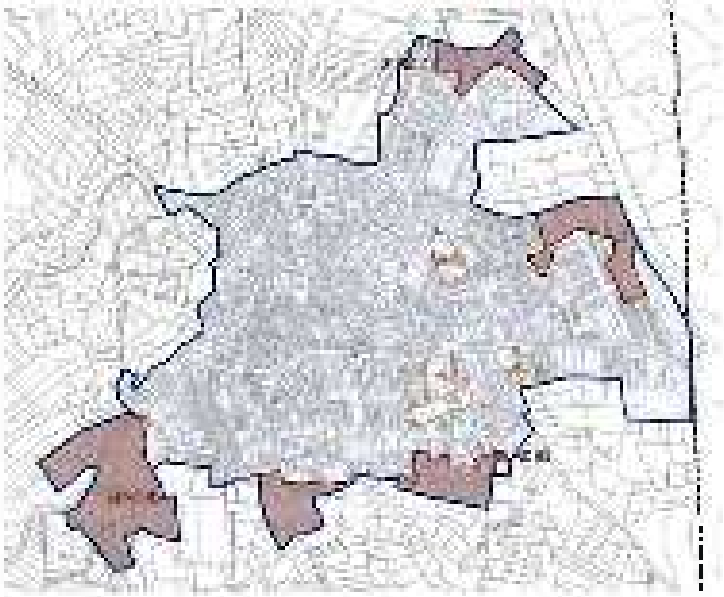
- Área Homogénea 1 Casco Urbano (AH-1): coincide totalmente con el casco urbano incluyendo
- Área Homogénea 2 Montenebro (AH-2): se corresponde con la urbanización Montenebro.

  Área Homogénea 3 Arroyo Real (AH-3) se corresponde con la urbanización Arroyo Real
- Área Homogénea 4 Pajares y Rediles (AH-4) se corresponde con los Pajares y Rediles constituidos por los restos de la antigua pajares y rediles ubicados junto a la urbanización Montenebro, y que se encuentran actualmente protegidos.

El AH-1 Casco Urbano, aunque incluye el casco urbano, la que representan 730.825 m² en uso global es residencial e incluye SU consolidado y no consolidado.

Dentro del AH-1, como se puede ver en la siguiente gráfica, se definen 3 Actuaciones Aisladas en SNC. El objetivo de AA-01 es obtener suelo público del viario existente, el de AA-02 es obtener los viarios existentes, un espacio verde y nuevos viarios, el de AA-03 es obtener dotaciones. Posteriormente la ordenación del sector no tiene viabilidad.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Área Homogénea 1. Fuente: Figura 19 de la Memoria de Ordenación del Avance.

Dentro de AH 1 tomado en se encuentran 5 ámbitos de SUNC, que se numeran del 1 al 5 empezando por el norte y en sentido horario. Cuentan de ellos con la casi totalidad de la superficie del sector el número 5 de uso global dotacional.

Sus características básicas y principales aparecen en la figura a continuación:

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC					
ÁMBITO		DATOS GENERALES			
Código	Denominación	SUP. BRUTA (m²s)	USO GLOBAL	C. Edif. (m²c/m²s)	SUP. EDIF. LUCRATIVA (m²c)
SUNC-01	Calle del Arroyo	13.272	Residencial	0,40	5.309
SUNC-02	Calle Fuente Grande	27.514	Residencial	0,40	11.006
SUNC-03	Camino de la Huerta	11.751	Residencial	0,40	4.700
SUNC-04	Calle Madrid*	15.251	Residencial	0,40	6.100
SUNC-05	Cerrillo de las Suertes**	53.533	Dotacional	0,20	11.000

* Unidad de ejecución principal de vivienda protegida en el suelo urbano consolidado

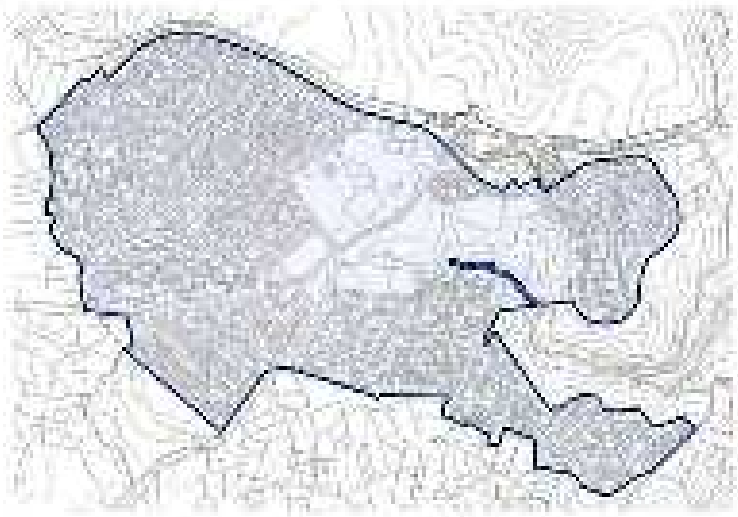
** Unidad de ejecución para dotación privada en el suelo urbano consolidado

Ámbitos de Actuación en SUNC en casco urbano. Fuente: Avance

El AH- 2 Monterrubio coincide con la urbanización homónima (la COREPO), desarrollada como ciudad jardín preferentemente en los años 70s. Su desarrollo de modo planificado y poco denso le confiere un grado de aislamiento con respecto al resto de ámbitos del municipio, teniendo pues homogeneidad morfológica y funcional. El uso global es residencial con tipología de vivienda unifamiliar.

En el ámbito permanecen vacantes en torno al un 10% de las parcelas. No se plantea ninguna intervención ni reclasificación en el Área Homogénea.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Área Homogénea 2. Fuente: Anaxos.

El AH-3 Alalaya Real coincide con la urbanización homónima, se ubica al norte del término municipal y junto al embalse de Pedrezuela. Se desarrolló como ámbito independiente, tiene un alto grado de aislamiento y homogeneidad morfológica y funcional. El uso global es residencial con tipología de vivienda unifamiliar en edificación aislada. No cuenta con reservas para equipamientos sociales más allá de dos ámbitos de zonas verdes. En el ámbito permanecen vacantes en torno a un 10% de las parcelas.

Incluye SU Consolidado y No Consolidado.



Área Homogénea 3. Fuente: Anaxos

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea se delimita el Ámbito de Actuación discontinuo en SUNC, denominado SUNC-03 Malaya Real.

Este ámbito incluye una serie de parcelas, calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a día de hoy su titularidad es privada, y algunas de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estiman necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales.

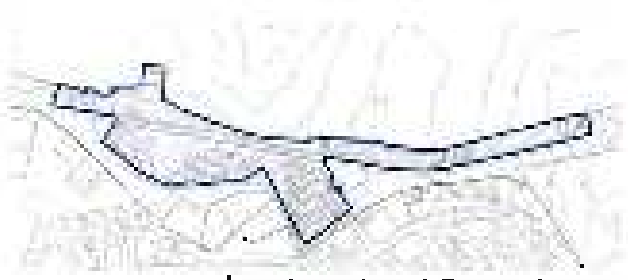
Los datos generales del Ámbito de Actuación son:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC					
ÁMBITO		DATOS GENERALES			
Código	Denominación	S.P. BRUTA (ha)	USO GLOBAL	C. Edif. (m²c/m²s)	S.P. LUC/RESERVA (ha)
S.N.U.-A4	Alpedrete	22.870	Residencial	0,19	2,72

Ámbitos de Actuación en SUNC en ARU. Fuente: Avance

El A-U-4 Pajarera y Retiles está constituido por los núcleos de casas aisladas y pareadas situados junto a la urbanización Montenevoso, y que se encuentran actualmente protegidos. No cuenta con servicios mínimos con carácter general por el momento. Su consideración como suelo urbano se condiciona al desarrollo de un Plan Especial que complete las infraestructuras urbanas necesarias para dotar a las parcelas del carácter de solar. El uso global es residencial y las edificaciones cuentan con ordenanza propia orientada a su conservación y rehabilitación.



Área Homogénea 6. Fuente: Avance.

De acuerdo a lo expuesto en el Avance el ámbito cumple en la actualidad las condiciones establecidas en el Artículo 14 de la LSCM para ser suelo urbano. Por ello, la clasificación de este ámbito debe estar de acuerdo a sus actuales condiciones urbanísticas y, del mismo modo, el PG refleja adecuadamente el ámbito de desarrollo que existe para alcanzar la condición de SU.

La capacidad total de vivienda en los 6 Ámbitos de Actuación es de 177. Se debe destacar que se ha establecido una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

Los datos de superficie y vivienda aparecen en el cuadro que figura a continuación:

ÁMBITO			SUPERFICIES APROXIMADAS			POBLACIÓN ESTIMADA	
CÓDIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m²s)	C. EDIF. MÁXIMO (m²c/m²s)	SUP. EDIFICABLE (m²c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº viv.
SUNC-A1	[illegible]	Residencial	13.572	0,45	6.107	40	54
SUNC-A2	[illegible]	Residencial	22.214	0,45	10.000	38	84
SUNC-A3	[illegible]	Residencial	15.358	0,45	7.107	21	32
SUNC-A4	[illegible]	Residencial	17.187	0,45	7.734	7	12
SUNC-A5	[illegible]	Residencial	5.000	0,45	2.250	7	13
SUNC-A6	Arroyo Real	Residencial	20.134	0,11	2.215	7	12
TOTAL SUNC			93.465	0,33	31.413		177

Cuadro resumen Ámbitos de SUNC. Fuente: Avance

3.5.2 Suelo Urbanizable

En cuanto al SUBS, el Avance prevé nuevos sectores de esta categoría de suelo, de los cuales ocho tienen uso global residencial y uno industrial. El índice de aprovechamiento unitario de 0,282 m²c/m²s con coeficiente de edificabilidad de 0,30 m²c/m²s en los sectores residenciales y 0,313 en el industrial. La distribución espacial de la misma se muestra con la siguiente imagen:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Área homogénea 9f y Sectores de Suelo Urbanizable. Fuente: Elaboración propia

El Avance del PG establece las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los Sectores de SUbR

El sector SUR-SU1, tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

Incluye, como tipologías edificatorias no residencial, el bloque abierto o unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado

La edificabilidad total es de 13.302 m²c y el máximo de viviendas es 73.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 1.166 m²s y para locales 20.018 m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación



SUR-SU1. Fuente: Avance

El sector SUR-SU2, tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

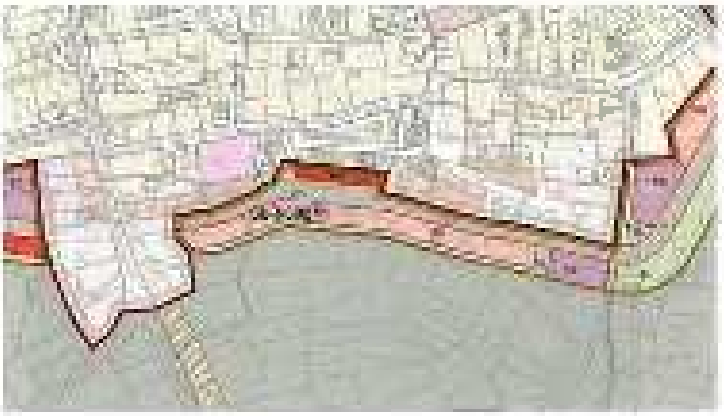
Incluye, como tipologías edificatorias no residencial el bloque abierto y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 4.513 m²c y el máximo de viviendas es 23

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 6.753 m²s y para locales 2.134 m²s

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



SUR-S02. Fuente: Avance

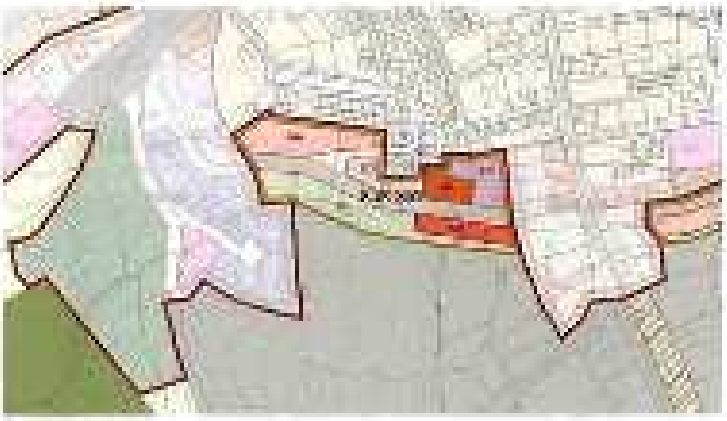
El sector SUR-S03, tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,9 para la vivienda protegida y el equipamiento.

Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque abierto, el unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 4.772 m²c y el máximo de viviendas es 25.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 4.[illegible] m²s y para locales 5.720 m²c.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.



SUR-S03. Fuente: Avance

El sector SUR-S04, tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque abierto, el unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 5.247 m²c y el máximo de viviendas es 50.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 11.400 m²s y para locales 10.[illegible] m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



SUR-SG6. Fuente: Avance

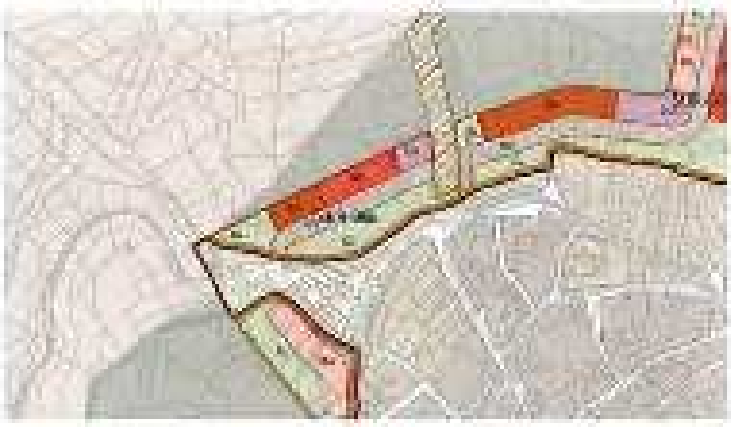
El sector SUR-SG6 tiene uso global residencial y uso permanente predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,9 para la vivienda protegida y el equipamiento.

Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque abierto y el unifamiliar en hilera.

La edificabilidad total es de 3.094 m²c y el máximo de viviendas es 18.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 3.108 m²s y para locales 4.761 m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.



SUR-SG8. Fuente: Avance

El sector SUR-SG8, tiene uso global residencial y uso permanente predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

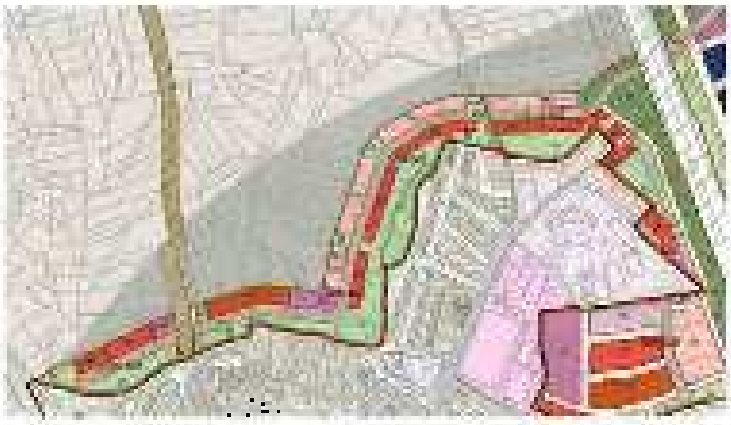
Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque aislado, el unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 12.860 m²c y el máximo de viviendas es 69.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 10.559 m²s y para locales 18.514 m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



SUR-806. Fuente: Avance

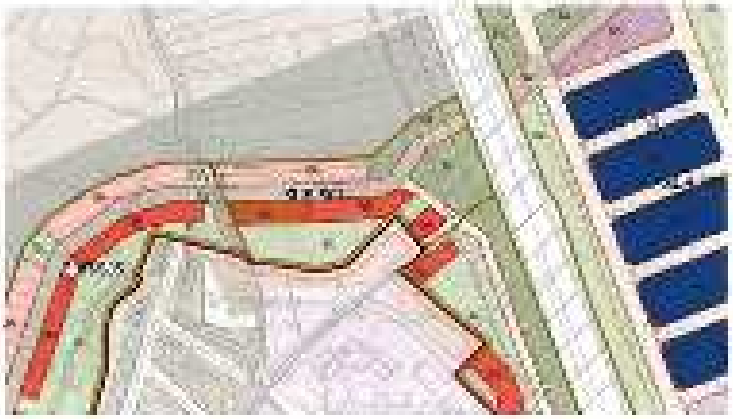
El sector SUR-807 tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque abierto, el unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 5.030 m²c y el máximo de viviendas es 27.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 7.300 m²s y para locales 5.004 m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.



SUR-807. Fuente: Avance

El sector SUR-809, tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

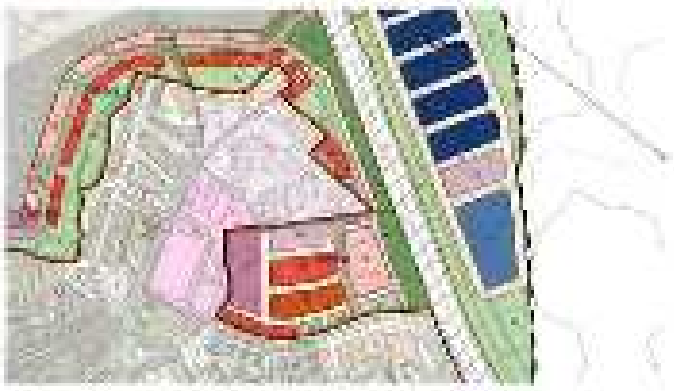
Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque abierto, el unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 17.168 m²c y el máximo de viviendas es 83.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 13.077 m²s y para locales 59.041 m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



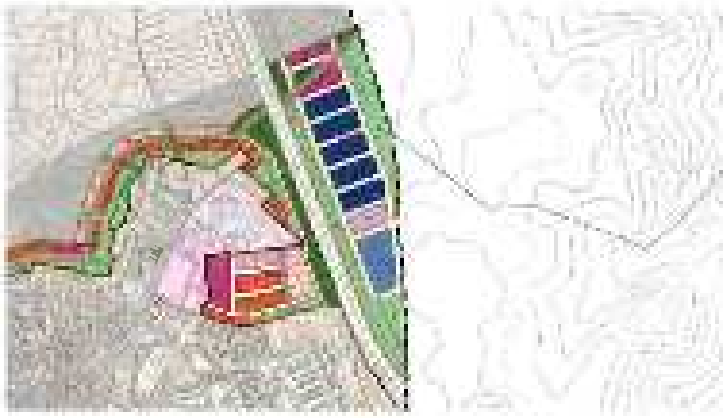
SUR-309. Fuente: Avance

El sector SUR-309. tiene uso global industrial y uso pormenorizado predominante industrial. Tiene dos grados: 1 y 2. El coeficiente de ponderación es 1 para uso industrial y 0,5 para equipamiento.

La edificabilidad total es de 35.887 m²c. No hay superficie destinada a usos residenciales.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 13.718 m²s y para locales 53.596 m²s

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación



SUR-309. Fuente: Avance

El cuadro resumen se muestra a continuación:

ÁMBITO		SUPERFICIES GENERALES			POBLACIÓN ESTIMADA (pormenorizado)		
CÓDIGO	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m²s)	C. EDIF. BRUTO (m²c/m²s)	EDIF. EDIFICABLE (m²c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
SUR-301	Residencial	41.641	0,30	12.492	36	150	420
SUR-302	Residencial	6.165	0,30	1.849	15	10	27
SUR-305	Residencial	9.497	0,30	2.849	36	35	98
SUR-308	Residencial	30.824	0,30	9.247	15	46	130
SUR-307	Residencial	6.279	0,30	1.884	15	10	28
SUR-306	Residencial	40.953	0,30	12.286	36	148	414
SUR-304	Residencial	7.543	0,30	2.263	15	11	31
SUR-303	Residencial	17.207	0,30	5.162	15	26	72
SUR-309	Industrial	119.574	0,30	35.887	0	0	0
TOTAL SUDS		303.688	0,30	91.106	-	513	1.440

Determinaciones establecidas por el Avance para los sectores en SUS

Fuente: Avance

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

En cuanto al SUNS, el Avance clasifica 428.580 m², que se distribuyen en dos franjas en forma de casco, una continua al sur y otra discontinua al norte, y en un espejo en la parte entre la antigua N-1 y la actual A-1.



[illegible]

3.2.4 Suelo No Urbanizable de Protección

Se incluyen dos suelos afectados por legislaciones sectoriales: Suelo No Urbanizable de Protección Especial y aquellos suelos que cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento. Suelo No Urbanizable de Protección Preservado.

A su vez el SNU de Protección Especial se divide en 6 subcategorías:

- SNUP-E de Carreteras: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la antigua A-1 y la carretera M-227.
- SNUP-E Cauces y riberas: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Vías Pecuarias: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Montes Protegidos: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.
- SNUP-E ZEC del Río Guadalix: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000.
- SNUP-E Cultural: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

El SNU de Protección Preservado se divide en 2 subcategorías:

- SNUP-E Agrícola: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

SNUP-P Paisajística: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

Las normas particulares de protección para cada categoría de SNUP están reguladas en el documento de Normas Urbanísticas.

En la siguiente tabla, en el Capítulo 7 del Título VII de la Memoria de Información, se especifican las superficies de cada categoría.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA GENÉRICA		SUPERFICIE (m²)
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP-P)	CARRETERAS	38.231
		VÍA PECUARIA - RESERVA	2.567.371
		VÍAS FERROVIARIAS	49.460
		MONTES PROTEGIDOS	1.729.257
		CAUCES NATURALES	1.761.251
		SUELO FORESTAL	4.048.2
	PROTECCIÓN AMBIENTAL	HÁBITATS	1.814.711
		PAISAJE PROTEGIDO	1.762.014
TOTAL SNUP			16.337.252

Superficies del SNUP
Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

De acuerdo a lo expuesto en la Memoria de Ordenación, la superficie total indicada no es la suma de las superficies de cada categoría al existir terrenos en los que se solapan más de una categoría.

3.3.b Redes Públicas

El Capítulo 2 del Título VII de la Memoria de Ordenación desarrolla las "Determinaciones Estructurantes del Sistema de Redes Públicas", estableciendo los tres niveles definidos en el artículo 36 de la LSCM: Redes Públicas Supramunicipales, Redes Públicas Generales y Redes Públicas Locales. A su vez de acuerdo a lo establecido en la LSCM realiza una división dentro de los tres tipos de redes atendiendo a su funcionalidad:

Redes de infraestructuras

Redes de abastecimiento (redes viarias, redes ferroviarias, redes de comunicaciones electrónicas, etc)

Redes de infraestructuras sociales (saneamiento, saneamiento y depuración, etc)

- Redes de infraestructuras energéticas (energía eléctrica, gas, etc)

Redes de equipamientos

- Zonas verdes y espacios libres
- Equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, deportivos, normativos administrativos y de servicios urbanos y servicios de infraestructuras)

Redes de Servicios Públicos

Servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso a internet y ajardinamiento

- Viviendas públicas o de integración social

En cuanto a las redes estructurantes la Memoria diferencia en las secciones A-1 y M-127 y a raíz de ellas pasa a las que se definen como redes supramunicipales.

Forman parte de las Redes Generales aquellas infraestructuras cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser determinantes estructurales y ningún ámbito urbanizado se tramita a nivel supramunicipal.

Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Red General de Equipamientos Sociales

Red General de Equipamiento de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-ZV)

En cuanto a las redes locales, el Avance se define como "aquellas elementales cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión pormenorizada de los residentes en un área inmediata, ámbito de actuación, sector o barrio correspondiente".

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Red Local de Mantenimiento de Comunicaciones Viarias

Red Local de Explotación Viaria

Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres

Red Local de Servicio de Interés Público

El apartado 2.6.1 del Capítulo 2 del Título VII de la Memoria de Ordenación expone los subsistemas que el Avance plantea realizar sobre vías públicas y equipamientos, desarrollándose en el apartado 2.6.2 del mismo capítulo las cifras de adscripción a sectores.

La justificación del cumplimiento de los estándares establecidos por la LSCM se realiza en el apartado 2.7 del Capítulo 2 del Título VII de la Memoria de Ordenación indicando lo siguiente para cada una de las redes de redes:

"En el caso de Pedrezuela, no se plantea la necesidad de ampliar ninguna de las redes supramunicipales existentes.

(...)

"El presente Plan General prevé una edificabilidad máxima total para los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y para los Sectores de Suelo Urbanizable que asciende a 150.979 m² edificables. Por tanto, la reserva exigida por el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001 será el 20% de dicha edificabilidad, es decir, 30.196 m²t.

Se ha previsto en el Plan General un total de 134.957 m²s de suelo reservado para las Redes Generales aplicado a los ámbitos de actuación y sectores propuestos. Esta superficie supone un 89% de la edificabilidad, superior al 20% requerido. Por tanto, puede afirmarse que se cumplen los estándares fijados por la legislación urbanística vigente en lo que a Redes Generales se refiere".

(...)

En cuanto a las redes locales: "en todos los casos la superficie total en el ámbito o sector de elementos de las redes locales de equipamientos, de infraestructuras y de servicios se superará a los 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos edificables por el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001. Además, al menos la mitad del mínimo exigido se destinará a espacios libres públicos arbolados".

El plano de ordenación PO-07 muestra la Estructura Orgánica y Redes Públicas que propone el Avance.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

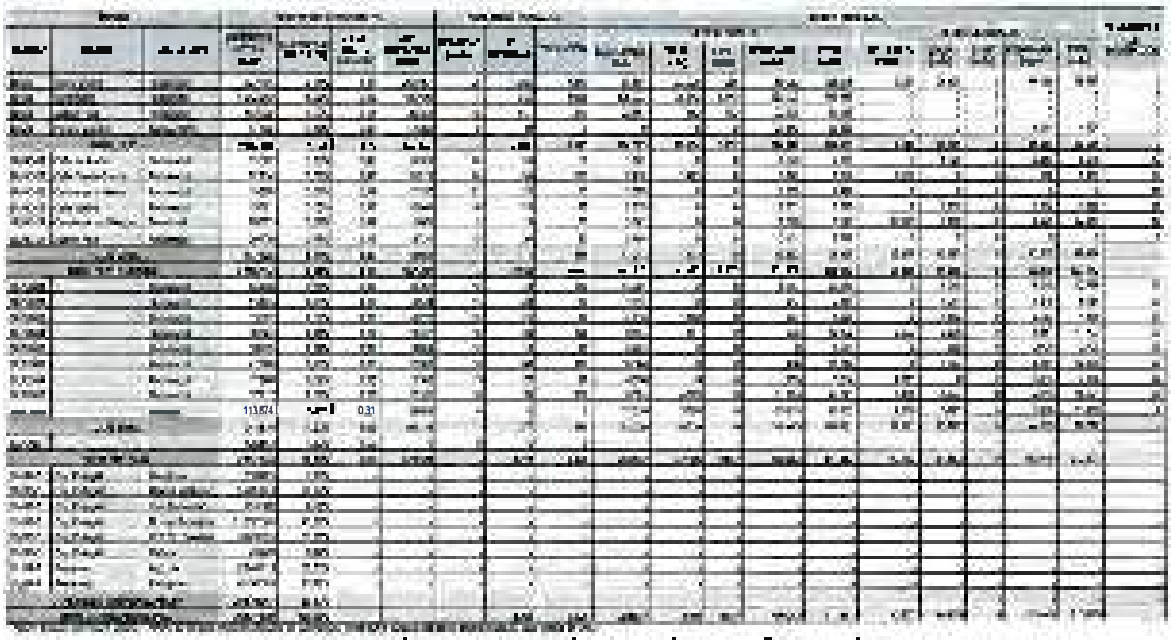


Fuente: PO-02 Estructura Orgánica y Redes Públicas

3.4 Propuesta de crecimiento

En el Capítulo 1 del Título X de la Memoria de Ordenación del Avance se muestra el siguiente cuadro de síntesis con los datos de la ordenación propuesta en el Avance

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Cuadro de síntesis de parámetros de Ordenación.
Fuente: Capítulo 1 del Título X de la Memoria de Ordenación

El avance fija la densidad de viviendas por hectárea y edificabilidad de los ámbitos de actuación de SUNC y del SUS residencial, definiendo una necesidad en base a la proyección demográfica prevista.

La previsión de nuevas viviendas a construir previstas en el Avance en ámbitos de SUNC es de 177, sumadas a las 377 nuevas viviendas previstas en los sectores de SUS hacen un total de 554 nuevas viviendas, siendo esta la previsión de crecimiento residencial del Avance en nuevos desarrollos.

En el apartado 3.8 del Capítulo 3 del Título V de la Memoria de Ordenación se indica que existen solares en SUC por edificar, estimando que es posible construir 188 viviendas en estos solares. Estos suelos residenciales vacantes se tienen en cuenta a la hora de estimar el crecimiento residencial previsto. En el siguiente cuadro se expone las características cuantitativas de las posibilidades de desarrollos residenciales en SUC, SUNC y SUS:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES						
ÁMBITO			ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS			
Sección	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUP. RESIDENCIAL VIVIENDA (m2)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
AH-01	[illegible]	Residencial	[illegible]	[illegible]	101	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	195
AH-03	[illegible]	Residencial	[illegible]	[illegible]	19	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL SUC			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Sección	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	DENSIDAD ESTIMADA (Vi/Ha)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	24	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	21	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	16	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	10	[illegible]	[illegible]
TOTAL SUNC			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	182
[illegible]		Residencial	[illegible]	15	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	125
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	18	[illegible]
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Residencial	57 217	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Industrial	113 874	[illegible]	0	0
TOTAL SUR-S			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL INCREMENTO DE CAPACIDAD					[illegible]	[illegible]
CRECIMIENTO DE POBLACIÓN ESTIMADO (Sección)					[illegible]	[illegible]

[illegible]

ANÁLISIS DE CRECIMIENTOS RESIDENCIALES

Fuente: Capítulo 3 del Título V de la Memoria de Ordenación

De acuerdo a la explicación dada en el Avance, la capacidad del SUC de absorber 186 nuevas viviendas en solares vacantes compensa el déficit existente entre la necesidad de las 710 nuevas viviendas estimadas y las 554 viviendas previstas en nuevos desarrollos en SUNC y SUS.

> *En definitiva, el número total de viviendas previstas excede ligeramente las necesidades de población analizadas, pero oscilan en un orden de magnitud similar, por lo que parece una aproximación razonable. Debe tenerse en cuenta además que, en la mayoría de solares ubicados en suelo urbano consolidado, existen usos alternativos y compatibles con el residencial, por lo que no necesariamente todos se desarrollarán con uso de vivienda.*
>
> *En consecuencia, puede afirmarse que la previsión de suelo residencial del presente Plan General es suficiente y ajustada al aumento de población previsto hasta el año horizonte.*

La propuesta de suelo para edificación industrial es prevista en el Avance es de 44.370 m²c. Esta edificabilidad industrial se reparte entre el único sector de uso industrial de SUS previsto, el SUR-S09, con una edificabilidad industrial de 35.081 m² y el Ámbito de Actuación de SUNC-05, con 8.089 m² de edificabilidad industrial previstos para un punto limpio.

4. *Aspectos relevantes para el Impacto Territorial*

A la vista de la información recogida en el Avance, en el Informe de Impacto Territorial, incluido su Anexo I y el Alcance de la Evaluación Ambiental, se estiman relevantes los siguientes aspectos:

4.1 Techo de viviendas de PG

De acuerdo a lo expuesto en el anterior apartado 2.2.3, en el año 2021, el dato real de viviendas en Pedrezuela en el año 2021: 3.225 viviendas, era muy superior al dato aportado en el Avance 2.186 viviendas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Sumando a la cifra de 3.225 viviendas (censo de 2021) las nuevas viviendas previstas por el Avance en nuevos desarrollos, 551 viviendas y las 193 viviendas que el Avance explica que estaban construidas en Suelo Urbano Consolidado (<u>ver anterior apartado 2.2.3</u>), obtenemos que el techo de viviendas que conlleva el desarrollo integral de la propuesta del Avance es de 3.977 viviendas.

En el apartado 2.10 del Capítulo 2 del Título V de la Memoria de Ordenación se expone la previsión de suelo para usos productivos y se aporta el siguiente cuadro:

ESTIMACIÓN DE LOS INCREMENTOS				
	ESTADO INICIAL		ESTADO PROPUESTO	
Número de viviendas	3.418		3.970	
Usos	SUP. NETA (m²s)	ESTIMACIÓN (viviendas)	SUP. NETA (m²s)	ESTIMACIÓN (viviendas)
Equipamientos públicos	113.738	674	324.884	1.912
Zonas verdes y espacios libres	82.432	489	1.000.000	5.882

Tal y como se ha comentado en el presente informe, existe una notable discrepancia entre la estimación de partida del Avance relativa a las viviendas existentes y la situación real (censo de 2021). Por lo tanto, debería utilizarse como estado inicial el caso de viviendas más actualizado disponible, censo de 2021 o último catastro catastro catastro

5.1 Deberán tenerse en cuenta todas las cuestiones manifestadas en el Documento de Alcance. (ver apartado referente al contenido del documento de Alcance de este documento).

5.2 Con carácter general, deben revisarse y corregirse las citas normativas y redactadas de acuerdo a la legislación vigente.

5.3 Con carácter general, deben actualizarse las previsiones y análisis realizados en el Avance considerando los últimos datos estadísticos disponibles.

5.4 En la siguiente fase de tramitación del PG se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las administraciones públicas y público relacionadas y, en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo. (ver ANEXO II de este documento)

5.5 Deben revisarse todas las superficies indicadas en los textos y cuadros del Avance y corregirse los errores detectados, así como todos aquellos que pudieran existir y no haber sido detectados en el presente informe.

5.6 Según lo dispuesto en el Anexo IV de la LEA, en las próximas fases de tramitación del Plan General debe aportarse "Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida". (ver Anexo IV de la LEA).

5.7 Deben valorarse alternativas de crecimiento que sean coherentes con previsiones y proyecciones bien fundamentadas y, sobre todo, que estén en concordancia con las previsiones y proyecciones planteadas en el propio Avance, lo que permitirá dimensionar de forma adecuada tanto las necesidades de vivienda y suelo para actividad económica, así como los equipamientos y servicios requeridos por la población. Todo ello, de conformidad con el artículo 3 "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" del TRLSRU (ver artículo 3 TRLSRU), y con lo establecido en el artículo 3, "Principios rectores y fines de la ordenación urbanística" de la LSCM, atendiendo al criterio de un desarrollo del recurso natural del suelo (ver artículo 3 LSCM).

En función de la valoración de las alternativas viables que se realicen, debe realizarse una descripción y justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la alternativa elegida que sea coherente con los criterios y objetivos del PG. (ver apartado 3.2 de este documento).

5.8 En cuanto a la inclusión de cada tipo de suelo en su categoría, se deberán justificar, 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, así como sus parámetros urbanísticos (ver apartado 4.2 de este documento). Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a las categorías del suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la LSCM, tanto para el Suelo Urbano Consolidado como para el Suelo Urbano No Consolidado.

5.9 En las próximas fases de tramitación del Plan General, una vez establecida la previsión de nuevos desarrollos y con el objeto de evitar que se produzcan situaciones de carencia de equipamientos y servicios o bien un desajuste temporal con la ejecución de los crecimientos residenciales, debe realizarse el análisis de las necesidades dotacionales en función del techo de viviendas y habitantes que se puede alcanzar con el desarrollo completo de la propuesta del PG (ver apartado 4.1 de este documento). El análisis debe considerar la especial importancia de los equipamientos sanitarios y educativos.

5.10 En las próximas fases de aprobación del Plan General, se deberá dar cumplimiento a las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de conformidad con el TRLSRU y LSCM vigentes.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del "Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela". Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 12 y siguientes de la LEA y del artículo 56 de la LSCM.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Recomendaciones

Observando las fotografías aéreas disponibles más recientes correspondientes a la UA del planeamiento vigente, se observa que en bastantes de ellas, aun habiéndose superado el número de viviendas previsto en sus respectivas Ámbitos territoriales, existen amplias zonas de suelo por desarrollar. Así, por ejemplo, se puede observar que en la UA 3 hay 11 parcelas catastrales por edificar, con una superficie total de 6.139 m², o, también, la UA 5 donde hay 15 parcelas vacías, cuya superficie bruta conjunta es de 10.313 m². En la imagen que se muestra a continuación se puede observar el suelo vacante en las UA y en el resto del SU en el año 2016.



Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

El Avance expone que existen solares en SU para edificar 193 viviendas, 101 de ellas estarían ubicadas en el Área Homogénea AH-1, que es la correspondiente al casco urbano, pero no identifica su ubicación. Debe subrayarse que una parte de estas parcelas se corresponderán con el suelo vacante en las UA, pero, habida cuenta de que no se identifican, en la próxima fase de tramitación del PG debería procederse a su identificación para mejorar la comprensión del crecimiento residencial propuesto. En cualquier caso, debería estudiarse la promoción de estos suelos vacantes mediante la aplicación de unas ordenanzas que así lo permitan con el objeto de absorber el mayor porcentaje posible de crecimiento residencial previsto.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Pedrezuela, así como las determinaciones recogidas en el Documento de Alcance y en los informes sectoriales que lo acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en el párrafo precedente, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la LSCM.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

ANEXO I: ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y RESIDENCIAL DEL TERRITORIO

Para alcanzar la conclusión expuesta en el informe, se ha realizado el siguiente análisis del territorio en Pedrezuela atendiendo a factores demográficos, residenciales y económicos del municipio y de los municipios de su entorno.

Datos demográficos y residenciales

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se han analizado los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, en adelante IECM, relativos al padrón municipal desde el año 1985 (año en el que comienza la serie).

Según estos datos, la población empadronada en Pedrezuela en 1985 ascendía a 874 habitantes, cifra que alcanzaba 806 en 1991, 2.003 en 2003 y 5.020 en 2012. En 2024, último dato disponible, llegó a los 6.467 habitantes, lo que implica un aumento de 5.793 habitantes en 39 años.



Evolución de la población total empadronada en Pedrezuela.
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Como puede observarse en el gráfico anterior, la población de Pedrezuela se ha incrementado progresivamente, aunque pueden distinguirse cuatro períodos diferenciados en el comportamiento de su población:

- Un primer período que iría desde 1985 hasta 1995, en el que la población crece a un ritmo lento, desde los 874 habitantes de 1985 hasta los 1.045 de 1995. Esto supone un incremento de 371 habitantes en 10 años, es decir, un crecimiento total del 55,34 %.
- El segundo período comenzaría en el año 1996 y terminaría en torno a 2012 y se caracteriza por comprender los años de mayor crecimiento neto (489 habitantes más en 2008), con crecimientos interanuales superiores al 10 % hasta 2010, destacando los años 2007 y 2008, con crecimientos anuales cercanos al 15 % (15,65 % en 2007 y 14,57 % en 2008).
- Un tercer período comprendería los años 2013 a 2020, con un crecimiento moderado pero sostenido de en torno al 2,5 %.
- Y un cuarto período comprendería la etapa más reciente, los últimos 4 años, donde el crecimiento poblacional escasamente supera, de media, el 1 %, habiéndose incrementado la población en tan solo 317 personas entre 2021 y 2024.

De forma análoga, podemos examinar la evolución de las unidades residenciales del municipio. La dinámica inmobiliaria de Pedrezuela en las últimas décadas ha experimentado dos períodos de crecimiento diferenciados. Los datos de los Censos de Población y Vivienda muestran que en 2001 el número de viviendas era 1.411, aumentando en 2011 hasta las 3.040 y alcanzando las 3.225 viviendas en 2021.

Para analizar el crecimiento anual en el número de viviendas, tenemos que utilizar los datos de unidades urbanas para uso residencial del Catastro Inmobiliario Urbano de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda. Sin embargo, su comparación con los datos del Censo es

[1] El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid no ha publicado datos para el año 1997.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

complicada, ya que su contabilización es diferente puesto que, mientras que en el caso del Catastro Inmobiliario Urbano se contabilizan las unidades residenciales del suelo clasificado como urbano, en los datos del Censo de Población y Vivienda no se distingue la clase de suelo en la que se encuentra la vivienda, de modo que se contabilizan viviendas en suelos no urbanos.

De este modo, si comparamos los datos de 2011 del Censo y del Catastro, podemos observar que, mientras el Censo aporta 3.040 viviendas censadas, en el caso del Catastro se muestran 2.907 viviendas. Por tanto, existe una desviación positiva en el número de viviendas del Censo con respecto al número de unidades residenciales del Catastro de 133 unidades. Esta diferencia es menos notable en los datos de 2021 ya que, en el Censo se registran 86 viviendas más que en el Catastro.

A pesar de estas disparidades en las cifras, los datos del Catastro son de gran utilidad puesto que parten del año 2003 y permiten ver la evolución del municipio durante los últimos 21 años. En este horizonte temporal, han existido momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que permite obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento.



Número de Unidades Residenciales por año

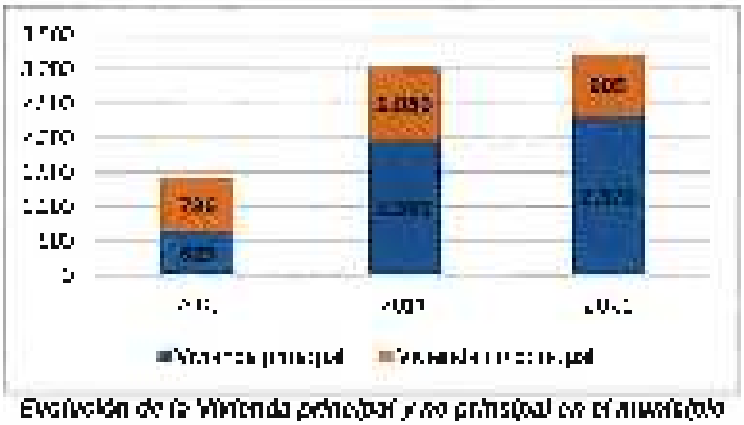
Fig. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro

La gráfica anterior permite observar tres periodos. El primero de 2003 a 2005 con un crecimiento muy leve. Le sigue una etapa de intenso desarrollo que irá de los años 2006 a 2012, con un aumento de 1.359 viviendas, lo que supone un incremento del 81,13 %. La última etapa tiene un crecimiento mucho más moderado entre 2013 y la 2024, con un aumento de tan solo 95 viviendas en una década, lo que supone un incremento del 3,11 %.

Como análisis global, desde 2003 hasta 2024 el número de unidades residenciales de Pedrezuela se ha incrementado en 1.836 viviendas, desde las 1.310 de 2003 hasta las 3.146 de 2024, lo que representa un crecimiento del 140,15 %.

Los datos del Censo de Población y Vivienda también permiten analizar la evolución de la vivienda principal y no principal en el municipio. Así, muestran como el porcentaje de vivienda principal se ha incrementado gradualmente, pues mientras en el año 2001 suponía el 44,29 %, en el año 2011 alcanzó el 64,47 % y en 2021 el 71,94 %. Por tanto, según los últimos datos disponibles, las viviendas no principales representan el 28,06 % del total. De este modo, de las 3.225 viviendas censadas en 2021, 2.320 son viviendas principales y 905 son viviendas no principales.

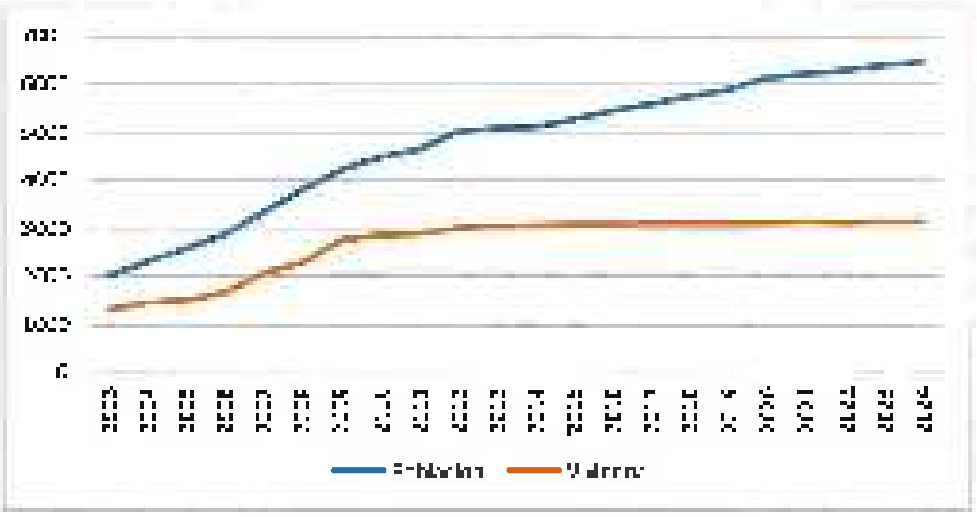
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Evolución de la Vivienda principal y no principal en el municipio
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda

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

La siguiente gráfica permite observar cómo tanto la población como la vivienda crecieron progresivamente y de forma paralela desde 2000 hasta 2009, continuando el crecimiento poblacional de manera especialmente acusada hasta 2012, con crecimientos interanuales superiores al 10%. El crecimiento de vivienda es, sin embargo, mucho menos acusado desde el año 2009, con un crecimiento en la última década escasamente superior al 3%. Pudiéndose plantear la hipótesis de que el crecimiento poblacional no se ha sustentado en la creación de nuevas viviendas.



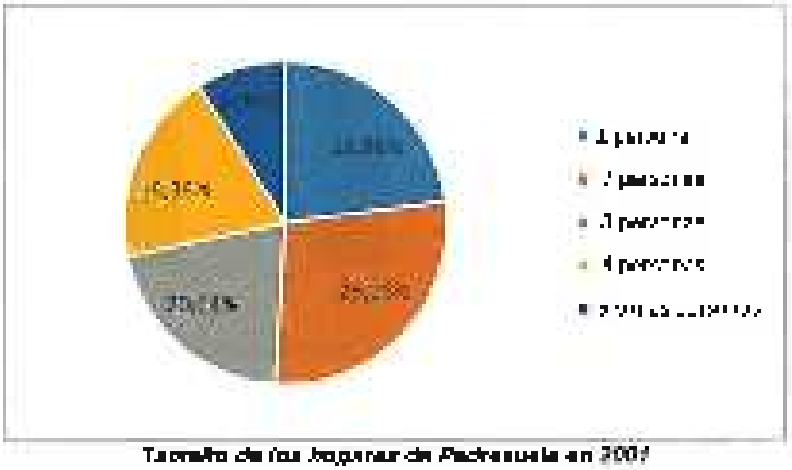
Crecimientos anuales de población y vivienda
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del [illegible] de la Dirección General de Catastro

Del mismo modo, los datos del Censo de Población y Vivienda muestran como el porcentaje de vivienda principal en Pedrezuela se ha incrementado gradualmente pues, mientras en el año 2001 suponía el 44,29 % en el año 2021 un 71,82 % de las viviendas eran viviendas principales.

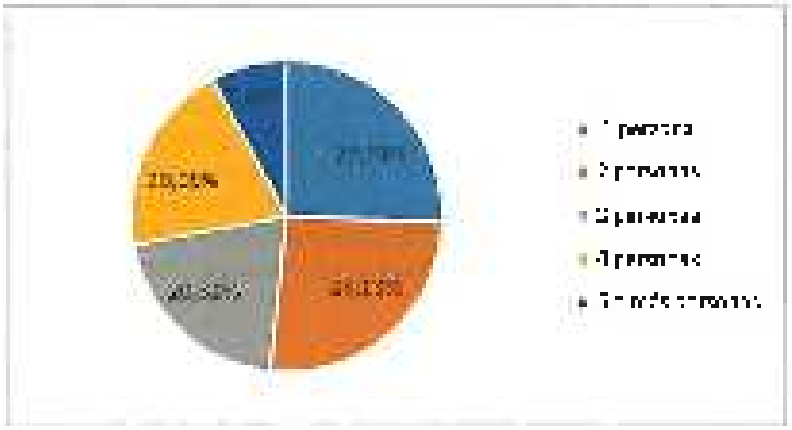
Además, los datos del Censo nos permiten analizar el tamaño de los hogares en Pedrezuela y su evolución a lo largo de veinte años. Como muestran los siguientes gráficos, el tipo de hogar que más ha crecido desde 2001 son las viviendas en las que vive una única persona, pues han pasado de representar el 22,38 % del total de los hogares en 2001 a ser el 25,61 % en 2021, en línea con la tendencia generalizada a la reducción de los hogares.

En este contexto, en Pedrezuela la moda en el tamaño de los hogares es de dos convivientes, manteniéndose dicha cifra constante desde el año 2001, como queda reflejado en los siguientes gráficos.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Tamaño de los hogares de Pedrezuela en 2001
Fte: Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro



Tamaño de los hogares de Pedrezuela en 2021
Fte: Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro

Finalmente, la comparativa entre la población y el número de viviendas, también nos permite analizar la ratio de habitantes por hogar. Así, comparando los datos sobre viviendas principales del Censo de Población y Vivienda, la ratio en 2001 fue de 2,58 habitantes por hogar, en 2011 se redujo hasta los 2,38 habitantes por hogar y en 2021 ascendió hasta los 2,88 habitantes por hogar.

Datos socioeconómicos

La dinámica poblacional del municipio no está sujeta en exclusiva a las dimensiones demográfica y residencial, existen otros factores como la estructura económica y su mercado laboral que juegan un papel fundamental. Por ello, es preciso llevar a cabo un análisis de estas variables en Pedrezuela.

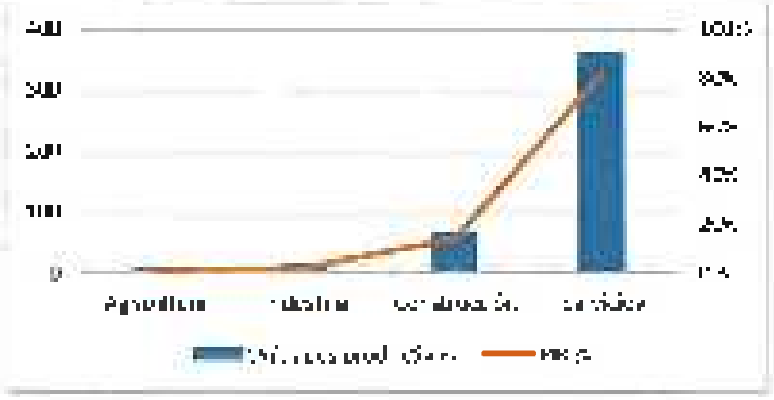
Sectores	Unidades Productivas*	PIB
Agricultura	0	[illegible] %
Industria	17	2,30 %
Construcción	69	14,27 %
Servicios	305	97,29 %

Datos macroeconómicos por sectores en Pedrezuela en 2024
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

El análisis por sectores de actividad de las unidades productivas y el Producto Interior Bruto (PIB) muestra la importancia palpable del sector servicios para el municipio ya que congrega el número más alto de unidades productivas y más del 80 % del PIB procede de dicho sector. Lo que nos deja con menos del 20 % del PIB para el resto de sectores y con una proporción similar para el caso de las unidades productivas.

* Se ha tomado por la variable "unidades productivas" [illegible] que se generaron de sólo dos sectores, [illegible] en la mayoría de los casos [illegible]

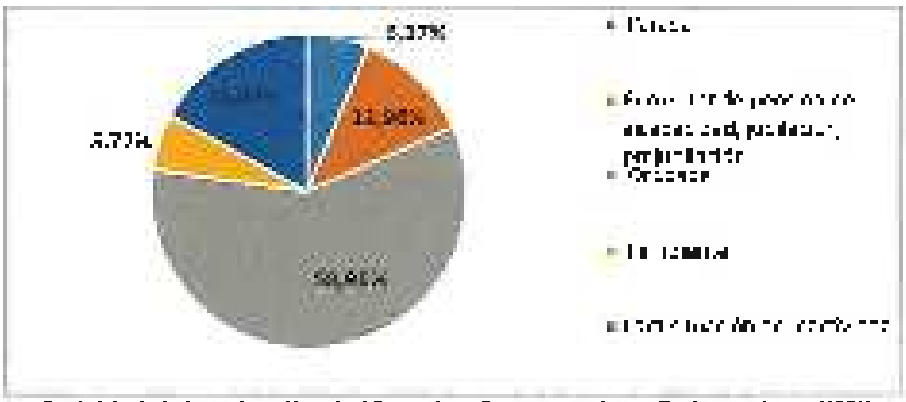
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Firmado por: [illegible] OPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Análisis comparado del Tejido empresarial y PIB por sectores
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del ICM

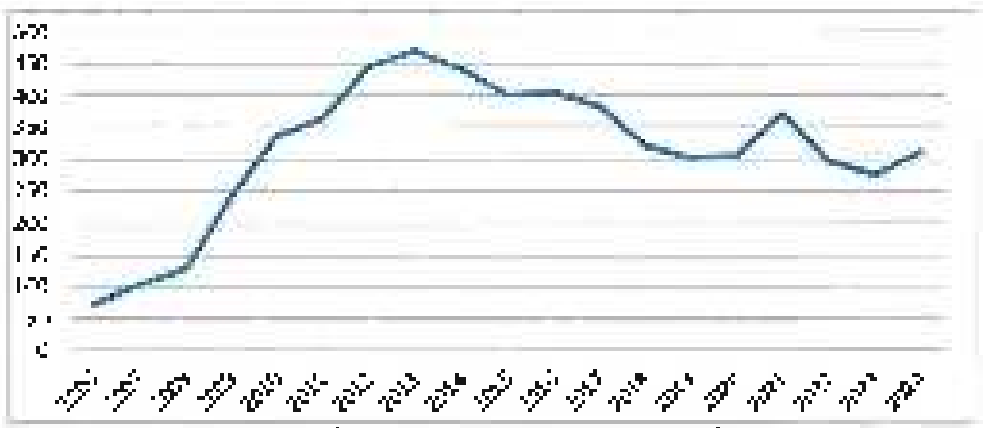
Según los últimos datos disponibles del Censo de Población Anual, la población censada total de Pedrezuela en 2022 era de 6.295 personas las cuales 4.990 tenían más de 16 años y solo 1.305 tenían de 0 a 15 años, representando un 20,73 % del total de la población. La franja de cese que acumula mayor población es la de 45 a 46 años, seguida de la de 40 a 44, representando la población de entre 40 y 49 años el 21,12% de la población total del municipio.

Según los datos más recientes de 2022 del ICM, el 58,61 % de la población censada de 16 y más años se encuentra ocupada, el 6,37 % parada, el 5,77 % son estudiantes, un 11,96 % percibe pensión y el 16,97% restante se encuentra en otra situación de inactividad.



Actividad de la población de 16 y más años censada en Pedrezuela en 2022
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del ICM

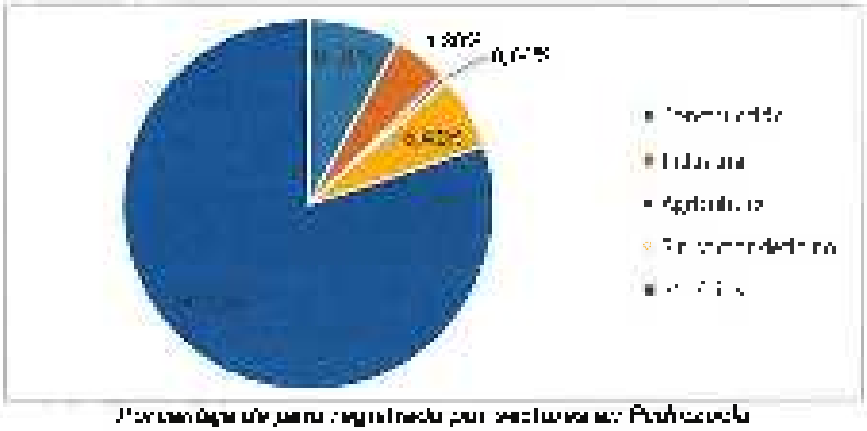
En 2024 se registran 312 parados, un dato muy alejado de los 470 registrados en 2013. Se observa sin embargo, que la cifra es inferior a la registrada en 2021 (372 parados) pero superior a los datos de los años inmediatamente anteriores (296 parados en 2022 y 273 en 2023).



Evolución del número de parados en Pedrezuela
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del ICM

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Por sectores, los parados de Pedrezuela pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 88,12 % de los mismos. Atendiendo al resto de sectores, un 6,41 % de los parados no tienen un sector de actividad diferenciado, el 1,66 % pertenece a la industria, el 5,31 % a la construcción y el 0,64 % a la agricultura.



Porcentaje de paro registrado por sectores en Pedrezuela
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

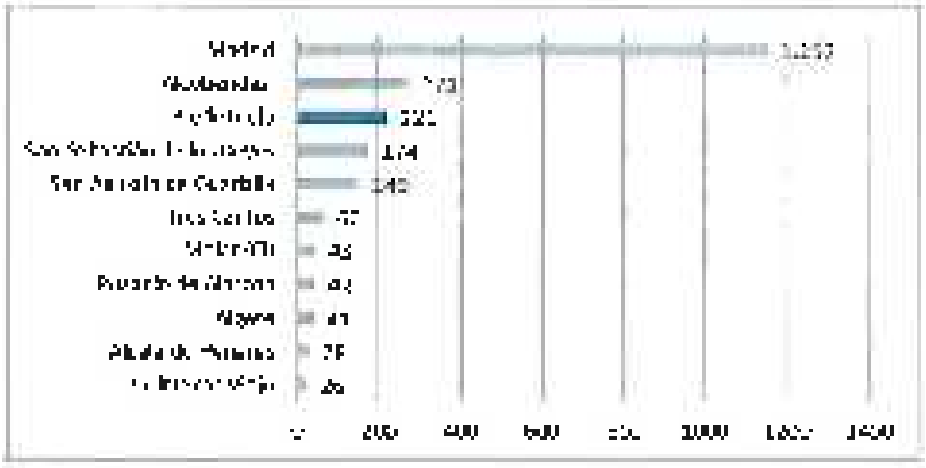
Atendiendo a los datos del Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024, en Pedrezuela hay 2.581 trabajadores residentes y 593 puestos de trabajo. Por ello, el balance entre los puestos de trabajo y los trabajadores residentes es negativo, con un déficit de 1.988 puestos. No obstante, como refleja el siguiente tabla, hasta 2.300 residentes de Pedrezuela salen del municipio para realizar su trabajo.



Trabajadores y puestos de trabajo de Pedrezuela
Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo

En Pedrezuela tan solo trabajan 221 residentes, pues la mayoría de los vecinos del municipio, hasta 1.152 trabajan en Madrid y 271 trabajan en Alcobendas. Entre los municipios receptores de trabajadores de Pedrezuela también se encuentran San Sebastián de los Reyes, San Agustín del Guadalix y Tres Cantos donde trabajan 174, 140 y 66 residentes de Pedrezuela, respectivamente.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

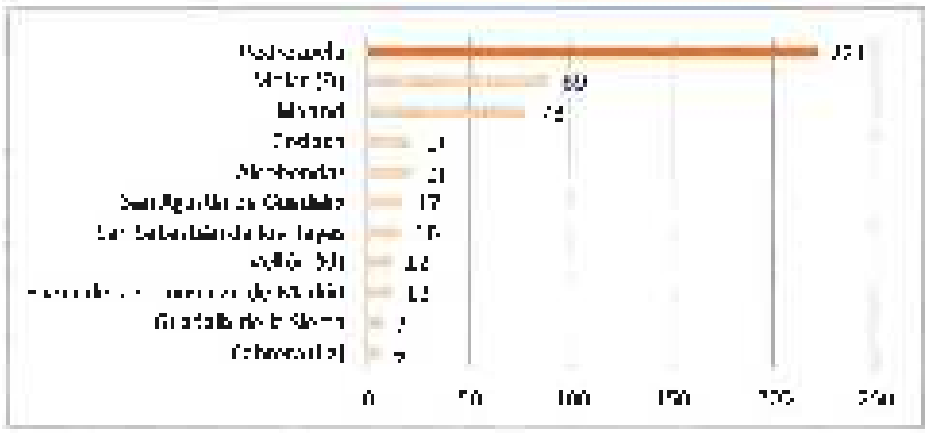


Residentes en Pedrezuela según su municipio de trabajo[1]

Fuente: [illegible] propia a partir del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Estos datos permiten constatar un comportamiento entre la población del municipio muy condicionado por el fenómeno del commutan[2] y, por tanto, extraer la idea de ser un municipio que se comporta como una ciudad dormitorio a pequeña escala.

Por el contrario, destaca que trabajan en el municipio 372 personas que residen en otro municipio, lo que supone que el 62,73 % de los puestos de trabajo de Pedrezuela son ocupados por residentes de otros municipios, principalmente de El Molar, Madrid, Alcobendas y Costada.



Trabajadores en Pedrezuela según su municipio de residencia[3]

Fuente: Elaboración propia a partir del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Como muestra el siguiente gráfico, de los 993 puestos de trabajo de Pedrezuela, el 83,04 % corresponden al sector servicios, el 2,19 % a industria, energía y minería, el 12,96 % a construcción y un 1,16 % a agricultura y ganadería.

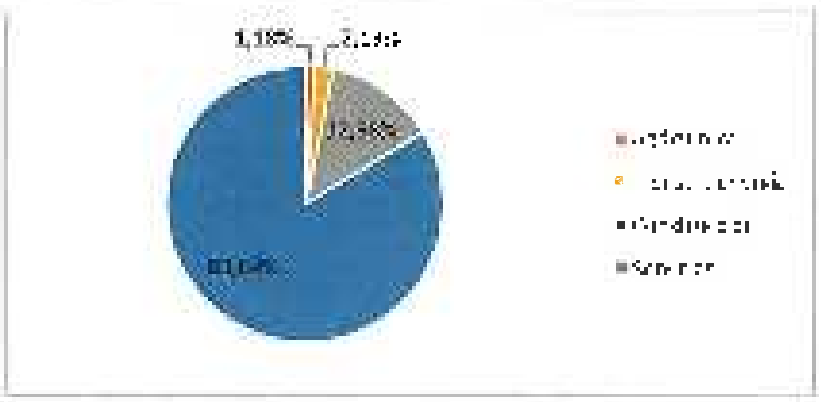
---

[1] El gráfico refleja los municipios en los que trabajan más de un [illegible] residentes. Para más informes de consultar: [illegible]

[2] [illegible]

[3] [illegible]

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Puestos de trabajo en Pedrezuela por sector económico

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencial – minsto

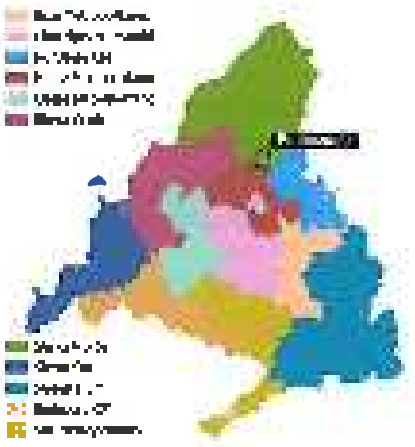
Así, las variables analizadas en este apartado permiten concluir que Pedrezuela estructura su actividad económica mayormente en el sector servicios. La terciarización es un fenómeno complejo que genera una mayor dependencia de las dinámicas de ciclo económico internacional, provocando un mercado laboral más poroso a las crisis cíclicas económicas, pero menos dependiente de la energía para uso industrial.

Datos comparados del Pedrezuela con su contexto territorial

Para ayudar a la comprensión de la realidad demográfica, residencial y económica de Pedrezuela es pertinente realizar una comparativa con sus municipios limítrofes y analizar la importancia del municipio dentro de su zona estadística.

Atendiendo a los criterios establecidos por Eurostat, el IECM constituyó un sistema de unidades administrativas, cuales comparables con la Nomenclatura Común de Unidades Territoriales Estadísticas, cuyas siglas en inglés son NUTS, como se utilizará en adelante, regulada por el Reglamento (CE) nº 1059/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de mayo de 2003.

Así, siguiendo las directrices de Eurostat, el IECM estableció una subdivisión de la Comunidad de Madrid por áreas estadísticas a la que denominó "Zonificación estadística NUTS 4", que actualmente se denomina "Zonificación estadística". Entre dichas áreas estadísticas se encuentra la zona Sierra Norte a la que pertenece Pedrezuela.



Mapa de Pedrezuela en su zona estadística "Sierra Norte"

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Según los datos del IECM, la población empadronada en la Sierra Norte en 1985 ascendía a 13.847 habitantes, cifra que alcanzaba 17.023 en 1991, 27.961 en 2002 y 40.748 en 2012. En 2024, último dato disponible, llegó a los 49.825 habitantes, lo que supone un incremento 29.978 habitantes respecto a 1985.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Con el objeto de comparar el crecimiento del municipio con su zona estadística es pertinente calcular la tasa de crecimiento anual acumulado que mide la variación media anual de la población de un territorio determinado en un periodo dado. Por tanto, la tasa de crecimiento anual acumulado en la zona de la Sierra Norte es de 2,88 %.

Un dato significativo a tener en cuenta es la tasa de crecimiento anual acumulado en Pedrezuela que asciende a 5,27 %, habiendo crecido desde 1985 hasta 2024 una media de 145 habitantes al año. De este modo, podemos apreciar como el crecimiento de Pedrezuela ha sido porcentualmente mayor al crecimiento de su zona estadística, la Sierra Norte de Madrid.



Población empadronada en la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid.
Fte: Elaboración propia a partir de los datos del ICM.

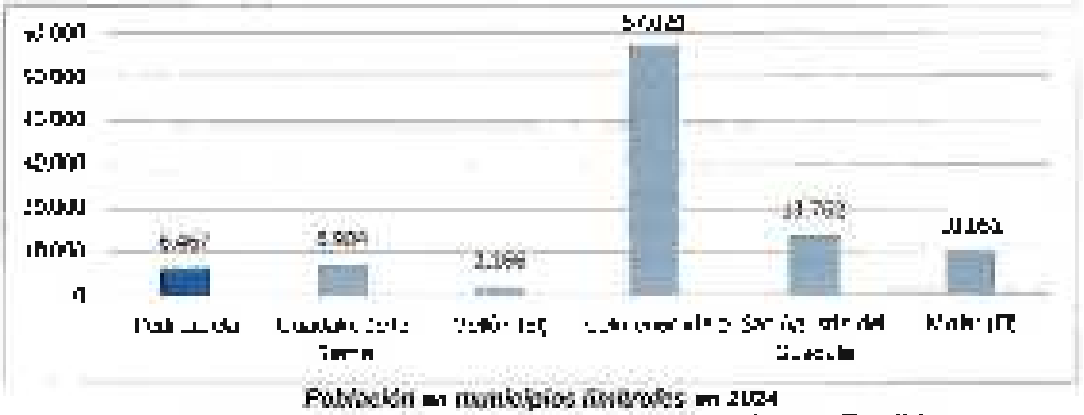
En 2024, último dato disponible, la población de Pedrezuela representó el 13,01% de la población total de la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid.

Además de la comparación con su zona estadística, también es pertinente analizar las posibles diferencias entre la población de Pedrezuela y la población de sus municipios colindantes: San Agustín del Guadalix, Colmenar Viejo, Guadalix de la Sierra, El Vellón y El Molar.

Si analizamos los datos del INE para el año 2024, podemos apreciar una diferencia muy notable entre los municipios colindantes a Pedrezuela que pertenecen a la zona de la Sierra Norte (Guadalix de la Sierra y El Vellón, ambos con poblaciones similares a inferiores a Pedrezuela) y los que pertenecen a otra zona. Especialmente significativa es la diferencia poblacional con San Agustín del Guadalix, municipio colindante a Pedrezuela, pero perteneciente al Norte Metropolitano, que cuadruplica su población y, sobre todo, con el municipio de Colmenar Viejo.

Colmenar Viejo, situado al suroeste de Pedrezuela y municipio de más extensión de su zona estadística (Norte Metropolitano), con 57.073 habitantes censados en 2024, supera con creces la población de toda la Sierra Norte, que en 2024 alcanzó los 40.925 habitantes.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

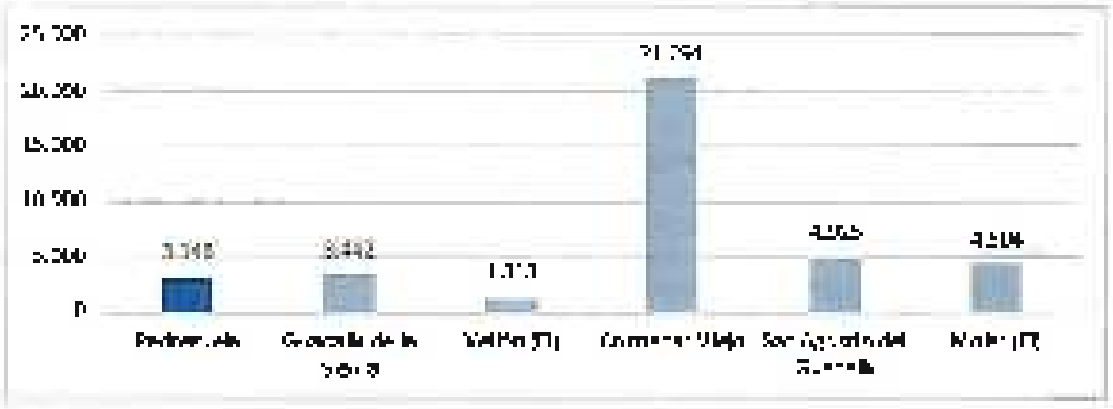


Población en municipios limítrofes en 2024
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

Al igual que hemos hecho con la población, podemos comparar las unidades residenciales de Pedrezuela y las de sus municipios limítrofes. No obstante, es pertinente analizar previamente la relevancia de las unidades residenciales de Pedrezuela en su zona estadística.

El análisis comparado de las unidades residenciales de Pedrezuela y su zona estadística, empleando los datos del IECM, muestra como en 2024 las unidades residenciales del municipio suponen el 9,98 % del total de unidades residenciales de la Sierra Norte.

Por su parte, la comparativa con sus municipios limítrofes, al igual que ocurría con los datos de población analizados anteriormente, refleja una diferencia notable entre Pedrezuela y el resto de sus municipios colindantes pertenecientes a la Sierra Norte (El Vellón y Guadalix de la Sierra) y los municipios colindantes pertenecientes al Norte Metropolitano (San Agustín del Guadalix y Colmenar Viejo) o al Nordeste de la Comunidad de Madrid (El Molar). Mientras que Colmenar Viejo cuenta con 21.094 unidades residenciales, El Vellón tiene 1.313, Guadalix de la Sierra 3.442, San Agustín del Guadalix 4.923 y El Molar 4.204.



Unidades residenciales en municipios limítrofes en 2024
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

El análisis comparado del tamaño de los hogares en los municipios colindantes de Pedrezuela muestra que el tamaño de hogar predominante es similar en todos ellos, siendo los hogares formados por dos personas los más habituales, salvo en El Vellón, donde predominan los hogares unipersonales y en San Agustín del Guadalix, donde el tipo de hogar mayoritario es el constituido por 4 personas.

Municipio	Viviendas de 1 persona	Viviendas de 2 personas	Viviendas de 3 personas	Viviendas de 4 personas	Viviendas de 5 o más personas
Pedrezuela	594	609	471	465	163
Guadalix de la Sierra	526	638	458	402	297
El Vellón	201	210	132	135	58
Colmenar Viejo	3282	4545	4074	1089	1580
San Agustín del Guadalix	702	998	1044	1125	005
El Molar	807	857	759	645	335

Tamaño de los hogares en Pedrezuela y sus municipios colindantes en 2024
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística y Vivienda de 2024

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Como muestra la siguiente tabla, la ratio de Pedrezuela con 2,58 habitantes por hogar se sitúa ligeramente por debajo de las ratios de sus municipios colindantes, salvo el caso de El Vellón que cuenta con una ratio de 2,48.

Municipio	Ratio de habitantes por hogar
Pedrezuela	2,58
Guadalix de la Sierra	2,77
El Vellón	2,48
Colmenar Viejo	2,59
San Agustín del Guadalix	3,04
El Molar	2,72

Ratio de habitantes por hogar de Pedrezuela y sus municipios colindantes
Fte: Elaboración propia a partir de los datos del Observatorio Económico y Estadístico de 2024

Por su parte, el análisis comparativo de Pedrezuela con sus municipios colindantes a nivel socioeconómico en primer término, requiere analizar el tejido empresarial de cada uno de ellos. Así, según los últimos datos disponibles del INE relativos al año 2024, en Pedrezuela hay 365 empresas, de las cuales 10 desarrollan su actividad en el sector de la industria, y en la construcción 58. En el caso de comercio, transporte y hostelería 136, mientras que 189 lo hacen en "otros servicios". Por tanto, el análisis del tejido empresarial muestra la importancia del sector servicios en el municipio. Del mismo modo, el análisis comparativo con los municipios colindantes refleja la relevancia del sector servicios en la Comunidad.

Municipio	Total	Industria	Construcción	Comercio, transporte y hostelería	Otros servicios
Pedrezuela	365	10	58	108	189
Guadalix de la Sierra	402	12	51	120	109
El Vellón	114	4	18	41	51
Colmenar Viejo	3.143	179	431	1.156	1.377
San Agustín del Guadalix	1.075	41	80	333	621
El Molar	569	30	81	211	246

Tejido empresarial por ramas de actividad 2024
Fte: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

Si se analiza a nivel comparativo el PIB por sectores, nuevamente se observa la preponderancia del sector servicios en todos los municipios. Sin embargo, hay peculiaridades a destacar como que en Pedrezuela el sector servicios supera el peso medio del sector servicios en su zona estadística. Además, es destacable que en San Agustín de Guadalix el sector industrial y minero representa casi un tercio de su PIB.

Municipio / Zona	Agricultura	Industria, Minería	Construcción	Servicios
Pedrezuela	2,14%	9,06%	7,27%	81,54%
Sierra Norte	1,69%	7,02%	11,08%	79,70%
Colmenar Viejo	1,12%	27,87%	6,73%	70,24%
Guadalix de la Sierra	2,15%	4,13%	12,22%	81,44%
Molar (El)	1,52%	5,14%	12,19%	81,16%
San Agustín del Guadalix	0,49%	29,49%	4,49%	65,54%
Valle (Del)	3,74%	11,28%	13,98%	71,00%

Porcentaje del PIB por sector de actividad en Pedrezuela, su zona estadística (Sierra Norte) y sus municipios colindantes.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IECM

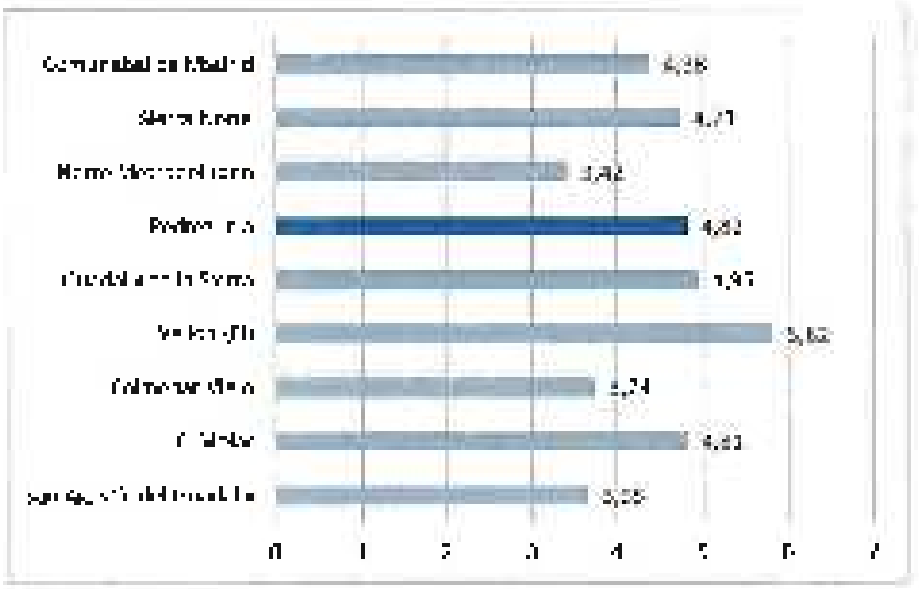
Finalmente, para realizar una comparación óptima entre los datos para Pedrezuela y sus municipios colindantes, es importante atender a la tasa de paro registrado por cada 100 habitantes. Así, según los datos del IECM, los municipios pertenecientes a la Sierra Norte de Madrid presentan

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

una ratio de parados por cada 100 habitantes superior a la de los municipios colindantes de la zona estadística: Norte Metropolitano.

Concretamente: El Molar presenta una ratio de 5,12 parados por cada 100 habitantes, Pedrezuela de 4,82 y Guadalix de la Sierra de 4,85 mientras que las ratios de parados por cada 100 habitantes de los municipios colindantes a Pedrezuela de la zona estadística de Norte Metropolitano, son de 3,74 parados por 100 habitantes en Colmenar Viejo y 3,65 en San Agustín del Guadalix. En el caso de El Molar, perteneciente al Nordeste de la Comunidad, la ratio de parados es de 4,81 por cada 100 habitantes.

Teniendo en cuenta que la ratio de parados por cada 100 habitantes en el conjunto de la Comunidad de Madrid es de 4,36, los municipios analizados de la Sierra Norte se sitúan por encima de esa ratio, mientras que los dos municipios colindantes a Pedrezuela incluidos en la zona estadística del Norte Metropolitano, Colmenar Viejo y San Agustín del Guadalix, presentan unas ratios de parados por cada 100 habitantes significativamente inferiores al conjunto de la Comunidad.



Ratio de paro registrado por cada 100 habitantes 2024
Fte. Elaboración propia a partir de datos del SEPE

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

ANEXO II: INFORMES SECTORIALES

Con fecha de 20 de diciembre de 2024 la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió el correspondiente Documento de Alcance de Estudio Ambiental Estratégico del Avance Plan General del término municipal Pedrezuela con base en la documentación presentada y en los informes sectoriales.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación: [illegible] desde

https://gestiona.comunidad.madrid/csv_web/csv_validarInformeFirmado.icm?csv=...

Informes sectoriales incluidos en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico

En el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 18 de la LEA, se han recibido los siguientes informes sectoriales y contestación a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética con el siguiente resultado:

- *Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias*, recibido el 24 de marzo de 2023

  Este organismo informa que dado que el documento no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que tienen competencias relativas al cumplimiento de la normativa de prevención contra incendios, no realizan observaciones o sugerencias al respecto.

  Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación [illegible] desde https://gestiona.comunidad.madrid/csv_web/csv_validarInformeFirmado.icm?csv=...

- *Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. Dirección General de Promoción Económica e Industrial*, recibido el 29 de marzo de 2023

  Desde la Dirección General de Promoción Económica e Industrial emiten informe únicamente sobre las instalaciones propiedad de Pedrezuela. Concluyen que, en aplicación de los artículos 2, 72 y 156 de la Ley 22/1973, de 21 de julio de Minas, se ha comprobado que no se encuentran afectados los derechos mineros en el Avance de este Plan General.

  Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación [illegible] desde https://gestiona.comunidad.madrid/csv_web/csv_validarInformeFirmado.icm?csv=...

- *Área de Planificación y Gestión de Residuos*, recibido el 21 de abril de 2023.

  Esta Área informa que en determinados solares existen indicios de contaminación, y si se detectan indicios de afección, se deberá proponer por la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios de conformidad con el artículo 91 de la Ley 6/2003 de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos propuestos. Asimismo, este Estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y su contenido viene definido en el apartado 3.2 de las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

  También se establece la necesidad de incorporar en el articulado del documento normativo determinadas prescripciones respecto a los solares potencialmente contaminantes del suelo.

El informe completo se anexa a este Informe (Informe Área de Planificación y Gestión de Residuos).

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO ORIGINAL
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

- **Red Eléctrica de España**, recibido el 25 de abril de 2023.

  Esta entidad informa que en el ámbito de actuación no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica.

  El informe completo puede consultarse en (Informe Red Eléctrica de España).

- **Confederación Hidrográfica del Tajo**, recibido el 27 de abril de 2023.

  Este organismo informa que según la documentación aportada no constan dentro del ámbito de actuación ni en zona de policía o su cercanía, cauces de dominio público hidráulico.

  Por ello, indican que para la ejecución del citado proyecto no será necesaria la autorización administrativa prevista en el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como un estudio hidrológico de los estados actual y propuesto para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por una avenida con un periodo de retorno de hasta 500 años.

  Puede consultarse el informe completo en https://sede.miteco.gob.es utilizando el código seguro de verificación [illegible] 2023273

- **Dirección General de Aviación Civil, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, recibido el 28 de abril de 2023.

- Este organismo señala que en el caso de que el ámbito del Plan General se encuentre incluido en una zona de servidumbre aeronáutica, o afecte a servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, o de instalaciones aeronáuticas civiles, será necesario la emisión de un informe preceptivo y vinculante por parte del organismo competente en materia de aeropuertos de ámbito general, planificación aeroportuaria y servidumbres aeronáuticas de el Estado.

  Puede consultarse el informe completo en https://sede.mitma.gob.es utilizando el código seguro de verificación M-[illegible]

- **Ayuntamiento de El Molar**, recibida el 3 de mayo de 2023

  Este organismo dice que, revisada la documentación presentada plantea varias sugerencias para los planes y solvencia en las discrepancias recibidas en la propuesta de Plan General en el caso de la ampliación de ordenanzas de ámbito sobre de la A-1 en los términos de El Molar y Pedrezuela, donde propone su revisión debido a que las parcelas de uso industrial están sobredimensionadas y agrupadas como si de suelos urbanizables para futuras ampliaciones en diferentes puntos de las dos localidades, principalmente aquellas más cercanas a la A-1. También se sugiere el estudio en detalle y reconsideración de las propuestas respecto al diseño de los accesos existentes en relación a la A-1 y sus conexiones con las vías regionales y locales.

  Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación TF4C[illegible] desde: https://sede.madrid.es/

- **Área de Sanidad Ambiental**, recibida el 1 de mayo de 2023.

  Esta área identifica los principales impactos sobre la salud de la población donde han de tenerse en cuenta los procedimientos Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar independencia de vigilancia mediante el diseño, mantenimiento y control de las especies vectores, edificios e instalaciones y los técnicos de unidad de plagas del Departamento de Control de Plagas del Ayuntamiento de Pedrezuela.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

También, entre otras cuestiones se señalan los posibles riesgos derivados de la realización conjunta procedente del tercer rondón, y se anhela garantizar que el público no estará expuesto a campos electromagnéticos por encima de los recomendados.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 3309980785693249577049 desde:
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_cabana_publicacion/Acceso.csv

- *Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)*, recibido el 12 de mayo de 2023.

Este organismo emite informe favorable al ocupar parcialmente ambas especies ya plantadas tanto en la Glorieta de Cuatro Caminos como en el Cruce de Tráfico respecto a aliviar los problemas de movilidad y aparcamiento, y la mejora de las conexiones con la urbanización Montecarmelo. Se advierte que la ocupación de las actuaciones previstas "[...] presumiblemente no tendrán un especial impacto en los recursos necesarios para garantizar la oferta de transporte público existente."

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación "222163282812398821196 desde:
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_cabana_publicacion/Acceso.csv

- *Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid*, recibido el 19 de noviembre de 2023.

Este organismo informa que con fecha de 17 de agosto de 2023 ya ha emitido informe en cuanto a las afecciones a la Red de Carreteras del Estado, para lo cual aportan dicho documento.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación MHGM1286GB633IIF2AF3182723B4488 desde: https://sede.transportes.gob.es/

- *Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español*, recibido el 14 de septiembre de 2023.

Esta Dirección General aporta un listado de bienes inmuebles a la actualización del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos en el término municipal de Pedrezuela desde enero de 2005 a octubre de 2014, e indican una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta en relación a la actualización tomando de la nueva Ley 3/2013 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM).

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 2002312748463377070031527 desde:
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_cabana_publicacion/Acceso.csv

- *Canal de Isabel II*, recibido el 27 de febrero de 2024.

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

El informe completo se anexa a este informe (ver anexos CVA).

- *Subdirección General de Arquitectura. Dirección General de Vivienda y Rehabilitación*, recibido el 24 de mayo de 2024.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

En su contestación hacen alusión a la normativa vigente, señalando varios artículos de la Ley 6/2023 de Patrimonio Cultural, y añaden que debería tenerse en cuenta varios documentos para la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana propuesto. Además, se incluye como anexo a este informe la relación concreta de las fichas correspondientes a los elementos incluidos en el Nivel de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 0826218075429869080737 desde:
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_webapp_publicverificacion/#/acceso-csv

- **Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal**, recibido el 4 de julio de 2024.

Se aporta informe de la Dirección General que señala en sus consideraciones diversas consideraciones, entre otras sobre el suelo forestal en régimen general sobre el suelo y las consideraciones y las zonas de clasificación sobre el suelo no urbanizable de protección al sur del municipio. Junto al informe remiten también aportan un anexo con consideraciones técnicas para una reformulación
Todo ello queda recogido más detalladamente en el apartado correspondiente del presente documento de alegación.
12027905222626040701204 cesce
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_webapp_publicverificacion/#/acceso-csv

- **Área de Planificación, Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras de la Dirección General de Carreteras**, recibida el 8 de julio de 2024

Aporta informe sobre los aspectos y determinaciones que versan sobre el dominio público de carreteras, el tramo y la protección de afecciones en la red de carreteras autonómicas. De acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Puede consultarse el mismo completo utilizando el código seguro de verificación 0827191282300779352080 cesce
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_webapp_publicverificacion/#/acceso-csv

- **Área de Vías Pecuarias, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación** recibida el 29 de agosto de 2024

En dicho documento se incluyen diversas consideraciones de carácter particular a considerar en el contenido de la documentación presentada así como otras de carácter general. Todo ello en aplicación de la legislación vigente tanto a nivel estatal, como autonómico

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 1735475542127281452535 desde:
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_webapp_publicverificacion/#/acceso-csv

En la siguiente fase de tramitación del PG se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las exigencias de las Administraciones Públicas y Públicos relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura
Dirección General de Urbanismo
Área de Planeamiento y Gestión
Tel.: 91 580 [illegible]

Ref.: [illegible]

Exp.: 10/[illegible]/2023
PAU: [illegible]

INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PERALVILLO

Municipio	Peralvillo
Unidad de Orden	Área de Planificación y Gestión de Planeam
Unidad de Medio	Área de Sostenibilidad Ambiental de Planes y Programas

Con fecha 06 de marzo de 2023 (Ref.: 10/[illegible]/2023) se remitió a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura el documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Peralvillo.

El objetivo general del Plan General de Ordenación Urbana de Peralvillo es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, y garantizar su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento.

El estudio se lleva a cabo sobre el Suelo Urbanizado Sectorizado y el Urbano No Consolidado, e incluye un estudio histórico y sobre el medio físico de estos emplazamientos. La evolución de los usos del suelo se realiza con el apoyo de las fotografías aéreas de los años 1956, 1975, 1987, 2002, 2006, 2011, 2017 y 2021.

Desde la imagen de 1956, donde ya aparecen el embalse de Peralvillo, hasta la actual, el hecho urbanístico más relevante es el desarrollo de las urbanizaciones de Monterrubio al norte de dicho embalse y Arroyo Real en el límite sur del área. Ya se aprecian indicios de abandono de usos agrícolas en gran parte del término municipal, surgiendo en algunos casos edificaciones aisladas que podrían considerarse consolidación del suelo.

A lo largo de los años posteriores se irán consolidando las urbanizaciones anteriormente mencionadas y procesos de colmatación urbanística de ámbitos residenciales. En los primeros años del siglo XXI se construyen la calle Ermita como eje estructurante del núcleo urbano, absorbiendo la industrial tradicional y la AI con el cierre del casco por el sur.

En estos últimos años, el municipio no ha sufrido grandes transformaciones, salvo la única excepción de la mejora de los equipamientos deportivos.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Además de este análisis de la evolución de los usos históricos del suelo, se ha visitado a los ámbitos de actuación y se revisa también el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de la Comunidad de Madrid. Además, no identifican inscripciones en dicho registro actualmente, salvo todos potencialmente contaminantes contemplados en el Anexo I del Real Decreto 9/2005 de acuerdo con los datos sobre el Impuesto de Actividades Económicas, epígrafe correspondiente al Ayuntamiento de Pedrezuela. Estas actividades son:

- 3 actuaciones de tales gráficos, 6 de reparación de automóviles, 17 de comercio al por mayor y 12 de transporte terrestre, distribuyendo en cada una de ellas los contaminantes potenciales.

Posteriormente, cada una de estas nuevas actuaciones previstas, tanto en lo referente a Suelo Urbano No Consolidado y a Suelo Urbanizable, se analizan de forma detallada.

Con respecto al primero, para todos estos ámbitos se indica que no han desarrollado actividades que hayan podido provocar afección o impacto sobre el suelo, no obstante existen algunas excepciones. En el Polígono 3 de Pedrezuela, se desarrolla el Parque Empresarial en el SUNC-05, como actividad potencialmente contaminante, indicada en el Anexo I.

En lo referente al Suelo Urbanizable Sectorizado, sectores de SUR-S01 a SUR-S08, con uso global residencial, se indica que las zonas del suelo son principalmente agrícolas de uso ganadero y con algunas parcelas de cultivos de cereal. Se concluye que no existen actividades potencialmente contaminantes y tampoco indicios de contaminación.

El Sector SUR-S09, con uso global industrial, se independiza del resto ámbito para darle un tratamiento individualizado para el caso presente. Se ubica en la zona norte del término. Cuenta con una explotación ganadera de ovino de 100 cabezas de ganado y sin uso en funcionamiento. No obstante, tampoco se aprecian efectos adversos sobre el suelo, según la inspección visual del terreno realizada.

A la vista de la documentación aportada, se señala lo siguiente:

En las áreas de suelo urbano no consolidado (SUNC) se comprueba la existencia de construcciones de las que se desconoce su uso, además de detectarse algunas actividad con pasado incluido en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Hemos de identificar las actividades potencialmente contaminantes del suelo. De hecho, en los sectores SUNC-04 y SUNC-05, parecen detectarse actividades de gestión de residuos que, aun estando en desuso, podrían estar relacionadas con actividades de las incluidas en el Anexo I y, por lo tanto, acreedoras a las obligaciones del mencionado Real Decreto, especialmente en lo que se refiere a la declaración anual (artículo 14 y 17).

En los sectores residenciales en suelo urbanizable sectorizado (SUNS), también se detectan construcciones, no pudiendo saber el uso de las mismas.

Asimismo, se aprecian acumulaciones de material diverso, posibles residuos, en distintos puntos de los ámbitos de ordenación.

Por todo lo anterior, deberá ampliarse el estudio de caracterización (Fase I) incluyendo los puntos de suelo contaminados y los posibles focos de contaminación existentes en los ámbitos de actuación, como depósitos o posibles antiguos vertederos de residuos.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura
Dirección General de Urbanismo
Área de Planeamiento
Gran Vía de San Francisco, 4
28005 Madrid

Una vez completada la Fase I, con la selección motivada de alternativas, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para la evaluación de conformidad con el artículo 51 de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, en orden a determinar la viabilidad de los usos propuestos. Este estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y su contenido viene definido en el apartado 3.2 de las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

Para aquellas actuaciones en las que se prevea el desarrollo mediante un Plan Parcial o cualquier otra figura de desarrollo, los condicionantes que se obtengan de la Fase I incluirán en las características constructivas más relevantes para la definición y caracterización de un escenario de exposición de referencia en los usos urbanísticos del Plan General que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezcan como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Para el caso concreto del sector SUNS-02, cuyo uso previsto es el industrial, se deberá definir dicho escenario de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación ante las operaciones de caracterización que pudieran darse en el futuro. En el caso de que se prevea su desarrollo mediante Plan Parcial u otra figura de desarrollo, esa obligación deberá quedar recogida en la ficha urbanística del Plan General, según se indica en el párrafo anterior.

En lo concerniente a las actividades potencialmente contaminantes existentes en el ámbito, entendiendo por tales las que responden a la definición dada en el art. 3 a) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, para la aplicación de lo contenido en los artículos 3.4 y 3.5, dependiendo de si se trata de actividad actualmente en funcionamiento o por el contrario, la actividad ha cesado, se deberá estar a lo establecido en el documento aprobado de encuentro del Punto Limpio Municipal, por lo que cada caso concreto a las obligaciones establecidas en su artículo 3.4 especialmente en lo que se refiere a la presentación periódica de informes de situación y al de clausura de actividades una vez se proceda al cese de la misma.

En cualquier caso, y con carácter general, en el documento normativo deberá indicarse expresamente que para el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevas actividades como su clausura, estarán sometidas a lo establecido en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Para facilitar la redacción de este documento se adjuntan en el anexo las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, cuyo contenido deberá ser tenido en cuenta durante su redacción.

Madrid, 17 de marzo de 2021

EL JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE SUELOS

EL TÉCNICO DEL ÁREA

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
Dirección General de Sostenibilidad
CONSEJO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
Y CAMBIO CLIMÁTICO

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

0. Introducción

En cumplimiento de la Ley 5/2008, de 26 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se incluirá dentro de los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico un Informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. En caso afirmativo, el informe se pronunciará sobre el alcance y las medidas para hacerlos compatibles con su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco medioambiental" de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación para posteriores investigaciones en el futuro.

1. Ámbito de estudio

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

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

2. Fases de ejecución de los trabajos de caracterización

Los trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases:

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

Así, el estudio ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de carácter ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización deberá incluir un Estudio Histórico y del Medio Físico, cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Los condicionantes que se deriven del mismo, y las características que el suelo que deba urbanizarse deba tener para la ejecución de futuros usos compatibles con el blanco medioambiental de la situación preoperacional se incluirán en las fichas urbanísticas que se incorporen en el documento a someter a informe ambiental de carácter estratégico, de forma que se establezcan como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales en que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la existencia y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Área de Planificación y Gestión de Ámbitos
Dirección General de Planificación
Consejería de Medio Ambiente y
Vivienda Asociada

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

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

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

3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

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

3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo. La justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. En lo referente a éstos últimos, se distinguirán:
  - Zonas que albergarán en superficie elementos potencialmente contaminantes, donde el muestreo deberá investigarlo a las áreas más superficiales y en su caso a las aguas subterráneas;

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Zonas con depósitos enterrados, donde el muestreo se orientará hacia los niveles localizados por debajo de los futuros tanques; y

- Zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinan métodos de contaminación, en los que se realizará una toma de muestras superficial. En todo caso, se reflejará sobre cartografía a escala adecuada la ubicación de los puntos en los que se realice la toma de muestras.

- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultados de los analíticos de laboratorio. Para la recogida de las muestras y la ejecución de los análisis se seguirán protocolos de aceptación generalizada, o basados en normas nacionales o internacionales en vigor. El programa analítico se justificará en base a las características de las potenciales afecciones detectadas en el Estudio Histórico y del Medio Físico y/o de los contaminantes que pudieran liberarse como consecuencia de los nuevos usos propuestos.

- Interpretación de los resultados y elaboración del informe. Los resultados analíticos de las muestras de suelos se compararán con los niveles de referencia establecidos en los anexos del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE del 18/01/2005), en el caso de parámetros para los que la citada norma no establezca niveles de referencia se utilizarán otras normativas de análoga eficacia tanto nacionales e internacionales, justificando la elección. Los resultados de los analíticos que se realicen a las muestras de agua subterránea que pudieran recogerse se compararán con la legislación propia de aguas o, en su caso, y con carácter transitorio en tanto no se definan los objetivos de calidad previstos en la Directiva 2000/60, con otros niveles de uso generalizado, justificándose la elección.

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

4. Publicaciones de consulta

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

- "*Guía para la investigación de la calidad del suelo*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, 2004.
- "*Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, 2004.
- "*Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, 2004.
- "*Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid*". De Miguel, E. et al. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2011.
- "*Revisión comentada de métodos de análisis de contaminantes prioritarios en suelos*". Azpeitia Gamazo, P. y Rosado Sanz, A. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2004.

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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

red eléctrica
Una empresa de Redeia

Madrid, 24 de abril de 2023

María Pilar Lara Zabla
Comunidad de Madrid
Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Dr. Alcalá, 16, 3ª planta
28014 Madrid

Asunto: Estudio de impacto ambiental del documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana, en el término municipal de Pedrezuela, provincia de Madrid.

Ref.: [illegible] [Telemática]
S/Ref.: [illegible]

Expte.: [illegible]
S/Expte.: [illegible]

Muy señores nuestros:

Como contestación a su escrito de fecha 15 de marzo del 2023 en relación al proyecto referido en el asunto, les comunicamos que no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica.

Aprovechamos también para informarles que este tipo de peticiones las pueden gestionar a través de nuestro portal para solicitudes de información sobre líneas propiedad de Red Eléctrica, donde podremos ofrecerles un tiempo de respuesta más ágil. Podrán acceder a este portal a través de la url: https://red.red.es/ad/.

No dudan en ponerse en contacto con nosotros si precisan cualquier ampliación o aclaración de la información facilitada, a través del número de teléfono 91 728 62 15 o en nuestro portal de consultas a través de la url: https://www.red.es/es/sfp/red.

Sin otro particular, les saluda atentamente.

Fdo.: Elena Noguerolles Laguía
Jefa del Departamento de Mantenimiento de Líneas

Ana [illegible]
[illegible]

Paseo Conde de los Gaitanes, 177
28109 Alcobendas (Madrid)
Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA

La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548 66**

Canal de Isabel II

Área Planeamiento
Dirección General

D. Mariano Cifuentes Herrero
Subdirector General de Evaluación Ambiental Estratégica
Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR
C/ Alcalá, 16
28014 Madrid

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

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

Documentación puesta a disposición en la página web de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior:

- Documento de *Avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pedrezuela* (Madrid):

  Bloque I. Documentación Informativa, de fecha enero de 2022.
  - Memoria de Información.
  - Planos de Información.

  Bloque II. Documentación Ambiental.
  - Documento Inicial Estratégico, de fecha marzo de 2022.
  - Estudios Complementarios, de fecha enero de 2022.

  Bloque III. Documentación Normativa, de fecha marzo de 2022.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

- Memoria de sector 2020.
- Memoria de sector 2021 y viabilidad económica.
- Memoria urbanística.
- Fichas de ordenación y gestión.
- Planes de ordenación.

Planes de Documentación de Tramitación, de fecha marzo de 2022.

- Memoria de participación ciudadana.

Antecedentes:

- *Convenio de Gestión Comercial entre Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Pedrezuela*, de 31 de marzo de 2023.
- *Estudio de Desgaste y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de El Vellón, del Sistema de Colectores y Emisarios El Vellón, Mejor, Pedrezuela y del Sistema El Espartal* redactado por Canal de Isabel II, S.A. en junio de 2021.
- *Protocolo general de actuaciones previas a la prestación de los servicios de distribución y alcantarillado en el municipio de Pedrezuela entre Canal de Isabel II, Canal de Isabel II, S.A. y el Ayuntamiento de Pedrezuela*, de 23 de enero de 2021.

Respecto a la validez del presente informe:

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

En cuanto al ámbito de aplicación del presente informe:

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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

Respecto a las consideraciones previstas en el Documento de Avance del PGOU del municipio de Rivas-vaciamadrid

De acuerdo con la documentación aportada, en el documento de Avance del PGOU del municipio de Rivas-Vaciamadrid se proponen los siguientes ámbitos:

- Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano Consolidado (SUC): Tres ámbitos de Actuación Aislada, ámbitos AA-01 a AA-03, en los que se asigna un incremento conjunto de la edificabilidad de unos 7.227 m² de uso residencial, lo que supone la ejecución de unas 72 nuevas viviendas [illegible] en suelo urbano consolidado de edificación abierta en el barrio de [illegible].
- Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): Subdivididos de acuerdo al Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-01 a SUNC-05 de los cuales cinco de ellos con uso global residencial, ámbitos SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05, y el restante con uso global terciario, ámbito SUNC-UE, en los que se propone la ejecución de [illegible] viviendas, de las que [illegible] son de nueva construcción, [illegible] m² de uso Residencial e Industrial y [illegible] m² de suelo de equipamiento libre y zonas verdes.
- Sectores en Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS): Nueve Sectores en Suelo Urbanizable No Sectorizado, sectores SUNS-S01 a SUNS-S09, todos de uso global residencial, excepto SUNS-S02 y SUNS-S08, y uno con uso global "Industrial", sector SUNS-S03, en los que se propone una edificabilidad residencial máxima de [illegible] m² de uso residencial, la construcción de [illegible] viviendas, [illegible] viviendas libres, [illegible] viviendas [illegible], así como unos [illegible] m² de uso Residencial e Industrial y 121.841 m² de suelo de equipamiento libre y zonas verdes.

El incremento de edificabilidad residencial total propuesto en suelo urbano consolidado y no consolidado, para viviendas libres, [illegible] m² edificables en suelo urbano consolidado y [illegible] m² edificables en suelo urbano no consolidado y 70.418 m² edificables en suelo urbanizable sectorizado y sectorizado. El incremento en el número total de viviendas previsto en los ámbitos: [illegible] Avance es de 2.000 viviendas, de las cuales 72 se encuentran en suelo urbano consolidado, 1.371 en suelo urbano no consolidado y 377 en suelo urbanizable sectorizado. Por otro lado, se propone una superficie mínima de suelo destinado a uso dotacional e [illegible] de [illegible] m² edificables, 3.749 m² en suelo urbano consolidado, 29.365 m² en suelo urbano no consolidado y 125.052 m² en suelo urbanizable sectorizado [illegible] m² edificables para equipamiento privado.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Canal de Isabel II

Respecto a la demanda de recurrentes con:

De acuerdo con los datos aportados en el informe y según [illegible] de Abastecimiento de Canal de Isabel II [illegible] el consumo medio [illegible] en el año 2.024 [illegible] (22,3 l/d) y un caudal punta total de 52,8 l/s, de los que 38 [illegible] (32,4 l/s) corresponden a [illegible] para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4, 2022). Estas dotaciones han sido [illegible] de los sectores residenciales, dotacional, [illegible] de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de viviendas y de la superficie media de las viviendas y los valores unitarios [illegible] Estas dotaciones [illegible] aplicadas de acuerdo con [illegible] de Canal de Isabel II S.A., M.P. Con estos datos [illegible] de abastecimiento [illegible] para atender la demanda del [illegible] del mismo consumo del año.

En cuanto a la [illegible] de las [illegible] de agua suficiente para cubrir las nuevas demandas:

Resulta procedente indicar que Canal de Isabel II, S.A., M.P. en el procedimiento de autorización del abastecimiento de la entidad informa sobre [illegible]

[illegible] competencia para [illegible] y concesión de aguas superficiales y subterráneas hídricas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es competencia exclusiva del Estado, es correspondiendo a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciarse en alguna relativa a la autorización o tramitación de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, ello con el pronunciamiento correspondiente a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en [illegible] de la emisión de informes hídricos.

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

[illegible] para [illegible] de [illegible] agua para [illegible] con destino para abastecimiento urbano a Canal de Isabel II, S.A., M.P., y se [illegible] de [illegible] procedentes del depósito de cabecera en Torrelaguna. Así, cada uno de [illegible] en Torrelaguna, que se impulsa hacia el depósito de Valdelagua, en el término municipal de La Cabrera. Desde este depósito y a través de la denominada Arteria Cordel de Pinto

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

[illegible]

El abastecimiento al casco urbano de Pedrezuela se realiza en la actualidad mediante [illegible] Canal, a partir de [illegible]

En cuanto a las actuaciones a desarrollar en este municipio, la actualización del documento [illegible] consiste en una ampliación de [illegible] que parte de la cámara de [illegible] hasta [illegible]

Con respecto a la adecuación, el estudio demandado por los técnicos del proyecto del municipio de Pedrezuela, junto con el levantamiento de datos que se gestionará por los ayuntamientos [illegible] se abastecen mediante [illegible] Canal no [illegible] capacidad suficiente para garantizar por [illegible] el caudal punta [illegible]

Con respecto a la regulación, el suministro del casco urbano de Pedrezuela se realiza a través [illegible] Canal no [illegible] [illegible]

Con respecto a la disponibilidad, en la actualidad, Canal de Isabel II es [illegible] según [illegible] de gestión del contrato de distribución, siendo el interlocutor competente [illegible] por lo que corresponde al Ayuntamiento de Pedrezuela garantizar la conexión a la red de [illegible] [illegible] Anexo del PGOU.

Para garantizar el suministro del incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos propuestos en el Plan [illegible] de Pedrezuela, [illegible] [illegible] [illegible]

Canal de Isabel II

En el caso de que el Ayuntamiento [illegible] [illegible] [illegible]

Canal de Isabel II

- [illegible] Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4, 2021) [illegible] superficie [illegible] superficie [illegible] 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

- En las zonas verdes de uso público de los [illegible], las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4, 2021), siendo [illegible] con contador.

- Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán [illegible] aprobación.

Respecto a las aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el incremento de caudal en vuelo de vertido de las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos en el documento de Avance del PGOU de [illegible] Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 4, 2021), [illegible] m³/día.

Este caudal de vertido se repartirá, según clase de suelo, de la siguiente manera:

1) Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado: [illegible] m³/día.
2) Nuevos desarrollos en Suelo Urbano No Consolidado: [illegible] m³/día.
   - Cuzco [illegible] m³/día.
   - [illegible] 15 m³/día.
3) Nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable Sectorizado: [illegible] m³/día.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, y previamente a su desarrollo, los ámbitos y sectores urbanizados deberán cumplir con la tramitación del art.7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con el fin de definir las condicionantes técnicas y administrativas a cumplir para el saneamiento y depuración de cada actuación. No obstante, y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad, las aguas residuales generadas por el casco urbano de Pedrezuela se depuran en la EDAR "Valle del Valle-Pedrezuela", situada en el término municipal de El Molar y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. Dicha instalación está diseñada para depurar las aguas residuales de El Molar.

La EDAR "Valle del Valle-Pedrezuela" se dimensionó teniendo en la capacidad suficiente para tratar los caudales de aguas residuales procedentes de los desarrollos planificados en el momento de dicho proyecto. Desde el momento de la puesta en servicio de las mencionadas obras, [illegible] realizado numerosas actuaciones de ampliación [illegible]

Con el objeto de poder [illegible] la capacidad de depuración [illegible] la EDAR y los tiempos de tratamiento del proceso biológico, se corresponderían [illegible] Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las obras de ampliación de la EDAR. Las mismas, [illegible] ámbito adelante su diseño [illegible] la puesta en servicio de las citadas obras, podrían [illegible] la incorporación de los [illegible] "EDAR Valle del Valle-Pedrezuela" para tratar y [illegible] la operación del [illegible]. En consecuencia, [illegible] Canal de Isabel II, S.A., M.P. [illegible] especificaciones para depurar los caudales generados por [illegible].

En cuanto a las [illegible] de La Red y [illegible] de Pedrezuela, [illegible] depuradora de [illegible] a este saneamiento [illegible] del Pedrezuela [illegible] Canal de Isabel II, S.A., M.P. [illegible] con la [illegible] del sistema correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid así como [illegible] sobre [illegible] y vertidos de aguas residuales.

Respecto al tipo de saneamiento:

La red de saneamiento para los desarrollos urbanísticos contemplados en el Documento de Avance del POUM de Pedrezuela discurrirá por preferentemente [illegible] separativa de [illegible] [illegible] del mismo permitirán [illegible] [illegible] [illegible] aguas pluviales y [illegible] [illegible] [illegible]

Canal de Isabel II

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

Canal de Isabel II

[illegible] Urbanismo de Pedrezuela. Posteriormente a la concesión, deberán ser ejecutadas las [illegible] de aguas [illegible] en el nuevo SUNP que se [illegible] [illegible] [illegible]

Canal de Isabel II

En las Normas Urbanísticas del PGOU de Pedrezuela, debe quedar reflejado expresamente que los [illegible] del Sistema [illegible] de saneamiento debe cumplir la Ley 31/90 de 27 de diciembre [illegible]

Por último, se recuerda que el [illegible] Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 7 del Decreto 170/1998

En cuanto a la ejecución, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas.

Las normas deben de ubicar las infraestructuras básicas, sistemas generales y locales, para la ejecución y explotación del agua de manera suficiente, [illegible] en todos los ámbitos de los suelos urbanos del municipio de Pedrezuela, debiendo calificarse como Redes Supramunicipales de [illegible]

Respecto al suministro hacia nuevos, se considerarán como infraestructuras básicas aquellas tuberías de los tramos dentro del término municipal de Pedrezuela, de la Arteria Conducción Paral-Casa, del Canal [illegible]

En cuanto al abastecimiento futuro, el entronque de la Arteria Conducción Paral-Casa [illegible]

Respecto al saneamiento general, se consideran infraestructuras básicas generales la EBAR Pedrezuela y [illegible]

En cuanto al saneamiento futuro, las parcelas edificables que tuvieran necesidad de las colectoras B1 y B2, y de la EBAR Pedrezuela del Sistema serán infraestructuras básicas generales.

Se recuerda que la ejecución urbanística del [illegible] del Programa del PGOU de Pedrezuela, requiere de infraestructuras hidráulicas de Canal de Isabel II.

El artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece [illegible] a partir de esa fecha los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento general supone a las infraestructuras hidráulicas por ellos gestionadas.

Sobre esto, [illegible] Canal de Isabel II [illegible] la gestión [illegible]

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

En el término municipal de Pedrezuela existen las siguientes infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, al amparo del artículo 24 Dos 4 de la Ley 4/2014, de 24 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

Abastecimiento de agua potable para consumo humano:

- Embalse de El Vellón o Pedrezuela.
- Fuente de El Mesto.
- Canal Alto.
- Canal de la Vellón.
- Arteria conducción Canal Oeste.
- Canal de Guadalix.

Saneamiento:

- Colector 1.1.
- Colector 1.2.
- Estación de vertido.
- EDAR de Pedrezuela.

Cañones:

- Pedrezuela-Las Pedrezuelas.
- La Indecisa.
- Pedrezuela.
- El Puente.
- Los Zagales.
- El Mesto.
- Los Labajos.

Tendido de fibra óptica:

- Línea Pedrezuela-Cerrillejos.
- Pinar-ETAP-ETU-Valgalagos.

Estaciones de telecomunicación:

- Varias repartidas de [illegible] de Pedrezuela.

Líneas eléctricas:

- Línea eléctrica Fuencarral-Torrelaguna.
- Línea Torrelaguna-Alcobendas MOSPI Pinar y Presa de Pedrezuela.
- Línea [illegible] de El Mesto.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

Se adjunta como Anexo II la documentación gráfica suficiente que recoge las infraestructuras afectadas por la actuación, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, la promotora deberá ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento, para coordinar la actuación, a cuyo fin, de ser posible la remisión de la documentación gráfica que se estime oportuna para la correcta redacción y ejecución del planeamiento.

El POGU de Pedrezuela deberá recoger las nuevas superficies de dominio público, generadas y bien ya afectadas por la ejecución de las obras del Canal de Isabel II, S.A., M.P. que por su carácter de bien de dominio público hidráulico, de titularidad de la Comunidad de Madrid, conforme a lo establecido en la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, de Aguas de la Comunidad de Madrid, y por estar afectadas a la explotación de un servicio de interés general, o bien infraestructuras deberán calificarse en el POGU como Redes Públicas de Infraestructuras Básicas de abastecimiento, residencial, con el alcance y contenido que, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El POGU de Pedrezuela deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regula el uso de infraestructuras y servicios públicos por motivos de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Así, las instalaciones de servicios públicos, en concreto las destinadas a [illegible] deberán poder ubicarse [illegible] en todas las categorías.

El POGU de Pedrezuela deberá recoger en su normativa urbanística la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Bandas de Protección (BP) recogidas en el artículo 8 de las ordenanzas V de las siguientes términos para Redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II (Versión 4, 2021), vigente desde el 22 de enero de 2021, en el que se define lo siguiente:

Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA).

Se denominan así a las [illegible] de Agua (BIA) a una zona de [illegible] determinada en función de las características [illegible] y situación de las conducciones, en la que se establecen unas prescripciones técnicas para compatibilizar y dar fluidez a la relación entre las distintas actuaciones que se proyecten realizar en dicha banda.

Se establecerá una banda de [illegible] a ambos lados de la conducción, de [illegible] medidas horizontalmente a partir de las generatrices exteriores de las conducciones, medidas perpendicularmente a las mismas, [illegible] de [illegible] y [illegible] de [illegible].

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

Página 2 de 3

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

Interruptor de Protección (IP):

[illegible]

[illegible]

[illegible]

El PGOU de Pozuelo de Alarcón recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier nueva [illegible] Canal de Isabel II, S.A., M.P. [illegible] Empresa Pública, Canal podrá imponer las condiciones que resulten necesarias para la integración de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en los documentos correspondientes que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se soporten por Canal de Isabel II, S.A., M.P. [illegible] serán de cuenta de aquellos, en aplicación de la Ley de Empresas Públicas de la Comunidad de Madrid y de Canal de Isabel II.

El PGOU de Pozuelo de Alarcón incorporará en su normativa urbanística el planeamiento general del artículo que establezca que será de obligado cumplimiento los Informes para Planes de Abastecimiento, de Saneamiento y de Tratamiento de agua que aplique Canal de Isabel II. La consulta de estos informes técnicos puede realizarse en la página web www.canaldeisabelsegunda.es en el apartado "Normativa y Urbanismo".

El PGOU de Pozuelo de Alarcón debe contener un régimen transitorio que evite que el derecho de edificación de terrenos ya urbanizados adquiridos conforme a la ordenación urbanística que les corresponda en la actualidad se vea limitado o incluso extinguido por el nuevo planeamiento, pues ello comportaría una infracción del artículo 47.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la reiterada jurisprudencia que lo interpreta (ver Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de julio de 2008 y 29 de enero de 2010, así como, fundamentalmente, la de 3 de junio de 2009, relativa a Canal de Isabel II) y del artículo 258.bis de la Ley 9/2001, de 5 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por último, cabe indicar que el artículo 108.1 de la Ley 9/2001, de 5 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

[illegible]

Firmado en nuestro Procedo, de 20 de enero de 2021, y en el caso de que se firmen Convenios de Gestión con [illegible] [illegible] [illegible]

Canal de Isabel II

"Se cederá a donaciones, dueño de red de saneamiento, materiales, elementos, pertenencias, etc., se asumirá al obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P."

En cuanto a la ejecución de las obras de urbanización y construcción de las redes de agua y saneamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. está comprendida por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión de 2023) y por las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión de 2020).

Durante [illegible] el Plan de Ordenación Urbanística [illegible] de Infraestructuras definidas en el Plan Director de Infraestructuras de Canal de Isabel II.

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá comunicarlo a Canal de Isabel II, S.A., M.P. en relación a cualquier modificación o desarrollo que afecte a los proyectos de las infraestructuras y la garantía de una adecuada [illegible] disponibilidad de los recursos [illegible] por los nuevos crecimientos propuestos, así como [illegible] y disposición necesaria para el correcto [illegible] en el ámbito de [illegible] en cuanto a [illegible].

Con respecto a los Planes de Sectorización y Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá ser precedida de un informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., M.P., relativo a [illegible].

Se recuerda que cada una de las distintas fases que cumplir con la [illegible] del artículo [illegible] del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, acuerdo del Área de Análisis Ambientales de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Con respecto a los Programas de Urbanización, éstos deberán incorporar la conformidad técnica de la entidad prestadora del servicio en lo referente a la red de distribución de agua para consumo humano y en lo referente a la red de alcantarillado, una vez finalizada la aprobación definitiva y cumplidas con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, el cumplimiento de [illegible] para [illegible] el inicio de las obras de las infraestructuras de saneamiento, [illegible] para [illegible] para el desarrollo de [illegible].

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- [illegible] la [illegible] de la entidad [illegible] la [illegible] en el caso de la entidad prestadora del servicio, [illegible] que [illegible] la [illegible] de [illegible] para [illegible] de [illegible] para [illegible] de [illegible] y [illegible] de [illegible].

Página 114 de 123

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Canal de Isabel II

- Las licencias de obras de urbanización de los ámbitos a ejecutar, a la obtención, previa de los instrumentos de ejecución de los proyectos de las redes de distribución y de su red de saneamiento por parte de las empresas encargadas de los servicios y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa y, en particular, que la Comunidad de Madrid disponga de la capacidad suficiente para atender la demanda hídrica.

- Las licencias de edificación, al menos de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar en las unidades de ejecución de los sectores, de las obras de urbanización generales necesarias por dichas actuaciones, para el suministro de los servicios, así como de las obras necesarias para la conexión a las redes generales existentes, con carácter previo a la puesta en funcionamiento de la actuación.

- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención de la certificación de la entidad responsable del servicio, según corresponda, de la puesta en servicio de las infraestructuras de [illegible] y la [illegible] para abastecimiento y saneamiento de aguas [illegible] de la actuación.

En el caso de que se firmase convenio de gestión, el inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada ámbito, por parte del promotor, [illegible] a la aprobación de los instrumentos [illegible] de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a la comunicación de los [illegible] Asamblea de Madrid [illegible] meses anteriores.

Respecto de las zonas de las infraestructuras y suelo necesarios para el desarrollo urbanístico

La ejecución de dichas infraestructuras, [illegible] de abastecimiento, saneamiento y depuración [illegible] al Ayuntamiento de Fuenlabrada, Canal de Isabel II y Cuenca de Isabel II, S.A., M.P. y en el caso de dichas ejecuciones supervisión, proporcionar a [illegible] los condicionantes de abastecimiento y de servicio a los nuevos desarrollos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

[illegible]

[illegible]

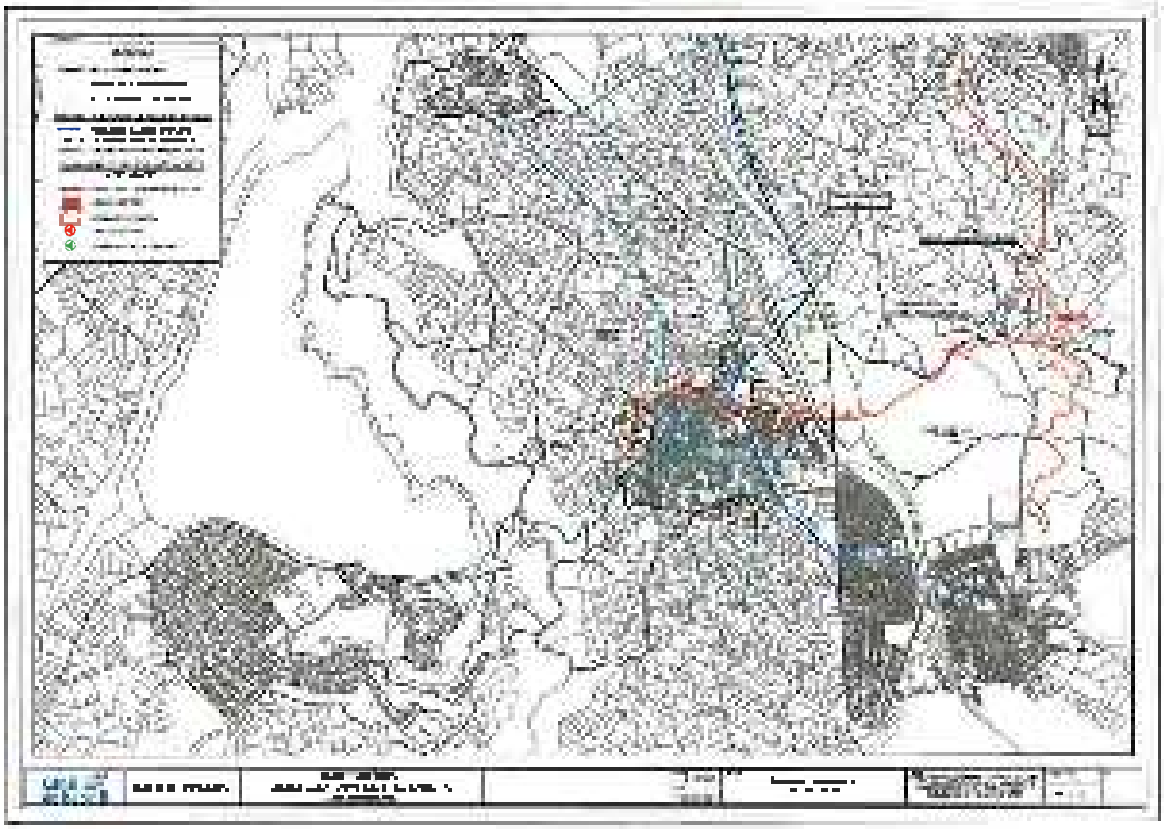
[illegible]

Canal de Isabel II

ANEXO I

PLANO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**



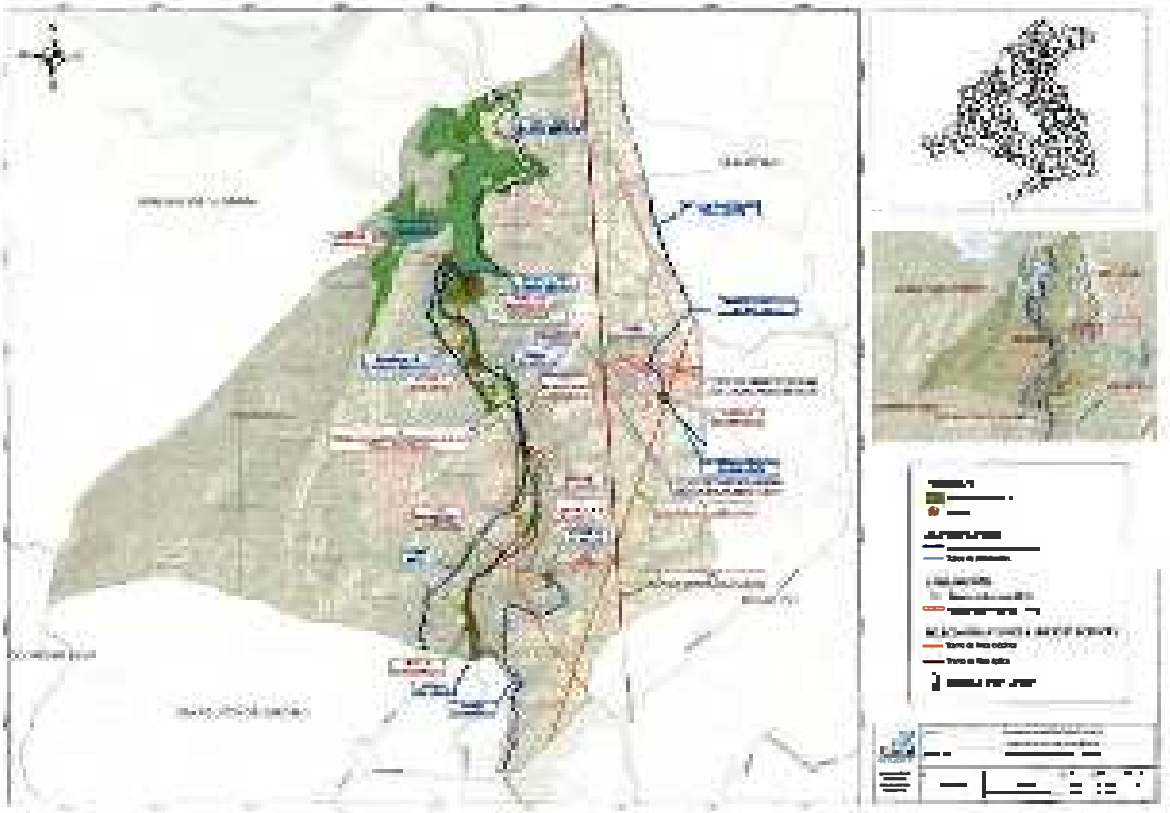
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548 66**

Canal de Isabel II

ANEXO II

PLANO DE AFECCIONES A INSTALACIONES ADSCRITAS A CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548666**



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548666**

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela

10-UB2-00036.1/2023
SIA 23/036

En contestación a su escrito, por el que se viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Pedrezuela, debo significarle que esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, realizadas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Antecedentes Administrativos

Expedientes anteriores relacionados, SIA 14/085:

Con fecha de 17 de diciembre de 2014 y número de registro de salida 10/118063.5/14, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emite el Informe definitivo de análisis ambiental respecto al documento preparado para la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

Con fecha de 9 de abril de 2015, se publica en el BOCM núm. 83 el "*ACUERDO de 26 de marzo de 2015, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela*".

Con fecha de 5 de diciembre de 2018, se publica en el BOCM núm. 290 la "*RESOLUCIÓN de 16 de noviembre de 2018, del Director General de Urbanismo y Suelo por la que se ordena la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del fallo de la sentencia firme número 72/2017, de 3 de febrero, de la sección primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, recaída en el procedimiento ordinario número 814/2015*".

> *"(…) declara Estimado el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación Ecologistas en Acción Madrid-AEDENAT, contra el Acuerdo de 26 de marzo de 2015 dictado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela y declara su nulidad (…)*."

Por tanto, en ejecución de la sentencia de nulidad del citado Plan General, se recupera la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

Expedientes anteriores relacionados, SIA 22/144:

Con fecha de 12 de julio de 2022 y número de registro de salida 10/081008.2/22, la entonces Dirección General de Descarbonización y Transición Energética remite al Ayuntamiento de Pedrezuela la Resolución y archivo del expediente correspondiente al Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal ante la falta de documentación adjunta. Previamente se había comunicado la necesidad de remitir desde el órgano sustantivo la documentación en formato digital para que se continuara con el procedimiento ambiental, el cual se iniciaría con la recepción de la totalidad de la documentación indicada en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Expediente actual, SIA 23/036:

Con fecha 30 de noviembre de 2022 y número de registro 30/011977.9/22 el Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela remite a la Dirección General de Urbanismo el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (modificado por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid), y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013, remite con fecha de 6 de marzo de 2023 y nº de registro 10/246047.9/23 a la entonces Dirección General de Descarbonización y Transición Energética la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela. Con ello, a fecha de 6 de marzo de 2023 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 14 de marzo de 2023 y número de referencia 10/032448.8/23 se remite a la Dirección General de Urbanismo una petición de documentación complementaria, en la cual se solicita el certificado municipal del cumplimiento del trámite de información pública, así como el resultado del mismo, y el plano correspondiente al desarrollo del planeamiento vigente. Asimismo, se comunica el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Pedrezuela.

Con fecha 15 de marzo de 2023 se comunica a la Dirección General de Urbanismo el inicio de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del documento de alcance.

Por otro lado, se solicita a su vez la inclusión de la documentación del Avance del Plan General en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información relativa al procedimiento.

Con fecha 17 de marzo de 2023 se comunica al Ayuntamiento de Pedrezuela el inicio de las consultas, la petición de documentación complementaria y el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General.

Con fechas 11 de abril de 2023 (nº de registro 10/371932.9/23) y 12 de abril de 2023 (nº de registro 10/377638.9/23), se recibe documentación complementaria relativa al anuncio en el BOCM, el plano solicitado y el documento correspondiente al “Bloque VI. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”.

Con fecha 12 de mayo de 2023 y número de registro 26/014138.5/23, se reitera la solicitud de información complementaria, tanto a la Dirección General de Urbanismo como al Ayuntamiento de Pedrezuela, ante la falta de remisión del certificado del resultado de la información pública del Plan y las correspondientes alegaciones si las hubiera.

Con fecha 16 de febrero de 2024 y nº de registro 10/146135.9/24, se recibe información complementaria aportada desde el Ayuntamiento de Pedrezuela, correspondiente a las coberturas en formato *shape* (.sph) de las diferentes temáticas (carreteras, cauces, montes protegidos, etc.).

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Con fecha 8 de agosto de 2024 y nº de registro 10/697206.9/24, se recibe del Ayuntamiento el resto de la documentación solicitada anteriormente, correspondiendo al certificado del resultado de la información pública iniciado el 27 de febrero de 2023, y al total de las alegaciones recibidas.

1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

En virtud del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela se somete a información pública el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela por un plazo de cuarenta y cinco días, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid BOCM nº 49 de 27 de febrero de 2023.

Conviene aclarar que la documentación del Plan primeramente se expuso al público en la web municipal con fecha de 15 de septiembre de 2022, y posteriormente, dicha documentación junto al documento inicial estratégico, se anunció su información pública en el boletín con fecha 27 de febrero de 2023.

Según al Certificado del Secretario-Interventor-Tesorero del Ayuntamiento de Pedrezuela, remitido con fecha de 8 de agosto de 2024, se han recibido un total de 111 alegaciones ("Expte. 514 Sugerencias Avance Plan General Ordenación Urbana (PGOU)") durante el periodo de información pública. Estos corresponden a 303 archivos que incluyen propuestas, fotos, vídeos, etc. Dichas alegaciones incluyen las recibidas tanto con anterioridad a la publicación en el BOCM (27 de febrero de 2023), concretamente 105 de las 111 recibidas (aproximadamente el 95%), como con posterioridad. Cabe indicar que todas ellas han sido tenidas en cuenta en el procedimiento ambiental.

Tras el análisis de las sugerencias registradas se encuentra que de las 111 sugerencias contabilizadas: 106 han sido presentadas por particulares (vecinos del municipio de Pedrezuela), 2 por la Comunidad de Propietarios de la urbanización de Montenebro (duplicada), 1 por el iDE Grupo IBERDROLA, 1 de un partido político y la restante por la Sociedad Euro Edifica Tres S.L. A continuación se recogen de manera somera los aspectos más significativos a nivel ambiental:

- Se aportan varias sugerencias relacionadas con las actuaciones propuestas en la urbanización Atalaya Real (AH-03), centrándose en el ámbito SUNC-06 propuesto:

  Solicitan que el Ayuntamiento reconozca la especial relevancia de los terrenos que se aprobaron conforme al Plan de 1969 como zonas verdes, de diversas parcelas, dado el gran valor ecológico, teniendo en cuenta la proximidad del embalse de Pedrezuela. También debido a la presencia de especies como el erizo moruno (*Atelerix algirus*) catalogada como especie protegida (protección y conservación del BOE núm. 46, de 23/02/2011), además de corzos y jabalíes, y numerosas encinas. Por ello, sugieren la expropiación de estas zonas.

  Además piden que no se permitan nuevos vallados a los propietarios de terrenos o el bloqueo de los pasos de servidumbre que se aprobaron conforme al Plan de 1969 como zonas verdes, para facilitar el libre movimiento de la fauna, de forma que los terrenos queden como hasta ahora.

- Por otro lado, varias alegaciones sugieren cambios en el Documento Inicial Estratégico (DIE) entre los se señalan:

  En el Título II. Análisis del territorio:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

- La falta de contenido en el apartado “3.2. Definición de las unidades de paisaje”, en la parte de descripción de la unidad de paisaje “UP 6. Zona urbana”, donde se queda corta la frase sobre la explicación de la visibilidad de la zona urbana.
- En el apartado “6.2.2. Vertidos autorizados”, se ruega que faciliten un estudio en el que se demuestre el cumplimiento de la normativa establecida por la Confederación Hidrográfica del Tajo ante el aumento del volumen de vertido (estiman un volumen de vertidos actual de aproximadamente 60.000 m³, y un aumento de 7.000 m³ con las viviendas propuestas en el plan).
- En el apartado “9.3.2.3. Urbanización Atalaya Real” solicitan información sobre el tipo de edificaciones, así como su abastecimiento y red de aguas residuales. También se pide verificar mediante la documentación reglamentaria vigente (Plan Parcial y Normas Subsidiarias de 1986) las zonas que “*tienen categoría de zonas verdes urbanizables*”.
- En el apartado “10.2.1. Zonas verdes y espacios libres y 10.2.1.3. Atalaya Real”, se dice que en el Plan Parcial de Atalaya Real se reconocen los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente (Normas Subsidiarias 1986), pero no se entiende *“¿cómo es posible que parte de estas zonas verdes hayan llegado a ser de titularidad de terceras personas?”*; *“¿Qué porcentaje total representan las zonas verdes de cesión, que Vds. están considerando de la Urb. Atalaya Real? ¿están incluyendo EL-29, EL30 y EL-31?”*.
- En el apartado “10.3. Redes de servicios - 10.3.1. Abastecimiento”, se solicita una descripción de las condiciones de abastecimiento de agua a los residentes de Atalaya Real.

En el Título V. Desarrollo previsible del Plan General:

- En el apartado “1.1. Sobre el modelo territorial”, se dice “*La clasificación y la delimitación del suelo urbano se basarán en la realidad física existente. De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001, tendrán la clasificación de Suelo Urbano Consolidado “los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.” No se ha clasificado ninguna superficie como Suelo Urbano No Consolidado*”.

  Mientras que en el apartado “4.3.1.1. Ordenación del Suelo Urbano”, se dice *“Se han clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se han incluido los siguientes suelos:*

  - *Los ámbitos de actuación SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05, ubicados en las zonas de borde del casco urbano. Incluyen parcelas que cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral en todas ellas, por lo que procede clasificarlas como Suelo Urbano No Consolidado.*
  - *El ámbito de actuación SUNC-06, ámbito discontinuo ubicado en la Atalaya Real. Incluye una serie de parcelas calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estima necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales, por lo que procede su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado."

- También se sugieren cambios en la Memoria de Ordenación, entre ellos se señalan:

  En el Título I. Desarrollo previsible del Plan General:

  - En el apartado "2.2. Resultado del trámite de información pública", se dice "*El resultado del trámite de información pública se reflejará en la Memoria de Participación Pública, incluida en el BLOQUE IV de la documentación del presente Plan General*".

    En la documentación disponible en el periodo de 45 días para la información pública, iniciado el 27 de febrero de 2023, no está reflejado el resultado de la *"primera fase de información pública"* del plan.

  En el Título V. Descripción y justificación de la ordenación propuesta:

  - En el apartado "3.3.1. Red viaria de tráfico rodado", se dice "*En cuanto a la red local de infraestructuras de comunicaciones viarias, se prevé en las áreas de nuevos desarrollos una trama viaria que complemente a la red general y garantice la conexión con el tejido urbano existente dando continuidad a los viales de las zonas limítrofes*."

    Preven continuar con los problemas de aparcamiento y circulación en el casco urbano de Pedrezuela.

  - En el apartado "3.13. Modelo de movilidad propuesto", dentro de los criterios considerados, la sugerencia del particular hace referencia a las "facilidades" existentes en el término municipal para las personas con movilidad reducida. Así mismo, señala la necesidad de aparcamiento, tanto ahora mismo como a futuro.

  En el Título VIII. Determinaciones pormenorizadas de ordenación:

  - En el apartado "1.4. Usos declarados fuera de ordenación", se dice que "*En el presente Plan General se considera que tienen la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resultaren disconformes con el mismo por ser disconformes con el planeamiento las condiciones de edificación, así como por ser disconforme con el planeamiento el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo*".

    El Grado 1 lo conforman las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Según la alegación recibida, se cuestiona si este no es el caso del ámbito SUNC-06 que se quiere recalificar en el nuevo plan.

A nivel de aspectos ambientales y urbanos conjuntos, se repite el mismo escrito en 32 alegaciones. Este incluye, por un lado, comentarios respecto a las previsiones de crecimiento de la población, y por otro, aspectos sobre la viabilidad económica o rentabilidad del desarrollo por iniciativa privada de cuestiones específicas en el ámbito SUNC-04 (distribución de beneficios y cargas entre propietarios), en SUR-07 (la falta de inclusión de desarrollos previsibles en el PGOU propuesto), y finalmente sobre el SUNC-05 (zona industrial y zona dotacional, y su proximidad al río).

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

También piden la rehabilitación/mejora/ampliación de los suministros que llegan a Atalaya Real, y mayor conexión y cohesión entre las diferentes zonas que componen el ámbito urbano del municipio (casco urbano, urbanización Montenebro y urbanización Atalaya Real). Incluyen la mejora de las vías de comunicación para los vehículos), así como la integración de aceras, bancos para descanso y papeleras, la creación de más aparcamientos disuasorios, etc.

A nivel de características urbanas, sobre la propuesta de plan se han registrado 56 propuestas, en las que solicitan, en unos casos la inclusión, y otras veces la exclusión de determinadas parcelas de las que son propietarios, dada la delimitación propuesta. También se da el caso de solicitar una revisión de la clasificación o que se recalifique un solar, o el cambio en la edificabilidad máxima permitida.

En otro orden, desde iDE Grupo IBERDROLA informan que en los documentos publicados no se incluye una previsión de la demanda eléctrica, planteando diversas posibles necesidades entre las que se encuentra un nueva STR (Sistema de Transmisión Regional - Sistema de transporte de energía eléctrica), entre otras.

1.3. Contenido del documento sobre el que se informa

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 6 de marzo de 2023, la cual se estructura conforme al siguiente índice:

- Bloque I. Documentación Informativa:
  - Volumen I. Memoria de información (enero 2022)
  - Volumen II. Planos de infornación (enero 2022)
- Bloque II. Documentación Ambiental:
  - Documento Inicial Estratégico (marzo 2022)
  - Estudios complementarios (enero 2022)
    Estudio Hidrológico Inicial
    Estudio Inicial de Caracterización de Suelos. Estudio de la calidad de los suelos
    Estudio Inicial de Movilidad y tráfico (diciembre 2021)
    Estudio Acústico (enero 2022)
- Bloque III. Documentación Normativa (marzo 2022):
  - Volumen I. Memoria de Ordenación
  - Volumen II. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
  - Volumen III. Normas Urbanísiticas
  - Volumen IV. Fichas de Ordenación y Gestión
  - Volumen V. Inventario de Instalaciones en suelo no urbanizable
  - Volumen VI. Planos de Ordenación
- Bloque IV. Documentación de Tramitación:
  - Volumen I. Memoria de Participación Ciudadana (marzo 2022)
- Bloque V. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

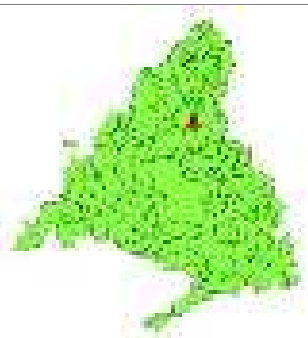
1.4. Descripción del ámbito

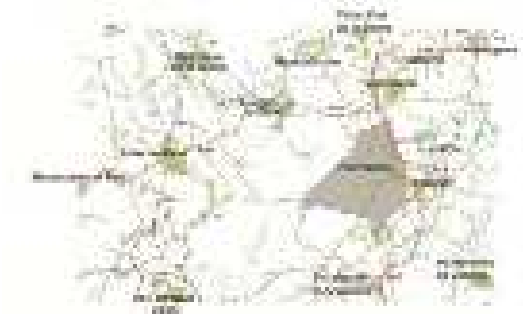
Conforme a los datos incluidos tanto en la Memoria de Información como en el Documento Inicial Estratégico, el ámbito geográfico del Plan General de Ordenación presentado lo constituye el término municipal de Pedrezuela. Este se ubica al norte de la Comunidad de Madrid, en el área de transición entre la sierra de Guadarrama y la depresión del Tajo, formando parte de la denominada Sierra Norte de Madrid.

Tiene una extensión de 28,5 km^2, y limita con los términos municipales de Guadalix de la Sierra y El Vellón al norte, con El Vellón y El Molar al este, con San Agustín del Guadalix al sur, y con Guadalix de la Sierra y Colmenar Viejo al oeste.

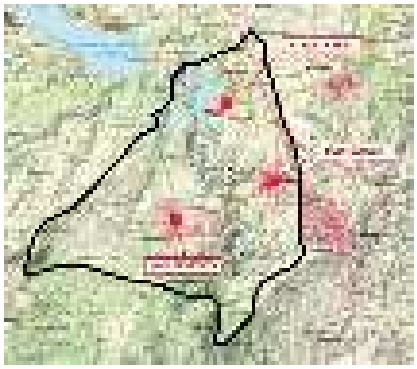
El término municipal consta tres grandes núcleos urbanos, como se muestra en las siguientes imágenes: Pedrezuela, enclavado al este del municipio; la urbanización Montenebro, al oeste y separada de Pedrezuela por el río Guadalix, y la urbanización Atalaya Real, al norte, en las inmediaciones del embalse de Pedrezuela. Otros asentamientos denominados como La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares, se encuentran alejadas de los núcleos urbanos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39









Superficie municipal	30,7 km²
Distancia a Madrid	45 km
Altitud	1.151 m
Población (2020)	2.741 habitantes
Densidad de población	278,7 hab./km²
Núcleos de población	Pedrezuela, Valdemanco y Prosperidad
Clima mediterráneo	Inviernos fríos y veranos calurosos, precipitaciones irregulares
Acceso	Autovía A-1 (salida 41)
Hidrografía	Río Guadalix, Arroyo del Valle, Arroyo de Juan Arroyo de Valdemanco, Arroyo de Valcaracol, Arroyo de Entrambos, Arroyo de la Dehesa, Arroyo de Lanagua y Arroyo de la Chopera

LOCALIZACIÓN Y DATOS BÁSICOS DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

La estructura general del municipio de Pedrezuela se caracteriza por la presencia de espacios ambientales de gran valor ecológico y natural, suponiendo aproximadamente el 50% del término municipal, además de encontrarse vinculados al embalse de Pedrezuela, al ZEC de la Cuenca del río Guadalix (ES 3110003), y a la presencia de Montes y Hábitats Naturales preservados. Por otro lado, está la ubicación de la autovía A-1, que atraviesa el municipio por su parte este. Así mismo hay una importante vía pecuaria (Colada del Canto Blanco-Colada de Peña de la Romana) que recorre el municipio en dirección norte-sur y atraviesa el casco, bifurcándose al sur.

Estos condicionantes dan lugar a una estructura urbana policéntrica, donde los tres grandes núcleos urbanos funcionan de una forma independiente. Destaca el casco de Pedrezuela como centro urbano, tanto por su tradición histórica como por su ubicación junto a las vías de comunicaciones, ocupando un papel principal en la dotación de servicios del municipio (presencia de usos terciarios, comerciales, de servicios a pie de calle).

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875339

Los otros dos de núcleos urbanos -Montenebro y Atalaya Real- se basan en una estructura puramente residencial, con una mayor dependencia del exterior para satisfacer las necesidades de bienes y servicios de sus vecinos, y vinculados con zonas de mayor calidad ambiental. En el caso de la urbanización Montenebro (Corepo) se encontraba incluida en el inventario de urbanizaciones ilegales en la Ley 9/1985, aprobándose su propuesta de regulación definitiva en la revisión de las Normas Subsidiarias del año 1986.

Respecto a la topografía del término municipal, este se encuentra entre los glacis y la garganta que forma el río Guadalix. El núcleo urbano se sitúa en una media ladera con diferentes pendientes, más pronunciadas en el lado oeste en el que se sitúa el río y los arroyos dependientes, lo que ha condicionado el crecimiento urbano en las otras direcciones.

Según la información publicada por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME), en el municipio de Pedrezuela se encuentra identificado un Lugar de Interés Geológico: Pliegue Zalesky (CIs167) de migmatitas, atravesadas por abundantes filones de pegmatitas. Está situado en el km. 48,300 de la carretera N-I, en el extremo más al norte del término municipal de Pedrezuela.

Edafológicamente, los cambisoles son el grupo de suelos predominantes en las zonas urbanizadas del municipio.

En relación a la capacidad agrológica, conforme al documento inicial estratégico, el término municipal de Pedrezuela presenta cuatro clases: 3, 6 y 7. La extensión de la subclase 3sl con limitaciones principalmente por la baja capacidad de almacenamiento, baja capacidad de intercambio catiónico y afloramiento rocoso en superficie, se localiza en los entornos urbanos del municipio.

Hidrológicamente, los ríos y arroyos que transcurren por el municipio de Pedrezuela pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, subcuenca del río Jarama. El río Guadalix atraviesa el municipio en dirección norte-sur, captando las aguas de una serie de arroyos cuyos ejes principales discurren en dirección noroeste – sureste. Según el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los arroyos que discurren por el término municipal se corresponden con: arroyo del Valle, arroyo de Jacinto, arroyo Casas, arroyo de los Barrizales, arroyo de los Labajos, arroyo del Encinar y otros arroyos innominados.

Respecto a la vegetación en la zona, hay diferencias entre la zona oeste con vegetación de porte arbóreo o arbustivo, con la encina (*Quercus rotundifolia*) como la especie arbórea más abundante; y la mitad este, donde existe de forma predominante vegetación arbustiva o herbácea, coincidente con antiguas áreas de cultivo que en la actualidad están prácticamente abandonadas. La zona sur del municipio presenta una estructura adehesada (Dehesa de Pedrezuela) y con menor cubierta arbórea, alternando con áreas de pasto.

En los márgenes de los ríos se encuentra una vegetación más densa de ribera, mientras que en las zonas de elevada pendiente, se forman las masas arbóreas de enebro de la miera (*Juniperus oxycedrus*). Le acompaña un sotobosque constituido por jara pringosa (*Cistus ladanifer*), tomillo (*Thymus mastichina*), torvisco (*Daphne gnidium*), romero (*Rosmarinus officinalis*) entre otros. Estas constituyen áreas de alto valor ecológico y paisajístico, debido al porte de algunos de los ejemplares de enebro y a la singularidad de estas formaciones en la región.

Sobre la fauna, en el municipio cabe destacar las actuaciones para la conservación del buitre negro (*Aegypius monachus*), especie clasificada en el Catálogo Regional con la categoría de “en peligro de extinción”.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En el análisis del paisaje incluido en el documento ambiental se dice que el paisaje de Pedrezuela se erige como uno de los principales valores ambientales del municipio, localizándose en la formación de relieve denominada “Fosa del Tajo”.



UNIDADES DE PAISAJE EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

El paisaje agrario dominante se define por el predominio de tierras de labor, eriales y matorrales cubren las lomas y laderas. Un elemento de singular importancia es La Dehesa de Pedrezuela como ejemplo de paisaje adehesado típico de los territorios ganaderos.

El resultado presentado de la valoración de la calidad del paisaje del ámbito del Plan considera que la calidad global es media, existiendo diferencias significativas entre las distintas unidades. En este aspecto destacan las unidades de Dehesa de Pedrezuela y la vegetación asociada al río Guadalix por su elevado valor de calidad visual frente a unidades como los herbazales o la zona urbana que poseen valores más bajos.

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

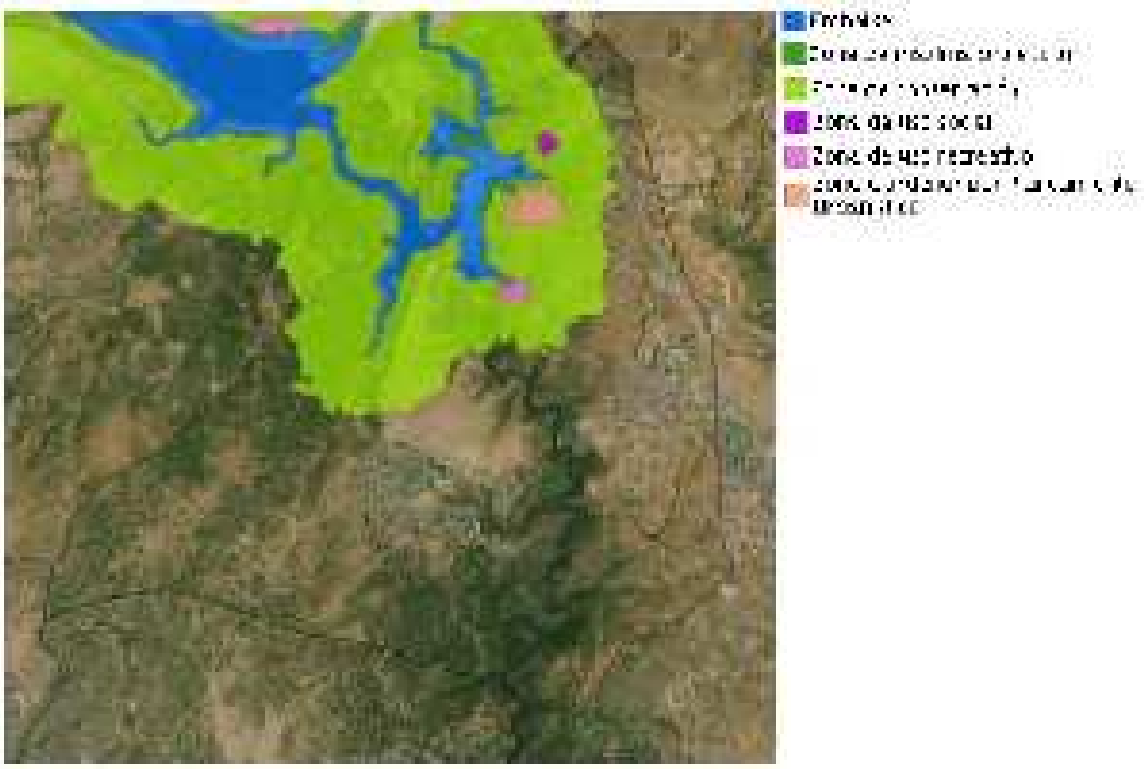
Respecto a los espacios naturales protegidos, gran parte del término municipal se encuentra encuadrado dentro de espacios de gran valor ecológico y natural, por lo que cuentan con protecciones ambientales y sectoriales específicas que condicionan el modelo de desarrollo urbano del mismo. Conforme al informe emitido desde la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, se trata de los siguientes espacios naturales:

- Red Natura 2000: Zona de Especial Conservación (ZEC) ES3110003 “Cuenca del río Guadalix”
- Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid: corredor principal del Jarama
- Terreno forestal.
    - En régimen especial:
        - Montes de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela”
        - Montes preservados: manchas incluidas en el Anexo cartográfico de la Ley 16/1995 Forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid
    - En régimen general

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Las zonas húmedas y embalses protegidos:
  Embalse de Pedrezuela (Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela)
- Localización de hábitats de interés comunitario (HIC) fuera de Red Natura 2000: teselas con los hábitats 3130, 4090, 5210, 5330, 6220*, 6310, 6420, 91B0, 91E0*, 92A0 y 9340

Estas protecciones ambientales condicionan especialmente las zonas norte y oeste del término municipal, correspondiendo a espacios vinculados al Embalse de Pedrezuela como zona de captación para abastecimiento, y zona sensible (Directiva 91/271/CEE), al ZEC de la Cuenca del Río Guadalix, y a la presencia de Montes y Hábitats Naturales preservados.



ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE DE PEDREZUELA. (Fuente: IDEM)

La distribución de los hábitats de interés comunitario (HIC) prioritarios –anejo I de la Directiva 92/43/CEE- están recogidos en el Atlas de los Hábitats de España, y se corresponden con:

Código Unión Europea	Descripción Hábitats Prioritarios
6220*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*
91E0*	Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-PAdion, Alnion incanae, Salicion albae)*

HÁBITATS PRIORITARIOS (*) EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA. Fuente: Documento Inicial Estratégico

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

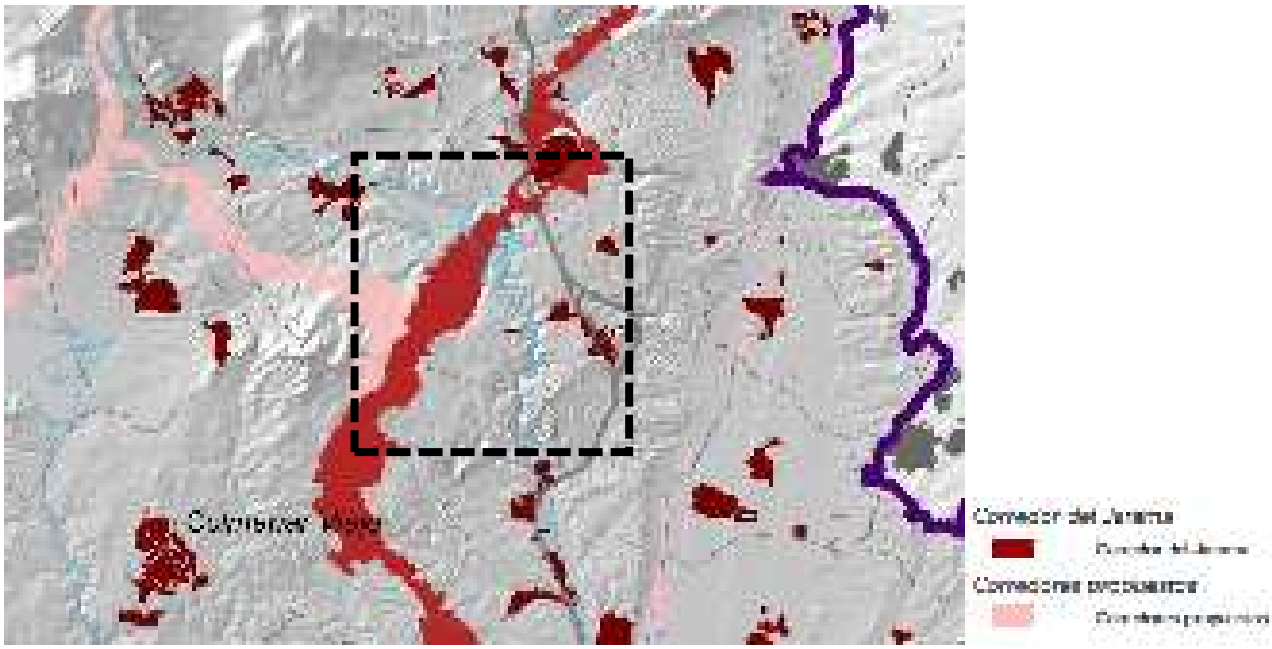
El término municipal incluye el Monte de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela” (258,6 ha). Además según la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, en el término municipal de Pedrezuela se identifican:

- Terrenos forestales incluidos en el embalse catalogado de Pedrezuela
- Terrenos incluidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995 (artículo 20), que tienen la categoría de montes preservados por estar poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigo.



MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA Y MONTES PRESERVADOS EN PEDREZUELA

En el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, además señalan que por el este de término municipal discurre el corredor ecológico Principal denominado “del Jarama”, según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid.



CORREDOR PRINCIPAL DEL JARAMA. Fuente: Comunidad de Madrid

Asimismo, forman parte de la estructura territorial de Pedrezuela las diversas vías pecuarias. Según el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid se corresponden con: Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las Ánimas), Colada de la Peña Romana, Fuente del

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Hunco o Muco y los Recajos, Colada de las Parras, Charco de la Negra y Corrales de la Francisca, Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero, Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla, Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras), Descansadero Charco La Negra (Incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca) y Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla).

Otro aspecto a tener en cuenta es la existencia de otros bienes protegidos y espacios de protección, que también condicionan el crecimiento urbanístico. Estos están quedan recogidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos presentado. El Patrimonio Histórico existente en el municipio consta de diversos bienes inmuebles como iglesias, yacimientos, puentes, molinos, pajares, lavaderos, etc. integrados en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, siendo en su mayoría, yacimientos arqueológicos documentados, cuyo régimen de protección el establecido en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a los riesgos en el ámbito de estudio, cabe señalar el riesgo asociado a la presa situada en el mismo municipio, aguas arriba del río Guadalix y clasificada en la categoría A por su potencial riesgo, según datos de Protección Civil, el Riesgo por Rotura de presas es moderado.

Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid, publicado por el Instituto Tecnológico Geominero de España, el área donde se ubica el término municipal de Pedrezuela posee unas condiciones de erosionabilidad potencialmente moderada y elevada, así como un riesgo de inundabilidad poco probable (Fuente: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables -SNCZI).

También se localiza en una zona clasificada con riesgo medio de nevadas.

De acuerdo con el Mapa Geotécnico General a escala 1:200.000, del Instituto Geológico y Minero de España (IGME), en general, el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas aceptables.

Respecto a los incendios, el municipio de Pedrezuela no se encuentra en las zonas de alto riesgo por incendio forestal conforme a la información del Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid.

En el caso de riesgos tecnológicos, como son los riesgos asociados al transporte de mercancías peligrosas, la A-1 Madrid (M-50) – Burgos, que atraviesa el municipio de Pedrezuela, se encuentra incluida en la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas (RIMP).

Sobre la calidad acústica, el municipio de Pedrezuela se ve afectado por el Mapa Estratégico de Ruido para grandes ejes viarios, debido al paso por el término municipal de la Autovía A-1, que presenta un tráfico superior a los 3.000.000 vehículos/año.

Conforme el censo de vertidos autorizados de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se registran doce vertidos autorizados, pertenecientes a viviendas unifamiliares, centro de trabajo del embalse, la Urbanización Montenebro y a la EDAR Este, EDAR-1 Oeste y EDAR-2 Centro.

Pedrezuela se encuentra dentro de la Mancomunidad de municipios del noroeste para la gestión y tratamiento de residuos urbanos, en la que se incluyen 33 municipios. También forma parte de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte de Lozoya.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

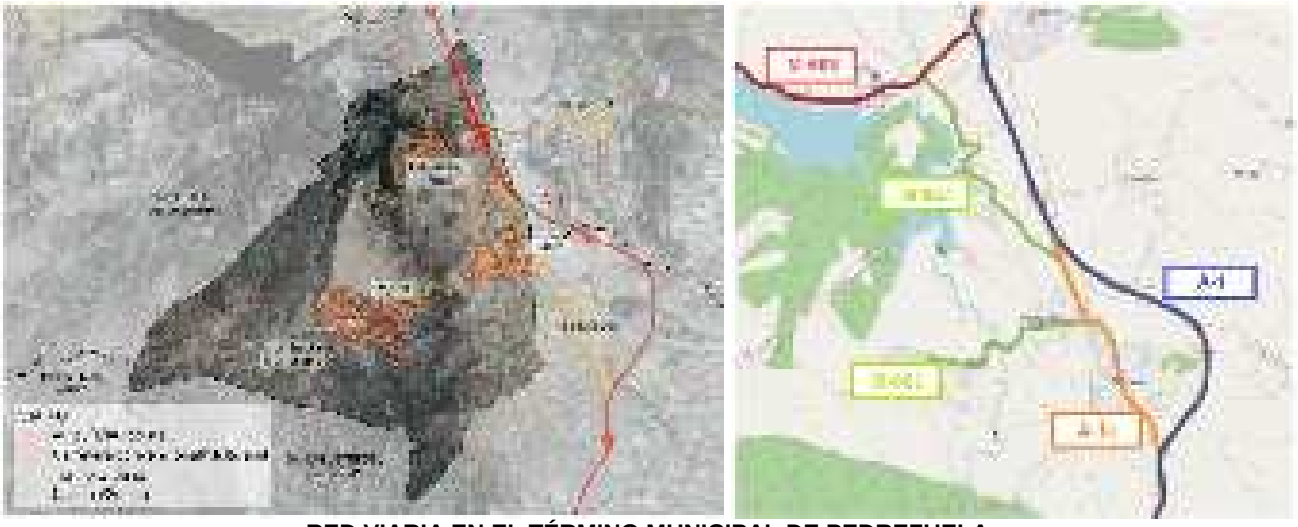
Pedrezuela cuenta con un Punto Limpio, situado en el Parque de Peñandía, para la recogida de voluminosos, madera y enseres, papel y cartón, residuo férrico, plásticos, residuos de aparatos eléctricos y electrónicos -RAEE, pinturas y disolventes, aerosoles, tóners, pilas, baterías, textil, aceites doméstico e industrial, vidrio, componentes iluminación, colchones y residuo vegetal.

En relación con la población actual y futura del municipio, Pedrezuela en el año 2020 contaba con 6.150 habitantes, lo que supone que desde el inicio de siglo la población se ha multiplicado por más de 4 (1.425 habitantes en el año 2000). Consultado el padrón municipal de habitantes publicado por el Instituto Nacional de Estadística, se observa que Pedrezuela, a fecha 1 de enero de 2023, tiene censados 6.394 habitantes, frente a los 6.667 habitantes estimados en el análisis (desfase aproximado del 4% más sobre los datos reales publicados por el INE en 2023).

La estructura productiva del municipio se centra fundamentalmente en el sector servicios, que supone más de la mitad del volumen de actividades económicas (80,76% del número de trabajadores del municipio). Se incluyen dentro de este sector los servicios a empresa, servicios financieros, la hostelería, el comercio, el transporte, distribución, servicios inmobiliarios, etc. Se ha constatado un paulatino proceso de tercerización de la actividad productiva del municipio, derivado de la necesidad de satisfacer las demandas generadas por el aumento de la primera residencia.

La tasa de desempleo municipal de Pedrezuela se sitúa por debajo de los índices autonómicos y nacionales.

Por otra parte, las grandes infraestructuras viarias son otro de los elementos fundamentales que articulan la estructura territorial de un municipio. El núcleo urbano de Pedrezuela se encuentra a tan sólo 2 km de la A-1, que es la infraestructura viaria vertebradora de la zona. También perdura el antiguo trazado de la A-1, perteneciente a la red supramunicipal, que transcurre junto al casco urbano. Por el término municipal también transcurre la carretera M-627 la cual une la autovía A-1 con la carretera M-608 de rango principal dentro de la Comunidad de Madrid, y el Camino de las Cuestas (M-963) que da acceso a la Urbanización Montenebro.



RED VIARIA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PEDREZUELA

Según el documento ambiental, en la actualidad, la red de saneamiento del casco urbano de Pedrezuela deriva por medio de un emisario hacia la EDAR de El Vellón (12.000 habitantes equivalentes), en el municipio de El Molar, gestionada por Canal de Isabel II. Las urbanizaciones de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

Atalaya Real y Montenebro, por su parte, cuentan con depuradoras de carácter privado, diseñadas para la gestión de sus propias aguas residuales.

El abastecimiento de agua para consumo humano al municipio se realiza mediante la aducción Torrelaguna-Ramal Oeste, que transporta el agua desde el depósito regulador del Canal de Isabel II de Valdegallegos, cuya capacidad es de 20.500 m^3.

El suministro de energía eléctrica al municipio está gestionado por la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., que cuenta con una LAT de 66 KV, que cruza el término municipal de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra.

Como se indica en la documentación aportada el municipio de Pedrezuela no cuenta con instalaciones de distribución de gas.

En cuanto a las dotaciones existentes, como indica la Memoria de Información presentada el municipio cuenta con una superficie de Espacios Libres Públicos equivalente a 187.102 m^2, de los cuales 7.875 m^2 (4,2%) no cuentan con tratamiento de zonas verdes, siendo simplemente solares, y 158.689 m^2 (84,8%) se corresponden con espacios de monte natural ubicados en Montenebro y la Atalaya Real. Se indica en el propio documento que existe una fuerte discrepancia entre los espacios realmente ajardinados y los que el planeamiento general vigente (NNSS de 1986) calificaba como tales. Esto es debido a que en el centro urbano de Pedrezuela, la mayoría de las zonas verdes calificadas no se encuentran desarrolladas en la actualidad, o incluso han sido ocupadas por otros usos, por lo que solamente incluyen como zonas verdes existentes las siguientes: la plaza de la Constitución, la plaza de la Villa, el parque la Casilla, la plaza de la residencia de mayores Las Fuentes, y algunas zonas menores de protección de viarios y medianeras. Por otro lado, han incorporado a la trama urbana nuevas zonas verdes no recogidas en el planeamiento vigente.

En el caso de la Urbanización Montenebro, los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente, no cuentan con el tratamiento de zonas verdes en la actualidad, salvo la parcela de mayor extensión que dada su conservación como zona natural se permite su uso como espacio libre.

La Atalaya Real dispone de dos parcelas de gran tamaño. Sin embargo, el desarrollo del planeamiento de este ámbito no conllevó en su momento la cesión de la totalidad de estos espacios, por lo que hoy por hoy solamente una parte de ellos puede ser considerada como una zona verde pública. En las Normas Subsidiarias, no se calificó ningún equipamiento.

En cuanto a los equipamientos existentes en el municipio de Pedrezuela, existen fuertes diferencias entre los distintos núcleos. En términos absolutos, la superficie total destinada a dotaciones y equipamientos es de 143.492 m^2s, lo que supone una media de 23,3 m^2s por habitante. Sin embargo, gran parte de esta ratio se debe a la existencia de los equipamientos deportivos extensivos en la urbanización Montenebro, que ocupan una superficie de suelo de 89.651 m^2s. Si se excluye este espacio del cómputo, la media desciende hasta los 8,75 m^2s por habitante.

1.5. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

Las afecciones sectoriales constituyen uno de los condicionantes más importantes a tener en cuenta a la hora de elaborar una propuesta de desarrollo urbanístico. En el municipio de Pedrezuela existen diversas afecciones sectoriales, especialmente de tipo ambiental (en torno a un 50% del término municipal se encuentra encuadrado dentro de espacios de gran valor ecológico y natural) en las zonas

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

norte y oeste. Destaca la ZEC de la Cuenca del Río Guadalix, incluida en la Red Natura 2000, el embalse de Pedrezuela, los Montes de Utilidad Pública y Preservados, y las zonas de cauces y riberas. Además, hay que tener en cuenta otro tipo de afecciones como las zonas de protección de las infraestructuras (carreteras, líneas eléctricas, etc.), las vías pecuarias o las zonas de protección arqueológica.

Por tanto, el municipio de Pedrezuela se ve afectado en todo su territorio por diferentes protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial estableciendo diferentes tipos y grados de protección o afección aplicables al planeamiento general:

- Espacios de la Red Natura 2000: Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadalix” (ES3110004) cuya declaración y Plan de Gestión fue aprobado mediante decreto 106/2014, de 3 de septiembre del Consejo de Gobierno.
- Hábitats de Interés Comunitarios protegidos en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Embalse de Pedrezuela: Ley 7/1990, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. El Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, que se halla incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 1991, mediante Decreto 19/1994, de 24 de febrero, y posteriormente el Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.
- Presencia de diversos cauces con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía, y zona inundable, definidas en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza. Montes en régimen especial (Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados) y terreno forestal en régimen general. El Monte de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela” (Suelo No Urbanizable de Protección Especial). Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
- Actualmente se encuentra en vigor en el marco estatal el Plan Forestal Español 2022/2032, aprobado por la Resolución de 27 de diciembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de aprobación de la revisión del Plan Forestal Español 2022-2032.
- Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales, aprobado mediante el Decreto 59/2017.
- Acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020, ha aprobado el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de octubre de 2022, se ha aprobado el Plan Especial de Protección Civil ante inclemencias invernales en la Comunidad de Madrid, donde se aconseja la elaboración de un plan de actuación municipal ante este riesgo.
- Red de Vías Pecuarias protegidas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Las vías pecuarias del término municipal de Pedrezuela están clasificadas por la Orden Ministerial de 10 de julio de 1964 (BOE de 5 de agosto de 1964).
- Bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término municipal (carreteras e infraestructuras lineales de suministro de servicios). Sus trazados están protegidos por su respectiva normativa sectorial.

1.6. Objetivos de la Propuesta

El objetivo general del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento.

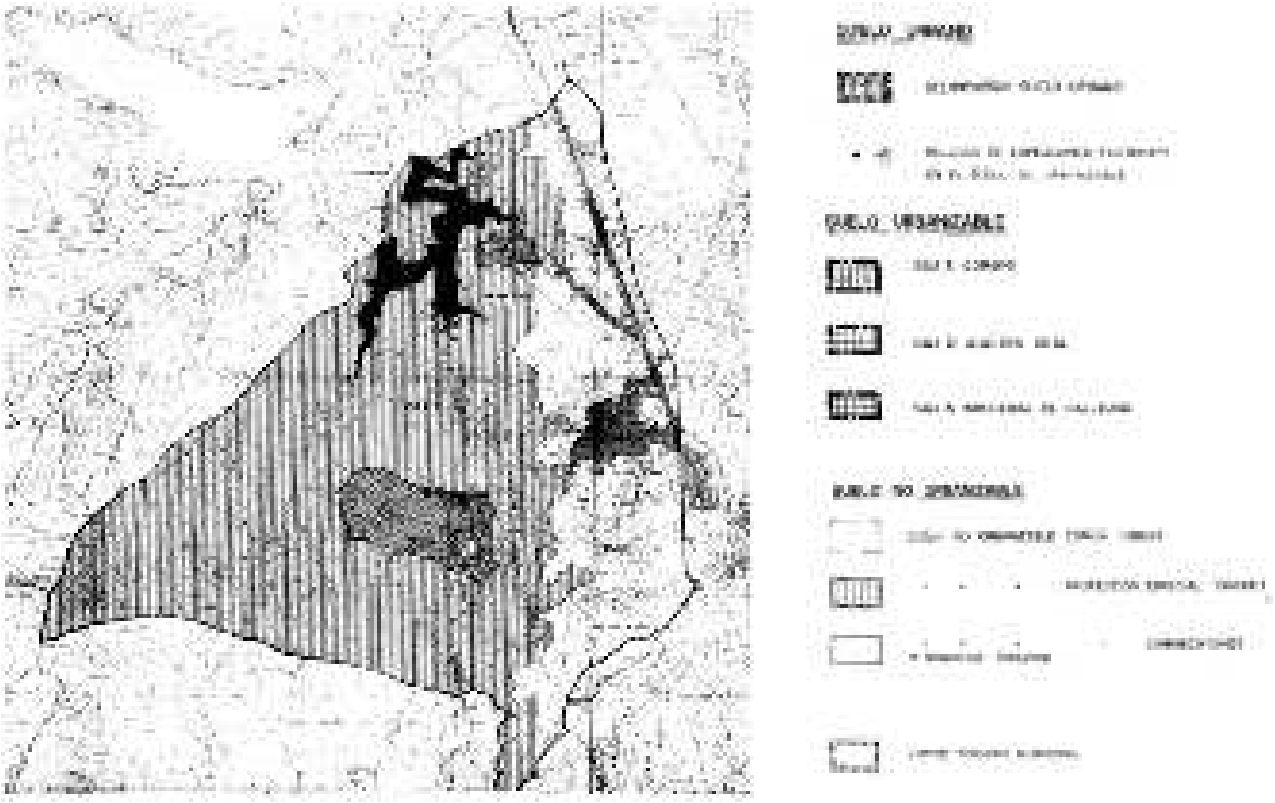
1.6.1. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento de Pedrezuela, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el día 19 de junio de 1986.

Tras estas Normas Urbanísticas fue redactada una revisión del planeamiento general, aprobada el 26 de marzo de 2015. Sin embargo, este planeamiento general fue anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con fecha de 3 de febrero de 2017. La sentencia del TSJM fue ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo de pleno derecho el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela de 2015, recuperando la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

Estas Normas Subsidiarias de 1986 planteaban un modelo de crecimiento residencial limitado, de baja intensidad, centrado en la consolidación y legalización de aquellas promociones ya en marcha (Montenebro –SAU 1- y Atalaya Real –SAU 2-COREPO). Solamente planteaba un sector de nueva creación, con una superficie reducida para usos industriales anexo al casco urbano (El Callejón –SAU 3- 3 ha), que sin embargo fue ocupado de manera informal por usos dotacionales y residenciales.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39



CLASIFICACIÓN DEL SUELO (NNSS 1986, PEDREZUELA)

Estas Normas Subsidiarias de 1986 clasifican la totalidad del término municipal en **tres clases de suelo**. Los datos incluidos a continuación se basan en los presentados en la figura 138 de la Memoria de Información:

- **Suelo Urbano:** Se planteaban en el suelo urbano un total de 7 Unidades de Actuación, que se convertirían en 8 mediante una Modificación Puntual de planeamiento (año 2000), con el objetivo de consolidar de forma coherente los crecimientos del casco antiguo, especialmente hacia el sur del mismo. Constituyen una superficie bruta total de 566.532 m²s, con capacidad para 1.010 viviendas.

- **Suelo Apto para Urbanizar o Urbanizable:** Recoge los suelos que estaban previstos para ser transformados en suelo urbano por diversos motivos: los sectores SUR-S01, SUR-S02 y SUR-S03:

  - SAU-1: Sector 1 – COREPO (Montenebro): 1.200.231 m²s de superficie bruta. Uso residencial y equipamientos. Capacidad máxima 745 viviendas. Incluye suelos de antigua parcelación y urbanización, considerados hasta ese momento por el planeamiento como suelo rústico.
  - SAU-2: Sector 2 – Atalaya Real: 190.825 m²s de superficie bruta. Uso residencial (comercial admisible). Sin definir la capacidad máxima de viviendas se estimaron 157.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

- SAU-3: Sector 3 – Industrial El Callejón: 30.000 m² de superficie bruta. Uso característico de pequeña industria y talleres. Comprende la zona situada al nordeste del casco de Pedrezuela.

- **Suelo No Urbanizable:** debido a las particularidades del municipio de Pedrezuela, estimaron necesario clasificar la mayor parte del territorio del mismo como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, quedando los terrenos restantes, de menor valor, como Suelo No Urbanizable Común.

  - Suelo No Urbanizable Común (SNUC): este suelo se destina a usos agrícolas y ganaderos.

  - Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUPE): incluye suelos con excepcionales valores naturalísticos, estéticos, paisajístico y productivos, así como una franja de 500 metros alrededor del embalse de Pedrezuela.

  - Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios (SNUPCS): definido por las franjas de protección y servidumbre legalmente establecidas para la salvaguarda de las vías de comunicación y transporte, vías pecuarias, líneas eléctricas, cauces fluviales, etc.

En la siguiente tabla se resumen los datos de superficie correspondientes a la clasificación del suelo según las NNSS de 1986.

CLASE DE SUELO NNSS (1986)	SUPERFICIE (m²s)	
	TOTAL (m²s)	% T.M.
Suelo urbano	566.532	1,99
Suelo Apto para Urbanizar o urbanizable (SAU)	1.421.056*	4,98
Suelo no urbanizable	26.540.014	93,03
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	**28.527.602**	**100,00**

* Dentro del SAU se ha incluido el SAU-1 Monteneblro, SAU-2 Atalaya y SAU-3 El Callejón.

SUPERFICIES POR CLASE DE SUELO SEGÚN LAS NNSS DE PEDREZUELA (1986). SITUACIÓN ORIGINAL

Posteriormente, el suelo urbanizable correspondiente al SAU-1 Montenebro y SAU-2 Atalaya Real se han desarrollado mediante:

- El Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1986, para desarrollo del Sector SAU-1 COREPO (Montenebro).
- El Plan Parcial aprobado por la COPLACO el 29 de enero de 1969, para el caso del SAU-2 Atalaya Real. En la Memoria de Información presentada se dice que *"(…) la urbanización se asume como recepcionada de facto tras la realización de la reparcelación"*.

De acuerdo con la Memoria de Información, con posterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias se han aprobado las siguientes modificaciones:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

- Modificación Puntual de NNSS para la modificación de los parámetros edificatorios de una parcela de la UA-5 (30 de junio de 1998), así como para la asignación de un nuevo uso de Residencia Tercera Edad en la unidad de actuación. Además, se plantea la apertura de un nuevo viario que de servicio a las parcelas interiores de la manzana.
- Modificación Puntual de NNSS para el cambio de uso de un solar y edificación en el Casco Urbano, que pasa de uso industrial a Equipamiento en su apartado Asistencial, para una Residencia de la 3ª Edad (12 de mayo de 1999).
- Modificación Puntual de NNSS con el objetivo de delimitar una nueva unidad de actuación (UA-8), afectando a parte de la delimitación de la unidad de actuación UA-7 (13 de julio de 2000).

Además de las anteriores, con objeto de solventar los problemas de gestión derivados de la anulación del PGOU de 2015 (apartado 2.1 de la Memoria de Información) recogen a continuación las modificaciones puntuales que desde el Ayuntamiento están en tramitación:

- Modificación Puntual SAU.3. El Callejón. Relativa al cambio de uso de industrial a residencial del ámbito, incluyendo actuaciones de urbanización para que el suelo pase a estado de Suelo Urbano. Cuenta con informe ambiental estratégico, publicado en el BOCM del 4 de julio de 2022, expediente SIA 21/198.
- Modificación Puntual 6. UA 3. Las Eras A. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. Cuenta con informe ambiental estratégico, publicado en el BOCM del 11 de julio de 2022, expediente SIA 21/205.
- Modificación Puntual 1. Calle El Chinchón. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. Cuenta con informe ambiental estratégico, publicado en el BOCM del 18 de diciembre de 2023, expediente SIA 22/002.
- Modificación Puntual 2. Calle Almazara. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 4. UA1. La Lobera. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 5. UA2. La Callejuela. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 7. UA4. Las Eras B. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 8. UA5. Las Eras C. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 10. UA6. Las Eras Del Cabrero. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 11. UA7. La Fuente Grande. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 13. Calle Camino de la Escuela. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 14. Calle Osa Mayor. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 6. Atalaya Real. Relativa a la reparcelación forzosa, con la incorporación de 16 nuevas parcelas de 750 m^2 de superficie cada una, y una de 1.000 m^2, con el objetivo de obtener las cesiones previstas en el planeamiento, que no se encuentran obtenidas. No consta tramitación ambiental al respecto.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Cabe señalar que en el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas no consta la aprobación definitiva de ninguna de las anteriores Modificaciones Puntuales enumeradas.

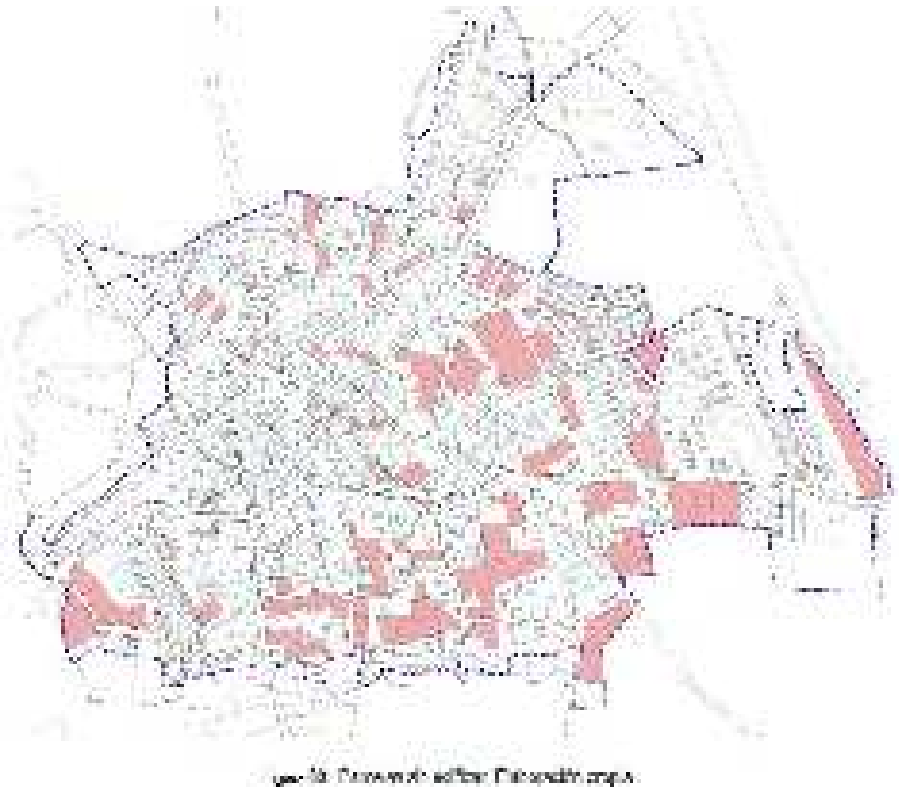
En la siguiente tabla resumen se presentan las superficies según la clase de suelo según el grado de desarrollo del planeamiento vigente (situación de partida para el nuevo Plan General, donde se han incluido como suelo urbano los sectores SAU-1: Sector 1 – COREPO (Montenebro) y SAU-2: Sector 2 – Atalaya Real, quedando exclusivamente como suelo urbanizable el SAU-3: Sector 3 – Industrial El Callejón):

CLASE DE SUELO NNSS (1986) Grado de desarrollo del planeamiento vigente	SUPERFICIE (m²s)	
	TOTAL (m²s)	% T.M.
Suelo urbano	1.957.588	6,86
Suelo Apto para Urbanizar o urbanizable	30.000	0,11
Suelo no urbanizable (1)	26.540.014	93,03
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	**28.527.602**	**100,00**

(1) Resultado de la diferencia entre el suelo del término municipal descontando el suelo urbano y el suelo apto para urbanizar.

SUPERFICIES POR CLASE DE SUELO SEGÚN LAS NNSS DE PEDREZUELA (1986). GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (Fuente: Datos de la Figura 138 de la Memoria de Información)

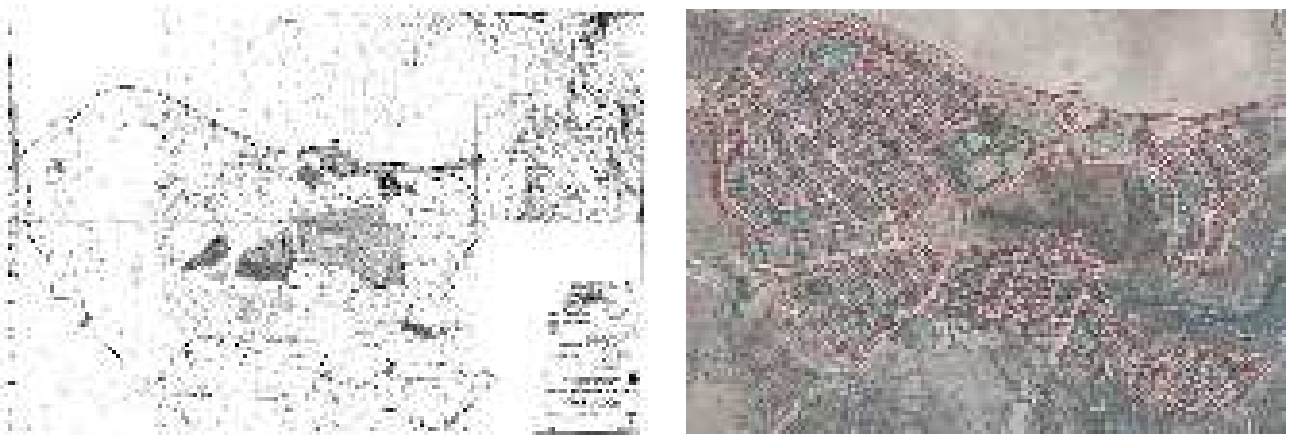
Por otro lado, cabe señalar que según los datos presentados en la Memoria de Información (apartado 2.2.1) del Documento de Avance, y como se representa en la siguiente imagen, el grado desarrollo en el núcleo urbano de Pedrezuela muestra que quedan aún vacantes un número significativo de parcelas.



FUENTE: Memoria de Información del Documento de Avance presentado

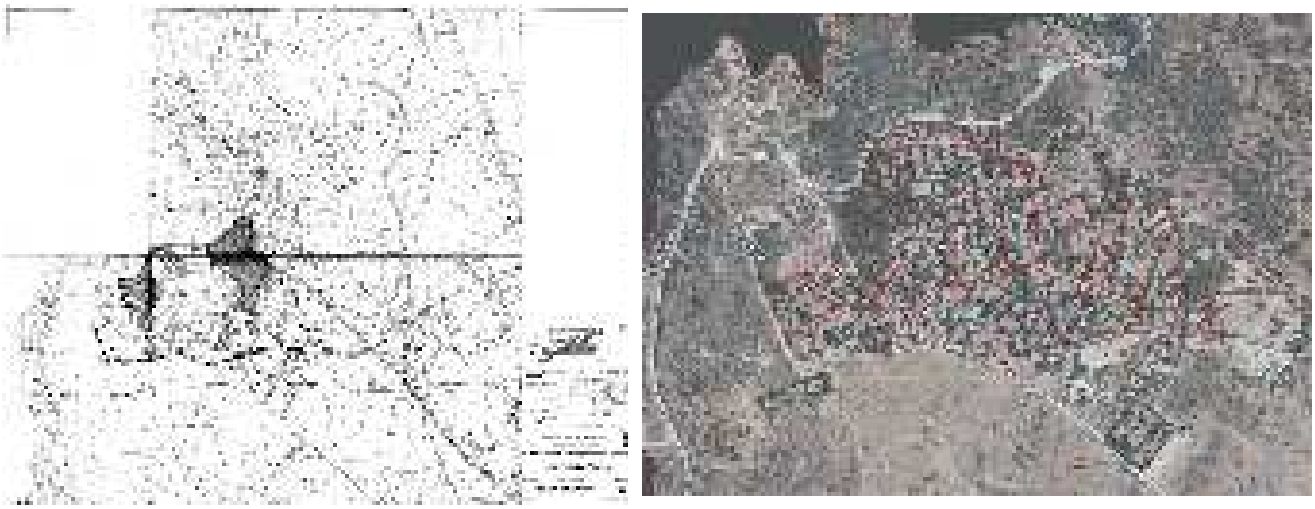
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875339

En el caso del Sector SAU-1 COREPO Montenebro, su urbanización ha sido recepcionada conforme a su Plan Parcial (diciembre de 1986), teniendo aún vacantes numerosas parcelas, distribuidas de forma heterogénea a lo largo de todo el núcleo, y suponiendo hasta un 12% del total de parcelas.



SAU-1 COREPO MONTENEBRO. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (NNSS 1986)

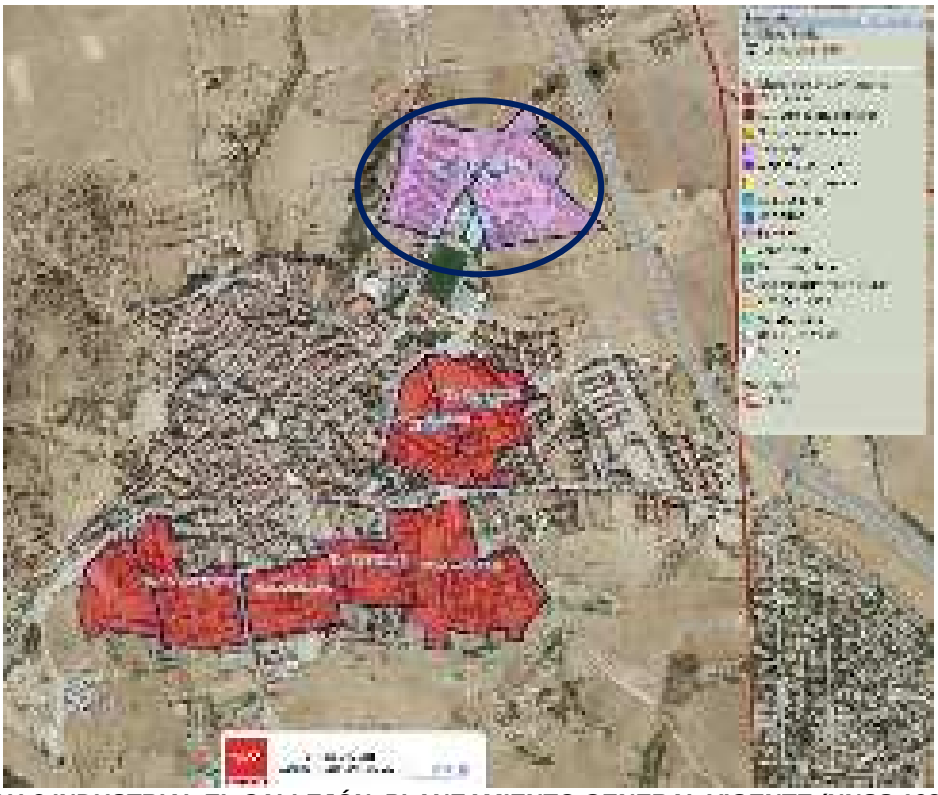
El SAU-2 Atalaya Real incluye los suelos correspondientes a una urbanización residencial ubicada al norte del municipio, con Plan Parcial ya aprobado (enero de 1969), y como se ha mencionado anteriormente y así consta en la Memoria de Información "*(...) la urbanización se asume como recepcionada de facto tras la realización de la reparcelación*". Por otro lado se indica que en la urbanización quedan vacantes algunas parcelas, distribuidas de forma heterogénea a lo largo de todo el núcleo, suponiendo hasta un 8% del total.



SAU-2 ATALAYA REAL. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (NNSS 1986)

Por último, el Sector SAU-3 El Callejón ha sido parcialmente ocupado en las últimas décadas por otros usos residenciales y dotacionales distintos al industrial inicial señalado en las NNSS.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39



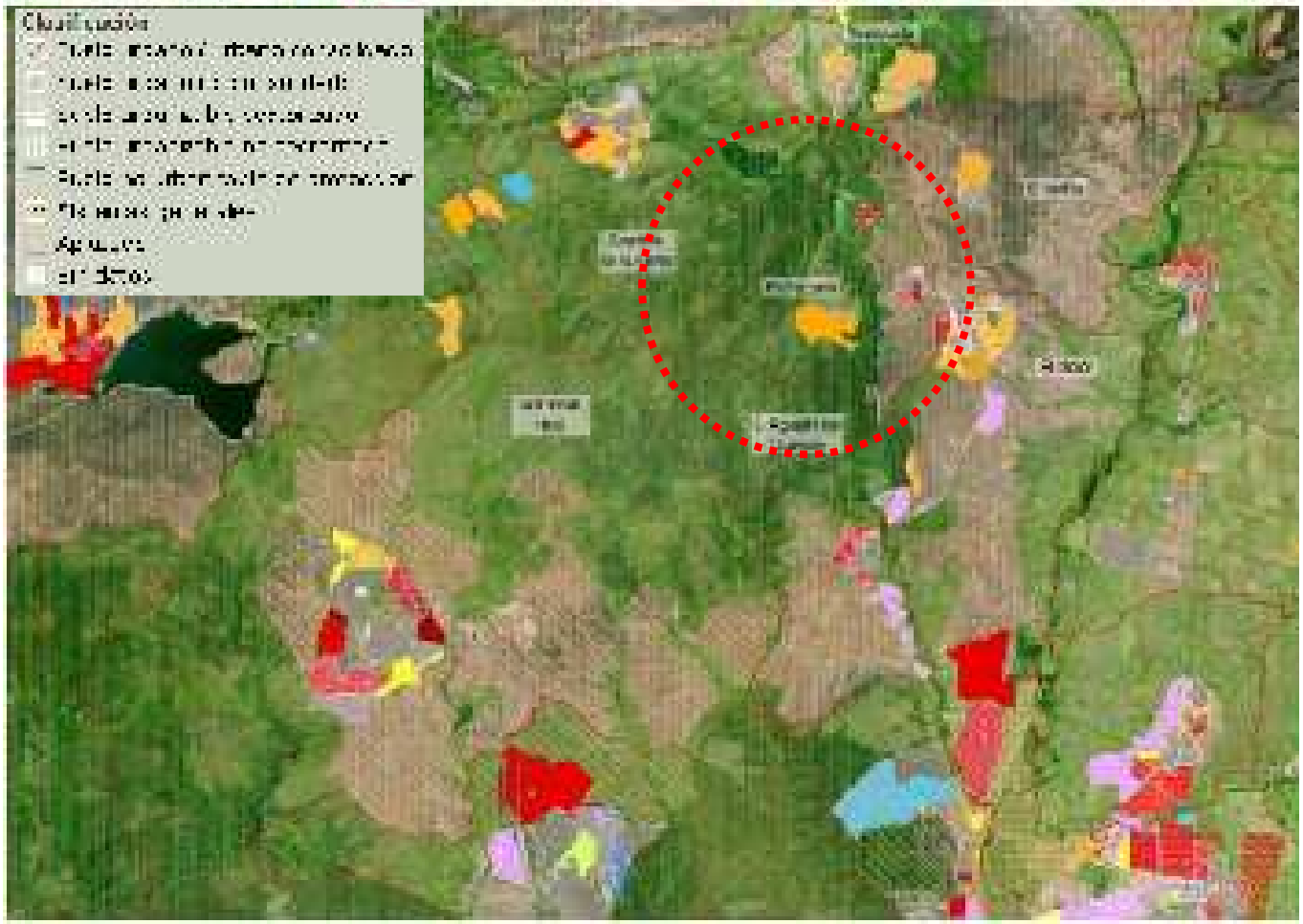
SAU-3 INDUSTRIAL EL CALLEJÓN. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (NNSS 1986)

En cuanto al planeamiento vigente en los municipios colindantes con Pedrezuela se rigen por:

- Colmenar Viejo: Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger aprobado con fecha de 05 de Julio de 2002.
- San Agustín del Guadalix: Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha de 26 de septiembre de 1999.
- El Molar: Normas Subsidiarias de El Molar que cuentan con aprobación definitiva en el año 2002.
- El Vellón: Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Vellón, aprobadas definitivamente el 13 de noviembre de 1976.
- Venturada: Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo de Bienes a Proteger del término municipal de Venturada, aprobadas definitivamente el 9 de diciembre de 1997.
- Guadalix de la Sierra: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Guadalix de la Sierra, aprobadas definitivamente el 22 de septiembre de 1998.

En la siguiente imagen se muestra la clasificación del suelo en los términos municipales colindantes.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39



CLASIFICACIÓN DE SUELO EN LOS TT.MM. COLINDANTES CON EL T.M. DE PEDREZUELA (Fuente: SIT)

En términos generales se aprecia que la mayoría del entorno de Pedrezuela se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y la estructura urbana predominante es la de núcleos independientes de reducido tamaño, bien vinculados a cascos tradicionales, con crecimientos en “mancha de aceite”, bien asociados a urbanizaciones de nueva implantación, con tejidos más geométricamente organizados, pero igualmente condicionados por los accidentes geográficos.

1.6.2. Objetivos específicos del Plan General que se propone

El apartado 1.2 de la Memoria de Ordenación señala que el objetivo de la propuesta del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela es dotar al municipio de un planeamiento que resuelva las necesidades reales y actuales del municipio. En líneas generales, las intenciones básicas que representan el modelo de ordenación que se propone en el Plan General se resumen en los siguientes aspectos:

- Adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.
- Adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente (NNSS 86) y de la anulación del PGOU 2015.
- Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
- Consolidar la ciudad preexistente, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar.
- Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud.
- Regular el uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.
- Plantear suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de "ciudad dormitorio".
- Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Puesta en valor especialmente de los pajares de Montenebro, actualmente en suelo urbano, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.
- Planificar suelos para el desarrollo de vivienda multifamiliar, al ser esta tipología una carencia en todo el término municipal.
- Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento, sometiendo a información pública el Documento Urbanístico Preliminar para fomentar la transparencia.

1.6.3. Alternativas de Planeamiento

El capítulo 2 de la Memoria de Ordenación y el capítulo 4 del Documento Inicial Estratégico describen las alternativas examinadas durante el proceso de elaboración del Avance del Plan General, entre las que se incluye la alternativa cero o de no actuación:

Alternativa 0: mantener en vigor de las NNSS de 1986.

Esta alternativa supone mantener inalterada la situación existente, por tanto, seguirían en vigor las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas el 19 de junio de 1986, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

Este modelo urbanístico no considera el aumento de población previsible y ni el incremento de la demanda de vivienda en el municipio, así como la necesidad de ampliación de equipamientos y dotaciones públicas. La Alternativa 0 no contempla suelos urbanizables sectorizados en los que afrontarlas, con la salvedad de un pequeño sector de uso industrial (3 ha), cuyas características materiales harían difícil su desarrollo.

Por todo lo anteriormente expuesto, el estudio presentado no estima conveniente la adopción de esta alternativa, considerando prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, que responda a las demandas existentes de vivienda y usos terciarios, a la vez que permita mejorar las ratios actuales de suelo dotacional y de zonas verdes del municipio.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Alternativa 1: nuevo Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la legislación urbanística y sectorial vigente en la actualidad, con un modelo territorial basado, que no igual, al propuesto en el planeamiento general aprobado en 2015.

En esta alternativa, el **Suelo Urbano** se revisa y se actualiza el límite del mismo fijado en el planeamiento urbanístico municipal vigente, planteando a una superficie de 2.180.334 m²s. En este dato se han incluido algunas áreas intersticiales en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En síntesis, se plantea la misma delimitación propuesta en la Alternativa 2, donde se incluyen ya como suelo urbano consolidado el suelo urbanizable sectorizado del SAU-1 (Montenebro) -2.042.406 m²s-, y SAU-2 (Atalaya Real) -137.928 m²s- clasificados así en las NNSS originales (1986), según consta en la tabla 6 de la Memoria de Ordenación.

En cuanto al **Suelo Urbanizable**, resulta una superficie total de unos 3.288.015 m²s. Dentro de esto, se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado únicamente aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado para esta Alternativa 1, en este caso 672.704 m²s para usos residenciales (sin especificar número de viviendas) y 598.655 m²s para usos industriales.

En lo que se refiere al **Suelo No Urbanizable** de Protección, cuantificado como 23.059.253 m²s – 80,83% T.M., se propone una clasificación con varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen.

En este sentido, las subcategorías previstas para el Suelo No Urbanizable de Protección recogen las protecciones sectoriales para Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Protegidos, ZEC (Río Guadalix) y Espacios Protegidos por su interés Cultural. Por otro lado, el propio plan plantea definir como Suelo No Urbanizable Preservado aquellos espacios con un especial interés Ecológico-Paisajístico o Forestal.

Alternativa 2 (alternativa seleccionada): nuevo Plan General, adaptado a la legislación urbanística vigente, cuyas determinaciones proponen un modelo urbanístico más compacto que el de la Alternativa 1, reduciendo el impacto y el consumo de suelo natural dentro del horizonte de crecimiento analizado.

En relación al **Suelo Urbano**, proponen una revisión y actualización del límite del mismo igual a la planteada en la Alternativa 1. Se considera la misma delimitación para el Suelo Urbano Consolidado (datos presentados en el cuadro de síntesis de los datos de ordenación): 2.042.406 m²s – 7,16% del T.M. (2.658 viviendas); y los mismos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado previstos en la Alternativa 1: 137.928 m²s – 0,48% del T. M. (177 viviendas).

En cuanto al **Suelo Urbanizable** -777.201 m²s -, se reduce con respecto a la Alternativa 1, entendiendo en un sentido más amplio las necesidades de protección y preservación del suelo natural del término municipal. Se opta por un modelo de crecimiento urbanístico compacto, garantizando un desarrollo territorial equilibrado. Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado. En este caso, 234.764 m²s para usos residenciales -0,82% T.M.-, con 377 viviendas estimadas; y 113.874 m²s para usos industriales -0,40% T.M.-. Mientras el Suelo Urbanizable No Sectorizado propuesto (SUR-NS) es de 428.563 m²s -1,5% T.M.-.

Respecto al **Suelo No Urbanizable** de Protección en la Alternativa 2 (25.570.067 m²s – 89,63% T.M.), superior a la Alternativa 1 en un 8,8%. Se propone una clasificación con varias subcategorías: como el Suelo No Urbanizable de Protección que recogen las protecciones sectoriales para Carreteras,

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Protegidos, ZEC (Río Guadalix) y Espacios Protegidos por su interés cultural, por un lado. Y por otro lado, el propio Avance del Plan plantea definir como Suelo No Urbanizable Preservado aquellos espacios con un especial interés paisajístico o agrícola.

A continuación se muestra una tabla resumen con los datos de superficie planteados en función de las alternativas propuestas:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 0 (NNSS grado de desarrollo vigente)		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
			m²s	% T.M.	m²s	% T.M.	m²s	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		1.957.588	6,86	2.042.406	7,16	2.042.406	7,16
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		0	0,00	137.928	0,48	137.928	0,48
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR-S)	RESIDENCIAL	0	0,00	672.704	2,36	234.764	0,82
		INDUSTRIAL	30.000	0,11	598.655	2,10	113.874	0,40
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		0	0,00	2.016.656	7,07	428.563	1,50
SUELO NO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		26.540.014	93,03	23.059.253	80,83	25.570.067	89,63
TOTAL T.M.			28.527.602	100,00	28.527.602	100,00	28.527.602	100,00

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS

Selección de alternativas

En el apartado 4.3 del Título IV del Documento Inicial Estratégico se justifica que la Alternativa 2 es la más adecuada en base a los siguientes motivos:

- La Alternativa 0, según el análisis presentado, no se estima conveniente puesto que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, y que con ello se responda a las demandas existentes de vivienda.
- Las Alternativas 1 y 2 planteadas se distinguen básicamente en la propuesta de suelo urbanizable, tanto sectorizado (residencial e industrial) como no sectorizado. La Alternativa 1, basada (no igual) en el planeamiento propuesto en 2015, donde plantea una extensión de Suelo Urbanizable No Sectorizado, muy superior a la Alternativa 2 (un 5,57% superior de la Alternativa 1 a la 2), donde esta última propone un modelo de crecimiento más compacto y con menor impacto en el uso de los recursos naturales. En cuanto a Suelo No Urbanizable (SNU) resultante, es superior en la Alternativa 2 que en la Alternativa 1 (8,8%), dada la disminución muy significativa de la superficie clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS).

Comentario a las alternativas consideradas

Sin perjuicio de que en el Estudio Ambiental Estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente Documento de Alcance, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.6.1, debe realizarse un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0) cuantificando su capacidad remanente a los efectos de justificar la necesidad de las alternativas propuestas. En este sentido, se recuerda que, según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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.

1.7. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

El capítulo 4 del Título IV del Documento Inicial Estratégico se describen las principales características del modelo propuesto, señalando que la alternativa elegida define un modelo de crecimiento ajustado a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año 2036, y acorde a un mayor a los criterios de sostenibilidad.

La propuesta del Plan General plantea la hipótesis de crecimiento poblacional en 15 años, el denominado Escenario Tendencial, donde prevé una población para el año 2037 de 7.922 habitantes. Con ello, el aumento de la población actual planteado en el estudio es de 1.772 habitantes para el periodo 2020-2037, lo que implica un incremento del 28,82%.

Para ello proponen un modelo urbanístico que se centra en que sea la consolidación del casco urbano el que absorba las necesidades de crecimiento residencial del municipio, al ser este el principal espacio de complejidad urbana. Además plantea solventar problemas de ordenación del tráfico detectados en los análisis preliminares.

Para abandonar la idea de crecimientos monofuncionales, centrados en generar únicamente segunda vivienda ajena a los procesos de producción de ciudad, se plantea un ámbito de crecimiento de uso global industrial, ubicado junto a la A-1, por las facilidades logísticas que ello comporta, y que contribuirá a equilibrar los usos de la ciudad para mejorar el equilibrio población-empleo.

Se trata de fomentar un modelo de ciudad mixta, donde las áreas residenciales convivan con los usos terciarios y el sector servicios (por ello se potencia el casco urbano) y donde tengan cabida usos productivos y logísticos que equilibren el municipio.

Para la incorporación de los criterios de sostenibilidad al planeamiento urbanístico de Pedrezuela cabe destacar que se plantean como criterios sostenibles y de bienestar socio-sanitario la obtención de suelos públicos para mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud, además de mejorar la movilidad y adecuar e incorporar zonas verdes.

Respecto a la red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias, esta está constituida por la autovía A-1 (con su variante actual y el tramo antiguo) y la carretera M-627. El Plan propuesto no prevé ninguna intervención sobre esta red más allá de en el futuro, la antigua variante de la A-1 sea desafectada, y pase a formar parte de la red viaria local municipal, por lo que se planteará su integración en el tejido del casco.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Cuantificación de la propuesta

En base a los criterios anteriormente expuestos y al análisis de alternativas realizado, la propuesta de Plan General divide el término municipal en las siguientes clases de suelo:

SUELO URBANO

El suelo urbano propuesto suma una superficie de 2.180.334 m²s, de los que 2.042.406 m²s corresponden al Suelo Urbano Consolidado, con 2.658 viviendas estimadas, y 137.928 m²s al Suelo Urbano No Consolidado, con 177 viviendas estimadas.

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

Este tipo de suelo se divide en 4 áreas homogéneas: tres de uso residencial, y una de uso agropecuario. En este se han incluido los suelos que se encuentran en las siguientes situaciones:

- Los que estaban clasificados como suelo urbano en el planeamiento general vigente: casco de Pedrezuela y la zona de Pajares y Rediles.

- Los suelos que en el planeamiento general vigente se clasificaban como suelo urbanizable, y que han sido completamente desarrollados a fecha de redacción del presente documento: SAU-1 Montenebro y SAU-2 Atalaya Real.

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

Tanto en la Memoria de Ordenación, como en las fichas de ordenación y gestión (Capítulo 1 del Título II), se señalan 3 ámbitos en Suelo Urbano Consolidado (AA-01, AA-02 y AA-03, aproximadamente 16.195 m²s, 34 viviendas) en los que se plantean actuaciones aisladas de modificación de la ordenación pormenorizada vigente, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos.

El **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** se corresponde con los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se han incluido:

- Los ámbitos de actuación SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05 ubicados en las zonas de borde del casco urbano. Incluyen parcelas que cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral en todas ellas.

- El ámbito de actuación SUNC-06, ámbito discontinuo ubicado en la Atalaya Real, incluye una serie de parcelas calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación de estas parcelas como suelo público, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estima necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales.

SUELO URBANIZABLE

Se incorporan como **Suelo Urbanizable Sectorizado**, con un área de 348.638 m²s (377 viviendas estimadas), los siguientes suelos:

- Los sectores SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08, delimitados en torno al casco urbano, con un uso global residencial, y dimensionados para acoger la demanda de vivienda analizada y prevista en el presente plan general.

  La siguiente tabla resume los datos que figuran en la tabla 3 del apartado 3.8 Previsiones de suelo para uso residencial de la Memoria de Ordenación relativos a la actuación en suelo urbanizable:

DENOMINACIÓN (Totales)	Sup. Bruta (m2s)	Sup. Residencial Vacante (m2s)	Nº Viv previstas	Población
SUR-S (SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08)	348.638	-	**377**	**940**

CRECIMIENTOS RESIDENCIALES PLANTEADOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- El sector SUR-S09, delimitado al este de la carretera A-1, con un uso global industrial, para garantizar un adecuado equilibrio de usos en el municipio.

En cuanto a la intensidad edificatoria o índice de edificabilidad bruta (m²c/m²s), los sectores de uso global residencial (S01, S02, S03, S04, S05, S06, S07 y S08) cuentan con un coeficiente de edificabilidad de 0,30 m²c/m²s, mientras que el sector S09 de uso industrial cuenta con un coeficiente de edificabilidad de 0,31 m²c/m²s.

Cabe indicar que el propio Plan General tiene previsto incluir la ordenación pormenorizada de los nueve sectores (Título VIII, apartado 3.1 de la Memoria de Ordenación).

El resto de suelos urbanizables han sido categorizados como **Suelo Urbanizable No Sectorizado** (SUR-NS), con una superficie bruta de 428.563 m²s. Esta clase de suelo no es considerada como suelo urbano, y no cuenta con valores de protección. Además, no se considera necesaria su transformación en Suelo Urbano para satisfacer las demandas previstas en el municipio.

SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con lo indicado en el apartado 4.3.1.3 del Título IV del Documento Inicial Estratégico (4.3. Alternativa seleccionada), la superficie que ocupa el Suelo No Urbanizable de Protección, tanto de especial protección como preservado, se corresponden con 25.570.067 m²s que equivalen al 89,63% del término municipal de Pedrezuela. Cabe señalar que esta superficie supone un 3,4% menos de superficie de suelo no urbanizable con respecto al planeamiento actualmente vigente, con la consecuente reducción de superficie de suelo no urbanizable de protección preservado, mayoritariamente de valor agrícola.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Es importante remarcar que existen categorías de suelo que se superponen entre sí, tales como el suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias que discurre sobre suelo urbano, o el suelo que cuenta con protecciones sectoriales de varias categorías simultáneamente, por lo que la suma de las subcategorías no es igual al total del Suelo No Urbanizable de Protección.

En el Avance se proponen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP), en función de lo que se proteja en cada caso.

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

- SNUP-E de Carreteras: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la autovía A-1 y la carretera M-527.
- SNUP-E Cauces y riberas: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Vías Pecuarias: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Montes Protegidos: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.
- SNUP-E ZEC del Río Guadalix: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000.
- SNUP-E Cultural: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Por otro lado está el **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**, que incluye aquellos suelos que el Plan General considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes:

- SNUP-P Agrícola: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.
- SNUP-P Paisajístico: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

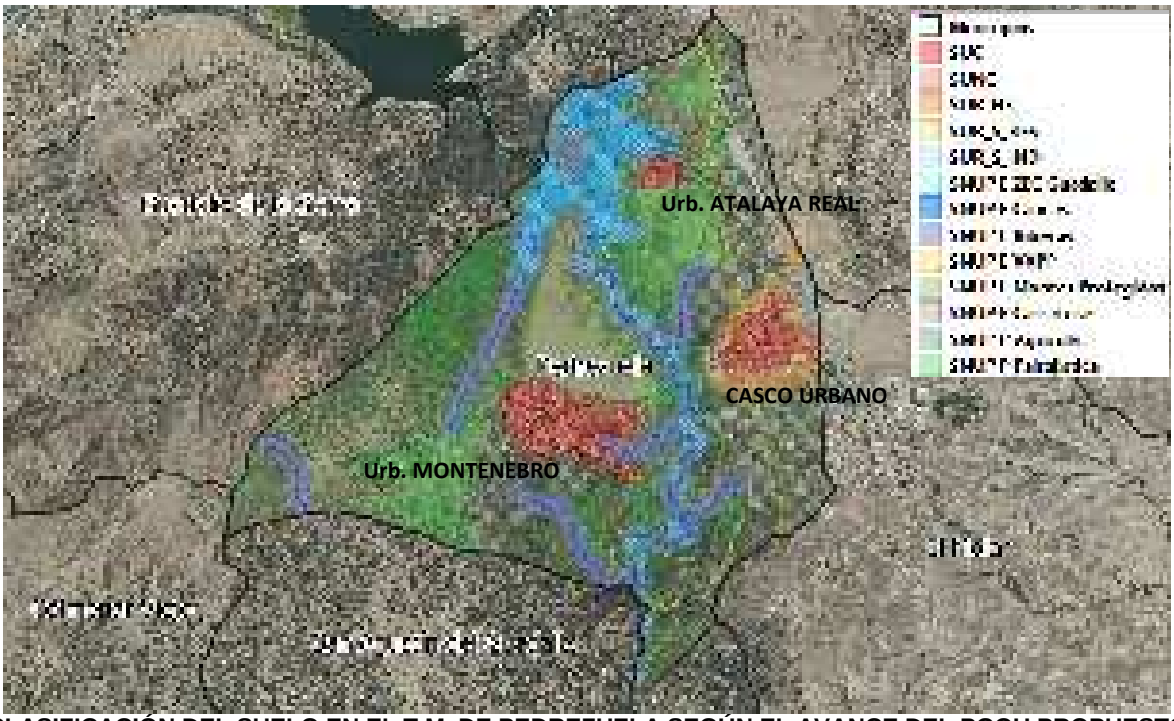
En el siguiente cuadro y mapa se resumen y localizan las superficies del término municipal que se destinan a cada una de las clases de suelo descritas anteriormente.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		AVANCE PGOU	TOTALES AVANCE PGOU		NNSS desarroladas	
			m²s	m²s	%T.M.	m²s	%T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		2.042.406	2.180.334	7,64	1.957.588	6,86
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		137.928				
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR-S)	RESIDENCIAL	234.764	777.201	2,72	30.000	0,11
		INDUSTRIAL	113.874				
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		428.563				
SUELO NO URBANIZABLE	DE PROTECCIÓN		25.570.067	25.570.067	89,63	26.540.014	93,03
TOTAL T.M.			**28.527.602**	**28.527.602**	**100,00**	**28.527.602**	**100,00**

Nota: El Suelo No Urbanizable se obtiene de la diferencia entre el total de la superficie del término municipal y la suma del Suelo Urbano y Urbanizable.

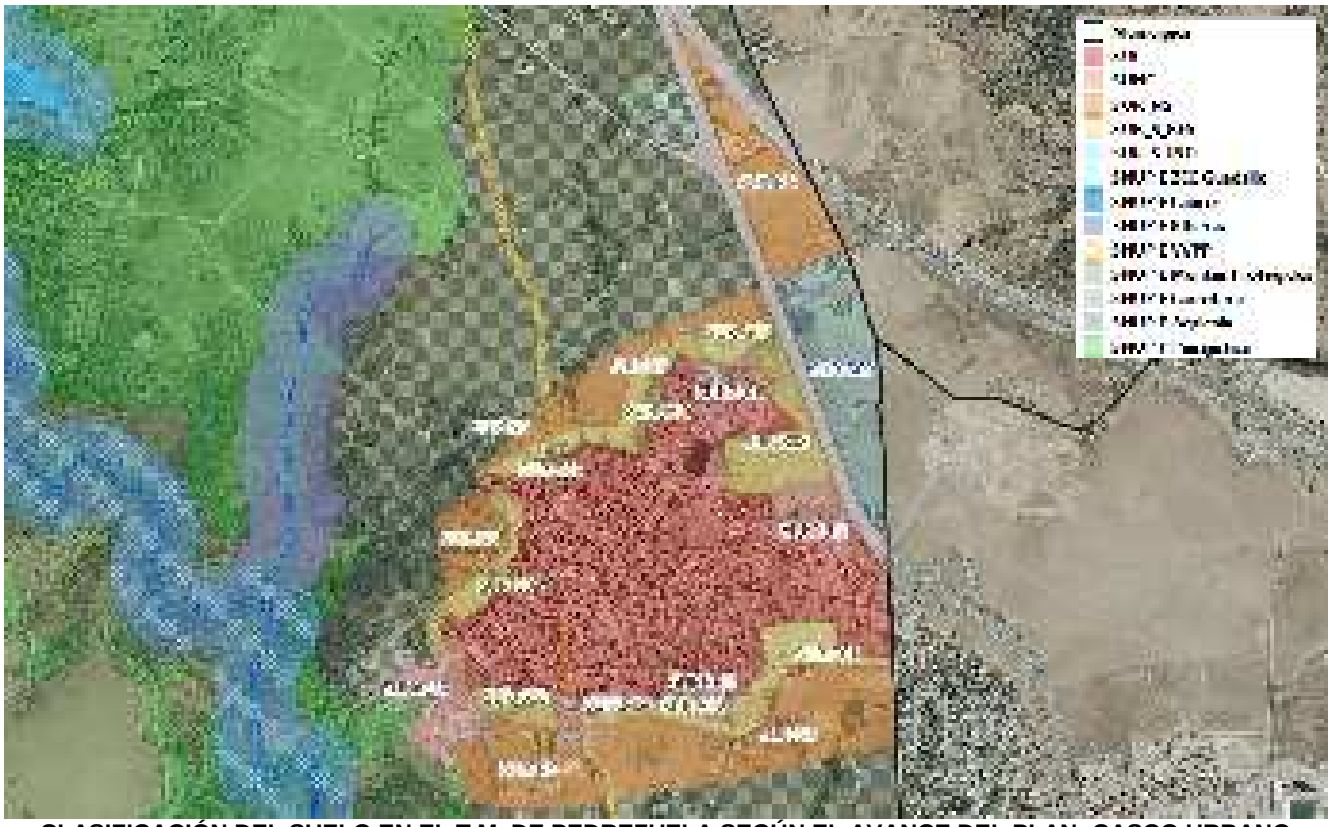
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LA PROPUESTA DEL AVANCE DEL PGOU FRENTE A LAS NNSS VIGENTES
(Datos obtenidos del cuadro de síntesis de los datos de ordenación de la Memoria de Ordenación)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9



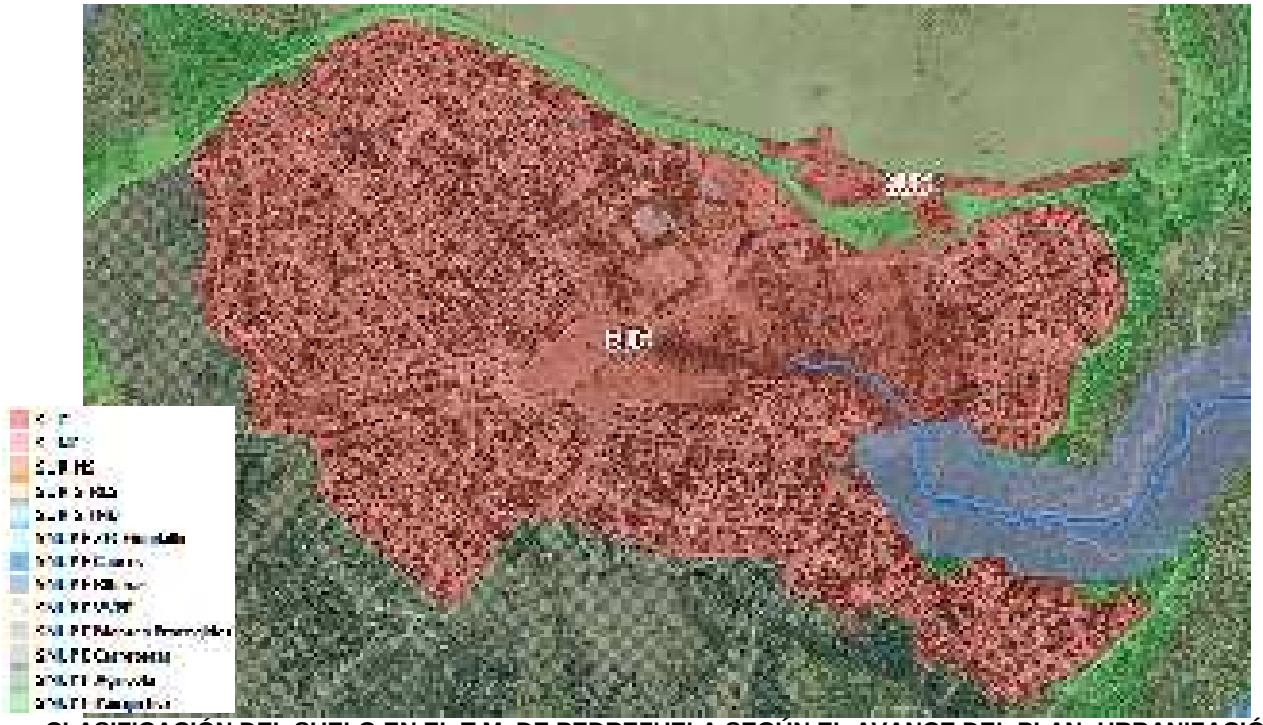
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGÚN EL AVANCE DEL PGOU PROPUESTO

A continuación se presentan la distribución de las clases de suelo propuestas en función de la zona: casco urbano de Pedrezuela, Urbanización Montenebro y Urbanización Atalaya Real.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGÚN EL AVANCE DEL PLAN: CASCO URBANO

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGÚN EL AVANCE DEL PLAN: URBANIZACIÓN MONTENEBRO



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGÚN EL AVANCE DEL PLAN: URBANIZACIÓN ATALAYA REAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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

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

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

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

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

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

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
- Dirección General de Urbanismo (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. Dirección General de Promoción Económica e Industrial
- Dirección General de Carreteras (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo
- Ayuntamiento de El Molar
- Ayuntamiento de El Vellón
- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

De manera simultánea se han solicitado, con fecha 15 de marzo de 2023 los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 10/032679.3/23 se solicitó al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Con número de registro 10/032680.5/23 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con número de registro 10/032681.6/23 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.

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

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 17 de marzo de 2023.

Esta Subdirección General informa que aunque en la documentación aportada se ha tenido en cuenta los riegos propios de protección civil, se ha de considerar en el planeamiento el riesgo de incendios

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

dada la amplia superficie forestal, así como un plan de actuación municipal por el riesgo de inundación por rotura de presas, y se aconseja la elaboración de un plan de actuación municipal ante inclemencias invernales.

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 23 de marzo de 2023.

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

- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. Dirección General de Promoción Económica e Industrial, recibida el 28 de marzo de 2023.

Desde la Dirección General de Promoción Económica e Industrial emiten informe únicamente sobre las instalaciones proyectadas en Pedrezuela. Concluyen que, en aplicación de los artículos 2, 72 y 105 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, se ha comprobado que no se encontrarían afectados los derechos mineros en el Avance de este Plan General.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 21 de abril de 2023.

Este Área informa que en determinados ámbitos deberá ampliarse el estudio de caracterización Fase I investigando focos de contaminación existentes, y si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios de conformidad con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Además este estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y su contenido viene definido en el apartado 3.2 de las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

También se establece la necesidad de incorporar en el articulado del documento normativo, determinadas prescripciones respecto a las actividades potencialmente contaminantes del suelo.

- Red Eléctrica de España, recibida el 25 de abril de 2023.

Esta entidad informa que en el ámbito de actuación no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 27 de abril de 2023.

Este organismo informa que según la documentación aportada se comprueba que ciertos ámbitos se encuentran en zona de policía o se localizan en cauce de dominio público hidráulico.

Por ello, indican que han de tenerse en cuenta una serie de consideraciones de carácter general, entre ellas, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y se solicite autorización previa correspondiente, así como un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Dirección General de Aviación Civil, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, recibida el 28 de abril de 2024.

Este organismo señala que en el caso de que el ámbito del Plan General se encuentre incluido en una zona de servicio aeroportuaria, o afecte a servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, o de instalaciones aeronáuticas civiles, será necesaria la emisión de un informe preceptivo y vinculante por parte del organismo competente en materia de aeropuertos de interés general, planificación aeroportuaria y servidumbres aeronáuticas en el ámbito del Estado.

- Ayuntamiento de El Vellón, recibida el 3 de mayo de 2023.

Este organismo dice que, revisada la documentación presentada plantea varias sugerencias para los planos y coherencia en las descripciones incluidas en la propuesta de Plan. Como es el caso de la propuesta de ordenación de ambos lados de la A-1 en los términos de El Vellón y Pedrezuela, donde propone su revisión debido a que los sectores de uso industrial están contrapuestos y separados entre sí, con suelos urbanizables para futuras ampliaciones en diferentes tramos de las dos fachadas, intercalando suelos no urbanizables agrícolas. También se sugiere el estudio en detalle y reformulación de las propuestas respecto al diseño de los accesos-salidas en relación a la A-1 y sus conexiones con las vías regionales y locales.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 4 de mayo de 2023.

Este área identifica los principales impactos sobre la salud de la población donde han de tenerse en cuenta los procedimientos Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia mediante el diseño, mantenimiento y control de los espacios verdes, edificios e instalaciones y los técnicos de control de plagas del Departamento de Control de Plagas del Ayuntamiento de Pedrezuela.

También, entre otras cuestiones se señalan los posibles riesgos derivados de la radiación ionizante procedente del terreno (radón), y se deberá garantizar que el público no estará expuesto a campos electromagnéticos por encima de los recomendados.

- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras), recibida el 12 de mayo de 2023.

Este organismo emite informe favorable al avance propuesto destacando los aspectos ya planteados tanto en la Memoria de Ordenación como en el Estudio de Tráfico respecto a afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento, y la mejora de las conexiones con la urbanización Montenebro. Se considera que la escala de las actuaciones previstas *"(…) presumiblemente no tendrán un especial impacto en los recursos necesarios para garantizar la oferta de transporte público existente"*.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 16 de noviembre de 2023.

Este organismo informa que con fecha de 11 de agosto de 2023 ya ha emitido informe en cuanto a las afecciones a la Red de Carreteras del Estado, pero no adjuntan dicho documento.

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, recibida el 14 de septiembre de 2023.

Esta Dirección General aporta un listado de hitos referidos a la actualización del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos en el término municipal de Pedrezuela desde enero de 2005 a octubre de 2014, e

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

indican una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta en referencia a la actualización normativa de la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM).

- Canal de Isabel II, recibida el 28 de febrero de 2024.

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

- Subdirección General de Arquitectura. Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, recibida el 24 de mayo de 2024.

En su contestación hacen alusión a la normativa vigente, señalando varios artículos de la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural, y añaden que deberán tenerse en cuenta varios documentos para la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana propuesto. Además se incluye como anexo a este informe la relación completa de las fichas correspondientes a los elementos incluidos en el Visor de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 4 de julio de 2024.

Se aporta informe de la Dirección General que señala en sus conclusiones diversas consideraciones, entre otras sobre el suelo forestal en régimen general sobre el estudio y las compensaciones, y los errores de clasificación sobre el suelo no urbanizable de protección al sur del municipio. Junto al informe remitido, también aportan un anexo I con condiciones mínimas para una reforestación.

Todo ello queda recogido más detalladamente en el apartado correspondiente del presente documento de alcance.

- Área de Planificación, Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras de la Dirección General de Carreteras, recibida el 8 de julio de 2024.

Aporta informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

- Área de Vías Pecuarias, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, recibida el 29 de agosto de 2024.

En dicho documento se incluyen diversas consideraciones de carácter particular a modificar en el contenido de la documentación presentada, así como otras de carácter general. Todo ello en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, como autonómica.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En la siguiente fase de tramitación se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

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

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, el Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, donde se pone de manifiesto que 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".*

Y como criterio básico de utilización del suelo, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán "*atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural".*

Es por ello que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda y suelo industrial en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.

Respecto al análisis territorial necesario para la definición del modelo de ordenación, los condicionantes físicos y naturales del territorio, y especialmente las protecciones ambientales del mismo, hacen que la zona de posibles crecimientos urbanos se centre en la franja más próxima a la Autovía A-1, en la zona oriental del término municipal.

La propuesta realiza una visión exclusivamente municipal, sin analizarse los efectos del planeamiento sobre los municipios limítrofes. En este sentido, la escala común de los problemas ambientales en toda el área, precisa de un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos. A falta de planeamiento territorial, este análisis debe ser asumido, al menos parcialmente, por cada uno de los Estudios Ambientales Estratégicos de los Planes Generales de Ordenación de los municipios de la zona.

2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente documento de alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de este, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos (estudio ambiental y plan) a aprobación inicial.

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

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

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

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

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno y las afecciones a los municipios colindantes.

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

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

- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

  Se recuerda que, de acuerdo con el punto 2.c del apartado 5 de la Ley 21/2013, las alternativas propuestas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables, y deben tener en cuenta los objetivos del Plan.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Además en base al artículo 20.1 de la Ley 21/2013, donde se señala en su que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del Plan, que entre otros incluye "*plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas*", debiendo valorarse, en este caso concreto, si la Alternativa 1 considerada, que contempla una ordenación basada en la propuesta anulada por los tribunales de justicia y planteada en base a otras necesidades, cumple con estos requisitos.

Por otro lado, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

- En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de estas actuaciones.

  Deberá recogerse en las fichas de los ámbitos y sectores todas las consideraciones que le sean de aplicación conforme a lo indicado en el presente documento, y aquellas que deriven de los estudios ambientales realizados.

- Deberán eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, entre otras, la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid excepto en los artículos que se mantienen en vigor, o el Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

- La documentación del Plan General deberá realizar un análisis de las necesidades de dotaciones, equipamientos y servicios, en particular respecto a la atención sanitaria y educativa, acorde con los nuevos desarrollos previstos, de manera que no se den situaciones de déficit de las mismas o desfase temporal con los crecimientos residenciales.

- De acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el estudio ambiental estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

- El inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable (Construcciones "fuera de ordenación", capítulo 6 de la documentación Vol III Normativa urbanística), deberá señalar las afecciones que se puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

dentro de áreas inundables y deberá hacerse hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.

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

2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación

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

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

    1. Clasificación del Suelo
        Campos mínimos: Clase
            - *No deben de existir entidades duplicadas*
            - *No debe tener entidades superpuestas o con solapamientos*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

2. Categoría del Suelo
   Campos mínimos: Clasificación/categoría
   - *No deben de existir entidades duplicadas*
   - *No deben existir huecos entre entidades adyacentes*
3. Ámbitos de Ordenación y Gestión
   Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global
4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales
   Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global

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

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

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

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

El siguiente cuadro comparativo recoge los porcentajes del término municipal de Pedrezuela que se destinan a cada una de las clases de suelo tanto en el planeamiento vigente en su situación actual como en la propuesta de Avance, las cuales figuran en los anteriores apartados 1.6.1 y 1.7 del presente documento de alcance.

CLASE DE SUELO	NNSS desarrolladas (vigente)		AVANCE PGOU		Diferencia *Vigente vs Avance* (%)
	m²s	%T.M.	m²s	%T.M.	
SUELO URBANO	1.957.588	6,86	2.180.334	7,64	0,78
SUELO URBANIZABLE	30.000	0,11	777.201	2,72	2,62
SUELO NO URBANIZABLE	26.540.014	93,03	25.570.067	89,63	-3,40
TOTAL T.M.	**28.527.602**	**100,00**	**28.527.602**	**100,00**	-

Nota: El Suelo No Urbanizable se obtiene de la diferencia entre el total de la superficie del término municipal y la suma del Suelo Urbano y Urbanizable.

COMPARTIVA DE LAS SUPERCIES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO ENTRE EL PLANEAMIENTO ACTUAL (VIGENTE) Y EL PROPUESTO (AVANCE)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

De acuerdo con lo indicado en el apartado 4.3.1.3 del Título IV del Documento Inicial Estratégico (4.3. Alternativa seleccionada), en la propuesta de Avance, la superficie que ocupa el Suelo No Urbanizable de Protección, tanto de especial protección como preservado, correspondería a 25.570.067 m²s que equivalen al 89,63% del término municipal de Pedrezuela. Cabe señalar que esta superficie supone un 3,4% menos de superficie de Suelo No Urbanizable con respecto al planeamiento actualmente vigente, con la consecuente reducción de superficie de Suelo No Urbanizable de protección preservado, mayoritariamente de valor agrícola.

A la vista de los datos del cuadro comparativo anterior, junto al plano 1 "Cambios de Clasificación del Suelo" recogido en la Memoria de Ordenación, se señala lo siguiente:

- La superficie de término municipal clasificada como **suelo urbano** se ha incrementado del 6,86% al 7,64%, lo que suponen un incremento del 0,78% (222.746 m²s). Donde según se ha señalado en el anterior apartado 1.7, en la propuesta, el Suelo Urbano Consolidado (SUC) incluye tanto el casco urbano de Pedrezuela y la zona de Pajares y Rediles (próxima a la urbanización Montenebro), la urbanización Montenebro (SAU-1) y la urbanización Atalaya Real (SAU-2), así como aquellos suelos de borde del casco urbano que cumplen las codiciones para ello según la normativa. La mayor parte del nuevo suelo urbano propuesto corresponde a la categoría como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), 137.928 m²s (0,48% del término municipal) denominados como: SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05 y SUNC-06. En este sentido, en las siguientes fases de tramitación deberán describirse inequivocamente los terrenos incorporados al suelo urbano, justificandose que todos ellos cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en concreto, que los terrenos incorporados de manera directa al suelo urbano consolidado cumplen con las condiciones que establece el apartado 2.a del citado artículo.

  Cabe señalar el caso del ámbito SUNC-05, al lado del cementerio, que pasa directamente de Suelo No Urbanizable Protegido a Suelo Urbano No Consolidado ante la necesidad de clasificar como suelo urbano esos terrenos. En dicho ámbito se deberá justificar la pérdida de los valores que hicieron que las NNSS lo clasificaran como tal, considerando además que en esta zona está inventariado un Hábitat de Interés Comunitario (HIC).

  En el Resumen Ejecutivo de la Memoria de Ordenación se deja constancia de que "*la ordenación recogida en el presente documento de Avance no incluye la concreción completa de todas las determinaciones de ordenación pormenorizada exigibles para dichos ámbitos, teniendo únicamente carácter orientativo*".

- La superficie del término municipal destinada a **suelo urbanizable** ha aumentado un 2,62%, pasando del 0,11% (30.000 m²s) que recogen las NNSS vigentes, al 2,72% del Avance (777.201 m²s), donde el 55,14% es no sectorizado (428.563 m²s).

  Tal y como se ha señalado en el apartado 1.6.1, las NNSS de 1986 (originales) preveían un total de 3 sectores de suelo urbanizable sectorizado de los que se han desarrollado 2, correspondientes a SAU-1 Montenebro y SAU-2 Atalaya Real, que en la actualidad son clasificados como suelo urbano consolidado. El tercer sector – SAU-3 Industrial El Callejón- ha sido ocupado parcialmente por usos residenciales y dotacionales, siendo clasificado en la nueva propuesta como Suelo Urbano Consolidado en su mayor parte (casco urbano), y el resto como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-01) Calle del Pocito.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En el Avance se proponen los siguientes sectores (348.638 m²s en total): uso residencial (SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08) y uso industrial (SUR-S09) (113.874 m²s).

Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS), este comprende gran parte del suelo del término municipal que en las NNSS de 1986 se clasificaba como Suelo No Urbanizable Común (usos agrarios y ganaderos).

- En cuanto a la superficie de **suelo no urbanizable**, esta ha disminuido un 3,40% (969.947 m²s), del 93,03% al 89,63% del término municipal. Este es el resultado de la suma de las categorías de suelo no urbanizable preservado (SNUP-P) agrícola y paisajístico inadecuado para el desarrollo urbano.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se recuerda que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. Asimismo, señala en su artículo 20 relativo a los criterios básicos de utilización del suelo que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Respecto a la legislación autonómica, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece, en el mismo sentido, en sus artículos 3 y 33 que la ordenación urbanística tiene como fin, entre otros, 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, señalando además que la potestad de planeamiento debe ejercerse operando a la a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de esta.

Valoración de la propuesta de desarrollo residencial del Avance del Plan General:

En el Título II capítulo 7 de la Memoria de Información del Avance del Plan General se presenta el estudio socio-económico del municipio de Pedrezuela. Este incorpora un estudio demográfico del municipio, desarrollado en sus apartados 7.1 y 7.2, y la proyección de población futura en el apartado 7.4. El apartado 7.3 se dedica al análisis económico.

También en el Título VII de la Memoria, en su capítulo 3 se recoge el análisis de problemas y oportunidades en el medio socioeconómico del municipio (apartado 3.3).

Según los datos, el municipio de Pedrezuela tiene una superficie de 28,5 km^2, con tres núcleos de población (Pedrezuela, Montenebro y Atalaya Real) y cuatro asentamientos (La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares). La población residente actual está algo envejecida y presenta un nivel socioeconómico medio o medio bajo, acentuándose la presencia de matrimonios sin hijos o personas que viven solas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

El número de habitantes en Pedrezuela en el año 2020 era de 6.150 habitantes, frente a los 1.425 habitantes en el año 2000. Esto supone que desde el inicio de siglo que la población se ha multiplicado por más de 4. El aumento de la población en los últimos años viene entrelazado con el aumento del número de viviendas del municipio, debido a la conectividad con la capital (autovía A-1) y a la existencia en la trama urbana de solares vacantes que han permitido absorber esta presión demográfica.

Su densidad de población es de aproximadamente 216 personas por km^2, cifra muy por debajo de la media de la Comunidad de Madrid (854,53 personas/km^2).

La estructura demográfica de Pedrezuela tiene la forma habitual regresiva, siendo los tramos con mayor población los comprendidos entre los 40 y 50 años. Sin embargo, se aprecia un incremento en los segmentos de menor edad, ampliando la base de la pirámide.

De acuerdo a los resultados obtenidos, en el estudio presentado se ha estimado que la población del municipio de Pedrezuela podrá alcanzar los 7.922 habitantes en el año 2037. Teniendo en cuenta que la población en 2020 fue de 6.150 habitantes (INE), el aumento de la población asociado al periodo 2020-2037 es de 1.772 habitantes, aproximadamente 104 habitantes nuevos al año en el periodo de 17 años.

Conforme a los últimos datos del padrón municipal publicados en el INE hay un incremento de 83 habitantes al año en el periodo de 2020 a 2023. Esto supone una diferencia de 21 habitantes anuales menos que los considerados, que supondrían 357 habitantes totales menos en el periodo 2020-2037. En la proyección presentada, en 2023 se estimaban 6.667 habitantes en el municipio, existiendo por tanto una diferencia del 25% más, de habitantes al año.

La proyección de las viviendas se recoge en el capítulo 6 del Título III de la Memoria de Información, donde se presenta la proyección de viviendas a partir de las cifras del Censo de Población y Viviendas del 2011 (INE).

El número de viviendas registradas en el censo correspondiente a 2011 es de 3.040, más del triple de las viviendas existentes en 1991 (818 viviendas). En el periodo 2001-2011 se constata una variación en el número de viviendas del 115,45%, superior a la variación registrada para su entorno inmediato (30,79%) y también superior al dato correspondiente a la Comunidad de Madrid (16,81%), lo que demuestra que el crecimiento del parque de viviendas en Pedrezuela ha sido significativo en los últimos años.

VARIACIÓN DE VIVIENDAS EN PEDREZUELA Y SU ENTORNO
(Censos de Población y Vivienda de 1991,2001 y 2011. Fuente: INE)

Con estos datos, la previsión de la actividad edificatoria en Pedrezuela para los próximos años se presenta con signos de recuperación, basados en la evolución en aumento del número de habitantes residentes en el municipio.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Por otro lado, según la información del Ministerio de Transportes y Movilidad, el número de transacciones inmobiliarias (compraventa de viviendas) en Pedrezuela disminuyó significativamente en los años 2010 y 2016, recuperándose parcialmente entre 2017 y 2020.

Esto indica que en Pedrezuela se da el repunte de transacciones inmobiliarias, que ha sucedido en general en toda la Comunidad de Madrid, siendo absorbido por completo por la vivienda de segunda mano ante la ausencia de vivienda nueva en cantidades significativas.

Respecto a la vivienda nueva y de segunda mano, en 2008 se produjo una fuerte caída que está vinculada al descenso repentino de venta de vivienda nueva relacionada con la crisis inmobiliaria. Además, la práctica totalidad de estas transacciones fueron de vivienda libre, habiéndose vendido únicamente 4 viviendas con protección en los últimos 16 años.

Tras el análisis del estudio demográfico y planteado las hipótesis de crecimiento tanto poblacional como del número de viviendas, en la siguiente tabla se recogen los resultados de los crecimientos residenciales propuestos.

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES						
ÁMBITO			ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS			
CÓDIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUP RESIDENCIAL VACANTE (m2c)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
CÓDIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	DENSIDAD ESTIMADA (v/ha)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
SUNC 01	Calle del Pozo	Residencial	10.572	24	30	82
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL SUNC			137.928	-	177	441
SUNC-S01		Residencial	41.540	18	73	183
SUNC-S02		Residencial	15.165	18	28	57
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SUNC S04		Residencial	30.334	18	50	125
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SUNC S07		Residencial	17.390	18	27	67
SUNC S08		Residencial	27.217	18	50	226
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL SUNC-S			340.330	-	377	940
TOTAL INCREMENTO DE CAPACIDAD					763	1.926
CRECIMIENTO DE POBLACIÓN ESTIMADO (2037)					763	1.773

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES PLANTEADOS
(Fuente: Memoria de Ordenación del Avance del Plan propuesto)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

En la presentación de la evaluación de necesidades del municipio (apartado 6.4 del Título III de la Memoria de Información), considerando una ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda, conforme a los datos publicados en el Censo de Población y Vivienda de 2011 –INE-, se estima de forma orientativa que las necesidades de vivienda para el periodo 2021-2037, que se situarán en torno a las 709 viviendas para albergar a la toda la población prevista (1.772 habitantes más en 2037).

Según el Censo de Población y Viviendas del año 2021, en Pedrezuela hay un total de 3.225 viviendas, de las cuales 2.320 viviendas son principales, si se consideran los 6.226 habitantes que tenía el municipio en 2021, el ratio de vivienda principal es de 2,68 hab/viv, ligeramente superior al ratio utilizado de 2,50 hab/viv.

El futuro crecimiento se centraría exclusivamente en el casco urbano en torno al núcleo inicial, orientándose especialmente hacia el este, vinculando la trama urbana con el antiguo trazado de la A-1, que pasaría a incorporarse al viario local cuando sea desafectado.

Asimismo, debe tenerse en cuenta también en la previsión de viviendas las que pueden desarrollarse en suelo urbano consolidado, estimando que los solares existentes tienen aún capacidad para albergar en torno a 198 nuevas viviendas. Además, en la mayoría de solares ubicados en suelo urbano consolidado, existen usos alternativos y compatibles con el residencial, por lo que no necesariamente todos se desarrollarán con uso de vivienda.

Para la siguiente fase de la tramitación, deberá actualizarse y ajustarse la propuesta a los últimos datos estadísticos disponibles, recordando que los crecimientos residenciales deben dimensionarse en base a las necesidades reales del municipio, dando así cumplimiento a los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y los artículos 3 y 33 la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo y con la preservación de los valores del suelo innecesario para atender las necesidades de transformación urbanística.

Valoración de la propuesta de desarrollo industrial del Avance del Plan General:

La base económica del municipio se centra en el sector servicios, constituido fundamentalmente por establecimientos de comercio, restaurantes, bares, instituciones financieras, etc., que suponen más del 80% del volumen de actividades económicas. Por detrás del sector servicios se encuentra el sector de la construcción, siendo la industria y el sector primario prácticamente residuales en el municipio (menos de un 3% del PIB).

Respecto a las cifras de paro, estas habían experimentado un aumento significativo desde el año 2007, debido a la crisis económica general. Sin embargo, a partir del año 2013, se inició un descenso aunque la mayoría del empleo se concentra fuera del municipio.

Bajo este contexto social y económico en el municipio, el Plan General plantea el refuerzo del sector industrial, mediante nuevos suelos industriales, al no existir suelo vacante para este uso en la localidad y situándolo próximo a la A-1, en el límite oriental de Pedrezuela.

De acuerdo con el apartado 3.9 del capítulo 3 del Título V de la Memoria de Ordenación, la propuesta de suelo para actividades industriales prevista por el presente Plan General de Ordenación Urbana asciende hasta los 44.370 m²c en el municipio de Pedrezuela, correspondiéndose con el suelo urbanizable sectorizado SUR-S09. Por otro lado, se prevé una pequeña reserva de suelo industrial en

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

el Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado SUNC-05, vinculado a la presencia del punto limpio del municipio.

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS INDUSTRIALES					
ÁMBITO		ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS			
CÓDIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUP. USO INDUSTRIAL (m2s)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2c)
SUNC-05	Camino de los Cuestos	Residencial	48.407	8.680	8.655
SUR-S09		Residencial	113.074	30.201	35.681
TOTAL USO INDUSTRIAL				38.920	44.978

ANÁLISIS DE CRECIMIENTOS INDUSTRIALES PLANTEADOS EN EL T.M. DE PEDREZUELA
(Fuente: Memoria de Ordenación propuesta)

Para la siguiente fase del procedimiento, al igual que en el caso anterior, los nuevos desarrollos destinados a uso industrial deberán estar debidamente justificados, respondiendo a las necesidades reales del municipio. Todo ello en cumplimiento de los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y 3 y 33 de la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo.

En cuanto a la relación de los nuevos desarrollos industriales con los municipios colindantes, debe analizarse en detalle las afecciones que produce este sector SUR-S09 sobre estos terrenos rurales, valorándose la necesidad de delimitar un espacio de transición que amortigüe la presión urbana sobre los mismos. Todo ello, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 41.3.a de la LSCM relativo a la necesidad de que el Plan General fije los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Asimismo, deberán valorarse las afecciones que produce la localización de este sector (SUR-S09) al otro lado de la carretera A-1 respecto a la movilidad y la conectividad del mismo con el casco urbano.

2.5. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal

Con fecha 4 de julio de 2024 se recibe oficio de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal por el que se informa en los términos y condiciones establecidos en el informe, el cual realiza las siguientes consideraciones que deberán tenerse en cuenta para elaborar la documentación que vaya a presentarse en las siguientes fases del procedimiento:

<u>En lo relativo a terreno forestal. Montes en Régimen Especial: Montes Preservados y Montes de Utilidad Pública:</u>

El informe señala que los montes sujetos a régimen especial según la Ley 16/1995, se identifican en el término municipal de Pedrezuela como montes preservados:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

- Los terrenos forestales incluidos en el embalse catalogado de Pedrezuela.
- Los incluidos en el anexo cartográfico de citada Ley, elaborado al amparo del artículo 20 de la misma, que tienen la categoría de montes preservados por estar poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigo.

Todo ello, sin perjuicio de las exclusiones que pudieran resultar por la aplicación de la Disposición transitoria décima de la Ley 16/1995.

Quedan incluidos igualmente como montes de régimen especial los montes de utilidad pública, que en el caso del término municipal de Pedrezuela corresponden con:

Nº MUP	DENOMINACION	PROPIEDAD	SUPERFICIE (ha)
190	Dehesa de Pedrezuela	Ayuntamiento de Pedrezuela	250,6

Conforme al artículo 9.1 de la Ley 16/1995 "*los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección*".

<u>En relación al Espacio Protegido Red Natura 2000:</u>

Parte del Plan propuesto se encuentra incluida en el ámbito del Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadalix" y se aprueba su Plan de Gestión. Por tanto, en los terrenos afectados por este espacio protegido el PGOU deberá ser acorde a lo especificado en citado Plan de Gestión, entre cuyas Directrices se pueden destacar las siguientes:

- Apartado 5.1.1 de Directrices de conservación de los Recursos Naturales, donde se plantea la promoción de la conservación de formaciones vegetales autóctonas (especialmente hábitats de interés comunitario y hábitats de las especies Red Natura 2000), y actuaciones de restauración necesarias de dichos hábitats cuando se encuentren significativamente alterados.
- Apartado 5.1.4 de Directrices para las infraestructuras, donde como objetivo general se garantiza la preservación de los valores naturales del territorio, y sin perjuicio de la normativa vigente, se tenderá a situar las infraestructuras ajenas a la gestión del espacio protegido fuera del ámbito del mismo. Por otro lado, conforme a la normativa de evaluación ambiental debera tenerse en cuenta el principio de cautela y conservación.
- Apartado 5.1.5 de Directrices para el urbanismo: el presente Plan tendrá como objetivo general garantizar la preservación de los valores naturales y conservación de los distintos hábitats protegidos, siendo los Organismos competentes los que han de velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística en el espacio protegido.
- Apartado 5.1.9 de Directrices para la elaboración de planes y proyectos: todo plan o proyecto sometido a evaluación ambiental en el ámbito del Plan de Gestión de un espacio protegido debe inclui un capítulo específico que evalúe su incidencia y efectos sobre los hábitats y especies Red Natura 2000.
- Apartado 5.1.6 Directrices de Uso Público: se priorizará la utilización de edificaciones existentes, promoviendo su restauración y primando aquellas que tengan valores arquitectónicos o histórico-culturales. Los de nueva construcción se ubicarán, en lo posible, en núcleos urbanos o en su entorno.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En relación con los hábitats de interés comunitario (HICS):

El informe remitido desde la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal incluye una tabla con todos y cada uno de los hábitats de interés comunitario (prioritario) y el % de su presencia (tesela-%).

A su vez se hace referencia al artículo 46.3 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, donde se menciona el deber de adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000.

En relación a los embalses y humedales catalogados:

Parte de los terrenos incluidos en el presente PGOU, se encuentran incluidos en el ámbito de aplicación del Decreto del 116/2002, de 5 de julio, por los que se aprueba la revisión del Plan de Ordenación del embalse de Pedrezuela.

En el apartado 4.4 del Decreto 116/2002, se establece que el planeamiento territorial y urbanístico que se apruebe con posterioridad a este Plan de Ordenación deberá ajustarse a las previsiones del mismo. Citado Plan de Ordenación concreta una serie de usos y actuaciones permitidas, así como prohibiciones, tanto de carácter general como específicas para cada zona, a las cuales deberá adaptarse el PGOU.

En relación a la flora y fauna: Catálogo Regional de Especies Amenazadas:

Por el este de término municipal discurre el corredor ecológico Principal denominado “del Jarama”, según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid .

Asimismo, la ZEC Cuenca del río Guadalix y parte de los terrenos del sur del término municipal se localizan en una zona de protección aprobada por Resolución de 6 de julio de 2017, de la Dirección General del Medio Ambiente, en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión recogidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

Por otra parte, en todo el ámbito del presente Plan General no existen árboles singulares.

La Ley 2/1991 en el artículo 9, sobre especies autóctonas protegidas y en el artículo 14, sobre fauna autóctona, establece la prohibición de dar muerte, dañar, molestar o inquietar a las especies de animales catalogadas, incluidas sus larvas, crías o huevos, así como la destrucción de su hábitat y perturbación de los espacios de recuperación, crianza, muda, invernada, reposo y paso de las especies animales catalogadas (especialmente las migratorias) y en particular de sus nidos y vivares.

Estas mismas regulaciones se encuentran en la Ley 42/2007 que añade la obligación de la Administraciones de garantizar la conservación de la biodiversidad que vive en estado silvestre (artículo 54).

A continuación se presentan las conclusiones recogidas en el informe para su consideración en la planificación y en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Respecto al suelo forestal en Régimen General

Parte del suelo propuesto para clasificarse como Urbano, Urbanizable Sectorizado y Urbanizable No Sectorizado se localiza sobre terreno forestal actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable Común.

Por ello, el promotor deberá realizar un estudio, a incluir en el Estudio Ambiental Estratégico, de la vegetación forestal existente en estas superficies y de su grado de desarrollo, debiéndose justificar que las nuevas ampliaciones urbanísticas (urbanas y urbanizables) se localizan en zonas con vegetación forestal de poco valor.

La superficie forestal que finalmente se proponga clasificar como suelo urbanizable o urbano, actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable Común, deberán ser compensadas conforme al artículo 43 de la Ley 16/1995, mediante un proyecto de compensación forestal, que incluya al menos lo establecido en el anexo I (adjunto a este informe) y que deberá ser aprobado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

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

El ayuntamiento deberá establecer esta obligación de forma clara en los documentos que sean necesarios de este plan general, y se deberá pedir dicho proyecto de compensación al promotor que vaya a ejecutar cualquier actuación urbanística, antes de conceder licencia o autorización municipal similar.

- Respecto a los Montes en Régimen Especial

Se observa que en la cartografía presentada quedan clasificados casi en su totalidad como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) de Montes protegidos, solapándose en algunas zonas con SNUP E de Cauces y Riberas, SNUP E de Vías Pecuarias y SNUP E ZEC río Guadalix.

En este sentido, se entiende que la propuesta se ajustaría al artículo 9 de la citada Ley 16/1995, que establece que: *Los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección*.

La calificación de los terrenos forestales catalogados como suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá modificarse mediante previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública y en la forma establecida por la normativa reguladora de la materia, y por la legislación urbanística.

En cuanto a los citados solapamientos con las otras tres clases de SNUP E, se entiende que los usos permitidos en estas clasificaciones serán compatibles con el mantenimiento de las formaciones vegetales que dieron lugar a su designación como Monte Preservado.

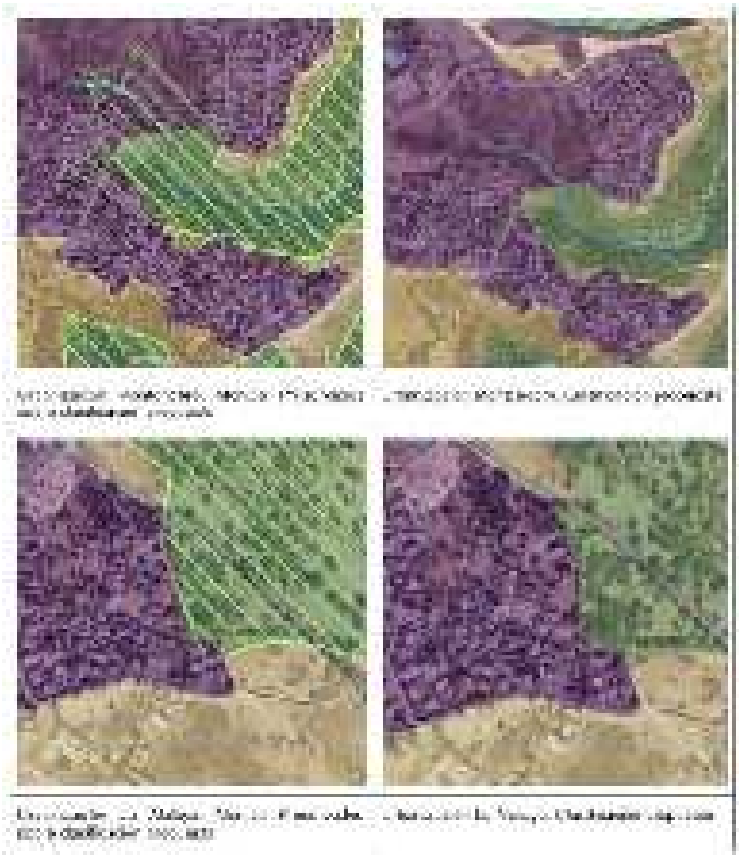
No obstante, se han detectado varias superficies de Monte Preservado con clasificación diferente a SNUP E, que son:

- En el extremo sur del municipio (Urb. Montenebro), se observa una superficie de Monte Preservado clasificada como SUC (Suelo Urbano Consolidado) donde se puede comprobar que el Monte Preservado coincide en parte con una zona urbana consolidada. Lo mismo

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

ocurre al norte del municipio en la zona denominada La Atalaya, donde se observa una pequeña superficie de Monte Preservado clasificada como SUC (Suelo Urbano consolidado).

A continuación se muestra a la derecha, la clasificación propuesta, con fondo morado para el suelo clasificado como SUC. A la izquierda la clasificación propuesta superpuesta con la cartografía de Montes preservados (trama rayada en verde):



Consultado el visor SIT de la Comunidad de Madrid, se comprueba que el planeamiento urbanístico vigente, de 1986, clasifica estos terrenos como Suelo Apto para Urbanizar.

Según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995, no se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentran calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal.

Por tanto, se puede concluir que los terrenos antes indicados, y propuestos como SUC, serían compatibles con la Ley 16/1995, dada su exclusión como Monte Preservado, y por consiguiente, como montes de régimen especial.

- Por otro lado, se advierte de un error de clasificación sobre el SNUP, el cual deberá ser subsanado, dado que una superficie de Monte Preservado al sur del municipio aparece clasificada como “No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) paisajístico”, cuando

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

debería haber sido clasificada como “No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) de montes protegidos”, al estar incluida dentro de Monte Preservado del Anexo cartográfico.



SUPERFICIE DE MONTE PRESERVADO EN CUESTIÓN CON TRAMA RAYADA EN AMARILLO, CON FONDO AMARILLO CLARO APARECE EL SUELO CLASIFICADO COMO SNUP-P Y CON FONDO VERDE EL SNUP-E.

- En cuanto a los terrenos forestales o montes situados dentro del ámbito del Plan de Ordenación del embalse de Pedrezuela, también tienen la consideración de Monte Preservado según el artículo 20 de la Ley 16/1995. Por lo tanto, la clasificación del suelo de los mismos en el PGOU debería ser acorde a dicha figura de protección, en concreto al artículo 9 mencionado más arriba y por ello, clasificarse en su totalidad como No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), y no como SNUP P paisajístico como se propone en algunas superficies (rayado rojo en la siguiente figura).



En la figura anterior se muestra el límite de ámbito del Plan de Ordenación del embalse de Pedrezuela con línea azul, con fondo verde la superficie forestal según el Mapa de Terreno Forestal de la Comunidad de Madrid 2016; con rayado verde la superficie propuesta para clasificar como SNUP E Monte protegido (coincidente con Montes de Utilidad Pública y Montes preservados del Anexo cartográfico de la Ley 16/1995), y rayadas en rojo las superficies propuestas como SNUP P paisajístico.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

- En relación con los Montes de Utilidad Pública, se observa que en el plan presentado existe una pequeña superficie considerada como Suelo Urbano Consolidado (SUC) estando dicha zona intrusa en los límites del Monte de Utilidad Pública nº 190 (Dehesa de Pedrezuela), en el extremo sur del mismo.



En las imágenes anteriores, a la derecha, la clasificación propuesta, con fondo morado para el suelo clasificado como SUC. A la izquierda, la clasificación propuesta superpuesta con la cartografía de Montes de Utilidad Pública (trama rayada en verde).

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 16/1995, el Monte de utilidad Pública deberá quedar clasificado como SNUP, por lo que deberá procederse a modificar la clasificación de citada superficie.

- Respecto a los Espacios Protegidos Red Natura 2000

En los terrenos afectados por este espacio protegido el PGOU deberá ser acorde a lo especificado en el Plan de Gestión aprobado por el Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadalix".

- El estudio ambiental estratégico deberá incluir un capítulo específico que evalúe la incidencia y efectos del PGOU sobre los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y Especies Red Natura 2000 en dicho espacio protegido.

- El documento ambiental deberá contar además con un apartado específico que haga referencia a los hábitats naturales de interés comunitario (HIC) existentes en el municipio fuera del espacio protegido Red Natura 2000, que irá acompañado de la cartografía correspondiente donde se refleje la distribución de citados hábitats. En este apartado se analizarán los posibles fenómenos de destrucción, contaminación o fragmentación que puedan ocasionar los usos permitidos con el nuevo planeamiento, concluyéndose la significatividad de estos. Si se concluye la posible existencia de efectos significativos sobre el estado de conservación de los HIC, deberían incluirse las medidas necesarias para evitarlos.

- Respecto a los Hábitats de Interés Comunitario fuera de Red Natura 2000

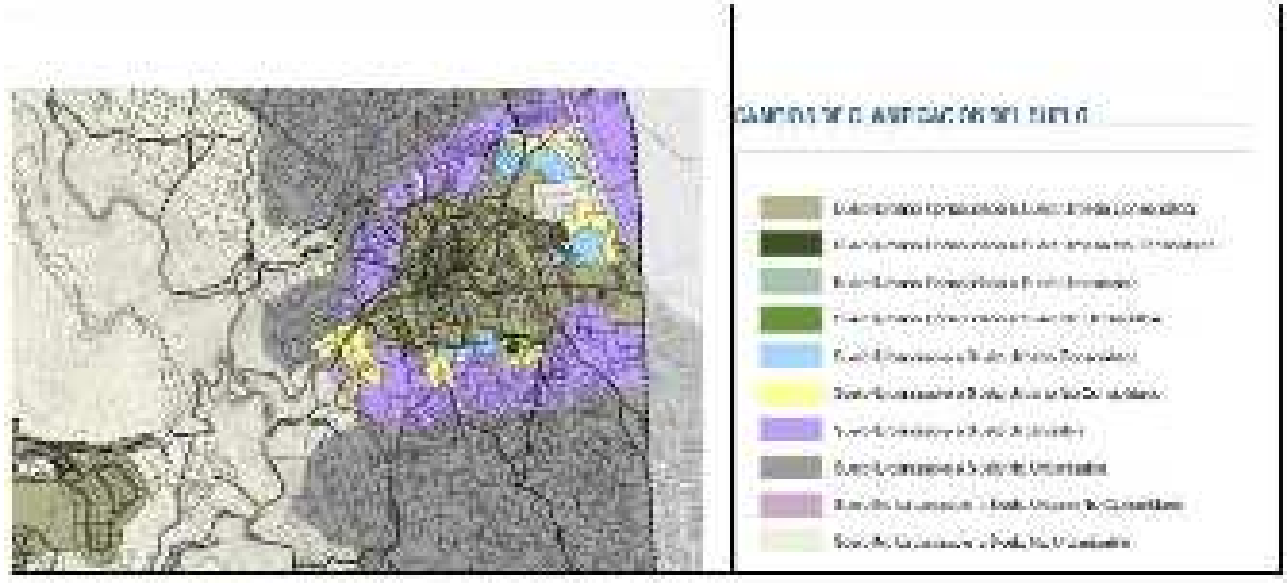
Se considera que la mejor forma de cumplir con el mandato legislativo de la Ley 42/2007 en relación a los HIC (art. 46.3), sin perjuicio de otra normativa sectorial de aplicación, es clasificar toda la

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

superficie de los HIC como SNUP. En particular, las zonas afectadas por HIC prioritario deberían clasificarse como SNUP E.

En este sentido se considera adecuada la clasificación del suelo ocupado por HIC propuesta por el avance del PGOU presentada, con la salvedad de la superficie de suelo clasificado como suelo no urbanizable que se encuentre ocupado por HIC de acuerdo a la cartografía disponible, y que pretenda ser reclasificada como suelo urbano o urbanizable. Esta deberá ser objeto de un estudio detallado de presencia de dichos HIC, de forma que se justifique que no existe dicho hábitat o, en caso de existir, que no hay afección apreciable al HIC, que se adoptan las medidas necesarias para evitar el deterioro, la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000.

Este es el caso que se muestra en imagen: propuesta para reclasificar de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado al suroeste del casco urbano (SUNC-5), según se muestra en el Plano 1 Cambios de Clasificación del Suelo (Memoria de Ordenación Vol I. Bloque III Documentación Normativa).



- Respecto al Embalse Catalogado de Pedrezuela

En cuanto a los terrenos incluidos en el ámbito de aplicación del Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, visto que en el artículo 12 de la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma de Madrid se dice que: "*En el marco de las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos previstos en la Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, el Catálogo de Embalses y Humedales con sus Planes de Ordenación y el Plan de Actuación deberán ser respetados por el planeamiento, tanto territorial como urbano, y, particularmente, por los Planes de Ordenación del Medio Físico previstos en la Ley 10/1984, de Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid*".

Se considera que la mejor forma de cumplir con el mandato legislativo sería que dichos terrenos se clasificasen como Suelo No Urbanizable de Protección Especial por legislación sectorial. Salvo

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

las zonas que el Plan de Ordenación establece como Zonas a ordenar por el planeamiento urbanístico.

En todo caso, los terrenos forestales de dicho ámbito deben clasificarse como SNUP E de acuerdo a la Ley 16/1995 (art. 9).

- Respecto a la Protección de la flora y la fauna

En el capítulo 2 del Título VII Normas Generales de Protección (Normativa Urbanística presentada), no se incluye la fauna, considerándose adecuado que el plan general cuente con un artículo denominado "*protección y conservación de especies de flora y fauna*". En dicho artículo se recogerán todas las indicaciones establecidas en este informe, y cualquiera de las que pueda establecer el promotor.

Para la prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica, el Plan General debe contar con una zonificación, prohibir en el suelo no urbanizable, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales. Además, es necesario que en los artículos de la Normativa Urbanística referentes a las instalaciones de alumbrado exterior se sigan los criterios indicados en el propio informe de la Dirección General y que también se recogen en el apartado 2.21 de este Documento de Alcance.

En los artículos de la Normativa Urbanística relacionados con las zonas verdes de cualquier tipo de suelo se incorporarán medidas que eviten la plantación especies alóctonas y potenciar las especies autóctonas.

Se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería, conforme a la normativa en vigor (Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324).

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

El plan general debe proponer un diseño y mantenimiento de los espacios urbanos y edificaciones en cualquier tipo de suelo que evite proporcionar cobijo y posibilidades de nidificación y proliferación de animales como gatos y perros vagabundos, palomas, cotorras, etc. así como aquellas especies silvestres cuyas densidades pongan en riesgo, de forma probada, la conservación de las especies y/o hábitats objeto de conservación y suponen una plaga con importante incidencia y que implican un riesgo para las personas y bienes.

En los Suelos No Urbanizables con la protección que sea, se estima necesario incluir en el Plan recomendaciones a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas, cernícalos, carraca, lechuza y mochuelo, así como de quirópteros. Es el caso de la instalación de cajas nido, habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En relación con los cerramientos se considera imprescindible que el plan general recoja las características que debe tener un cerramiento permeable para la fauna para suelo no urbanizables. Para ello se adjunta el "Condicionado tipo de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid relativo a cerramientos o vallados de parcelas en suelo no urbano para evitar afecciones", que tendrán que ser recogidas en la Normativa Urbanística.

Se evitará la tala y podas excesivas en los setos naturales que delimitan las fincas, por ser refugio de ciertas especies y por su valor paisajístico.

Igualmente, se conservarán y restaurarán las tapias de piedra seca.

En el caso de la protección de fauna asociada a los cursos de agua y zonas húmedas, se proponen restricciones de usos, los cauces deben estar lo más natural posible (no canalizaciones, etc.), y evitar vertidos mediante la adopción de medidas de depuración.

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

Las nuevas líneas, en caso de ser aéreas, contarán con medidas de prevención contra electrocución y colisión de avifauna en apoyos y vanos (respectivamente) y utilizar configuraciones de las crucetas tipo cabeza de gato o similares porque los cables de tierra y conductores van en dos planos frente a configuraciones en tresbolillo o prismáticas que los cables van en cuatro planos creando mayores interferencias a la avifauna.

Se debe incluir la legislación de aplicación en las líneas eléctricas indicadas en el apartado sobre legislación de este informe (capítulo 4, Redes Públicas Supramunicipales, generales y locales).

Se deben limitar los usos a instalar en el suelo no urbanizable en el sentido de reducir los efectos de la fragmentación y de la pérdida de conectividad ecológica ocasionados por cambios en los usos del suelo o por la presencia de infraestructuras.

La ejecución y la explotación de ciertos uso e infraestructuras pueden producir afección a especies catalogadas que dieron lugar a la declaración de los espacios protegidos y comprometer los objetivos fijados para los mismos.

La presencia de fauna o la utilización del territorio por la fauna debe ser un criterio básico a la hora de establecer la ubicación definitiva de las infraestructuras y los usos antrópicos en el suelo no urbanizable junto con el efecto sinérgico con otros proyectos, ejecutados o proyectados, que supongan una pérdida de hábitats faunísticos que podría afectar a la conservación de la fauna, así como, bloquear corredores ecológicos necesarios para el movimiento de la fauna entre espacios protegidos.

Cuando se instalen usos o infraestructuras de este tipo en ningún caso han de formar un obstáculo continuo para la fauna terrestre, por lo que habrán de definirse zonas de paso con una anchura mínima de 500 metros.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

El informe incluye un anexo I con las "*Condiciones mínimas para una reforestación*". Se adjunta copia del mismo para consideración.

Finalmente, el informe concluye señalando que el presente informe se refiere únicamente al ámbito competencial de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, y no exime de cuantos otros informes y autorizaciones que, en base a la normativa vigente, deban emitir otros organismos públicos y/o entidades públicas o privadas, ya sean autonómicas, locales o de ámbito nacional en relación al tema tratado.

2.6. Condiciones para la ordenación general

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

- No podrán ser clasificados como suelo urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio, ajustando sus límites a la realidad física del territorio, y las redes públicas estructurantes. No será nunca un criterio de delimitación el ajustarse a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a otros fines.
- Deben preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, de tal modo que no resulten situaciones urbanas de dispersión, de las que derive un consumo irracional de recursos. Para ello, se propone incluir en el documento un orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.

2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

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

Deberán protegerse las visualizaciones del núcleo desde su entorno. Para ello, debe atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características de la visión del núcleo. Por todo lo expuesto, la propuesta definitiva atenderá a las siguientes prescripciones, algunas de las cuales ya son recogidas en el Documento Inicial Estratégico.

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística. Para la siguiente fase se ha de incluir un estudio paisajístico de los sectores.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

- La ordenación pormenorizada de los nuevos desarrollos (ámbitos de actuación y sectores) debe garantizar su conexión con la trama urbana existente, evitando que los únicos accesos a los mismos se produzcan a través de la red de carreteras.

- Resulta necesario establecer una separación física entre el uso industrial y cualquier otro tipo de suelo, y entre este y las vías limítrofes, debiendo prever una banda de espacios libres o zonas verdes de transición que los separe. La superficie que se adscriba a los sectores no industriales, cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 para las áreas acústicas correspondientes a los usos de que se trate. El resto quedará adscrito a los sectores industriales, con una anchura suficiente para el cumplimiento de los valores límite de ruido establecidos en el citado Real Decreto. Todo ello quedará suficientemente justificado en el estudio correspondiente. Esta franja estará arbolada con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales. La inclusión de estas bandas de protección deberá recogerse en las fichas de dichos sectores industriales.

- Para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación y sectores con uso industrial (SUNC-5 y SUR-S09) deberá estudiarse el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.

- Se evitarán las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares adosadas y se intercalarán diferentes orientaciones para evitar la monotonía del tejido urbano resultante. Con ese mismo propósito, y a fin de impedir la excesiva envergadura de las manzanas definidas y favorecer la permeabilidad, mediante espacios públicos, se evitarán las longitudes de fachada superiores a 50 metros, salvo en casos excepcionales, en que quede expresamente justificado.

- Los tipos edificatorios serán acordes con la visión general del núcleo, evitando expresamente diferencias significativas de altura y pendientes de cubierta, respecto a las construcciones existentes. Se evitarán expresamente los materiales, soluciones constructivas y colores, discordantes con el entorno.

- Deberá atenderse a la protección de las visualizaciones del límite del núcleo urbano. Tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, deben considerarse los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características del panorama. Se evitará particularmente la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo. Su regulación quedará establecida en la Normativa.

2.8. Condiciones para las infraestructuras

2.8.1. Infraestructuras eléctricas

Según se señala en el apartado 10.3.4 del Documento Inicial Estratégico, el municipio de Pedrezuela está gestionado por la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., que cuenta con una línea de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

alta tensión de 66 kV, que cruza el término municipal de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra.

Conviene recordar que deberá tenerse en cuenta las instalaciones eléctricas considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "*queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección*". La citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir, en su caso, los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiéndose en la normativa urbanística que "*en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan",* conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, la necesidad del cumplimiento de lo establecido 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.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

2.8.2. Infraestructuras viarias

La Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid señala en su informe de fecha 16 de noviembre de 2023 que con fecha de 11 de agosto de 2023 ya ha emitido informe en cuanto a las afecciones a la Red de Carreteras del Estado, pero no adjuntan dicho documento. En cualquier caso, deberá atenderse a lo que señale este organismo en su correspondiente informe vinculante a emitir conforme a lo establecido en la legislación en la materia.

Por su parte, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid emite informe con fecha 8 de julio de 2024 en el que señala los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 de Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

Las carreteras afectadas (informe de la Dirección General de Carreteras) se corresponden con:

- M-627. Denominación de la A-1 a M-608. Pertenece a la Red Local de competencia de la Comunidad de Madrid. La intensidad media de tráfico en el año 2022 es de 476 veh/día.
- M-963, de acceso a Pedrezuela. Fue cedida al Ayuntamiento de Pedrezuela en 1998.

Las consideraciones aportadas se resumen a continuación:

- En el documento del Proyecto del Plan de Carreteras 2025-2032 de la Comunidad de Madrid, actualmente en redacción, no se recogen actuaciones en el ámbito del PGOU de Pedrezuela.
- El Plan General debe respetar la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Se deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como *red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones*, calificando la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto.
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad en el escenario operacional y postoperacional. Este punto se desarrolla en el apartado 2.20 del presente Documento de Alcance.
- El Plan General deberá debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas y en las Normas Urbanísticas del Plan General, incluyéndose, además, los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.
- Las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas deberán contener referencia expresa a la legislación sectorial autonómica aplicable y, en concreto, a la regulación de usos en la zona de protección de acuerdo con esta normativa. Además, todos aquellos sectores que prevean nuevos accesos a las carreteras autonómicas, el Plan General deberá integrar una propuesta gráfica de conexión a nivel de anteproyecto, además de integrarse dichas propuestas en los planos de ordenación del Plan.

  Todas las actuaciones propuestas en materia de carreteras deberán estar incluidas en la memoria de viabilidad económica del Plan.
- Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, así como las obras que afecten al dominio público y la zona de protección de éstas, deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

su autorización y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, actualmente es de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras.
- En este sentido, se recuerda que se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

Se recuerda que este informe no comporta autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida, así como se procede a hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid.

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

2.8.3. Infraestructuras de telefonía

Las líneas telefónicas en Pedrezuela están gestionadas por Telefónica. El servicio de telefonía se encuentra cubierto en el municipio. Del mismo modo, se identifican sobre el municipio distintas estaciones de telefonía de cada uno de los operadores.

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno, para lo cual, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

2.9. Condiciones para las zonas verdes

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

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

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 de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

2.10. Protección de las vías pecuarias

Con fecha de 29 de agosto de 2024, se ha recibido contestación del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

En dicho documento se incluyen diversas consideraciones de carácter particular, así como otras de carácter general. Todo ello en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, como autonómica, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En relación a las consideraciones particulares caben mencionar las siguientes:

- Se señala que falta incluir la mención al Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Las actuaciones a acomenter en las vías pecuarias "*deberán ajustarse a la legislación mencionada y contar en todo caso con el informe favorable y autorización correspondiente del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid*".
- Se debe añadir "*que la red de vías pecuarias es una "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario*".
- Se ha de revisar el grafiado de las vías pecuarias en los planos ya que no se encuentra actualizado. "*En todos los planos (…) se reconocerán por una trama clara y precisa y con su anchura legal que las identifique en la leyenda como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario*".
- Además se señala que "*las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero, independientemente de la clasificación del suelo".

A continuación se recogen algunas de las consideraciones generales incluidas en el informe:

- La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

- En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.

- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y su Reglamento.

- Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico general y el desarrollo derivado del presente Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados: sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará los proyectos de acondicionamiento de las vías pecuarias que pretenda ejecutar el Ayuntamiento, acorde a la legislación en materia de vías pecuarias, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana". En el informe se incluyen las prescripciones para acometer los acondicionamientos.

El informe concluye que *"(…) <u>se informa favorablemente en materia de dominio público pecuario</u> al Documento de Avance del P.G.O.U. de Pedrezuela, siempre que se incorporen y atiendan todas las prescripciones establecidas en el presente Informe e informes anteriores al mismo , para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid , en las siguientes fases del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental"*.

Se adjunta el informe completo del Área de Vías Pecuarias para su consideración.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

2.11. Protección del patrimonio cultural

Desde la Dirección General de Patrimonio Cultural se remite un listado de hitos referidos a la actualización del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos en el término municipal de Pedrezuela desde enero de 2005 a octubre de 2014. Se comprueba que en la documentación presentada se incluye la mayor parte del conjunto de bienes que integran el patrimonio histórico. No obstante, se indican una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta en referencia a la actualización normativa de la nueva ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM), concretando los artículos relativos a los distintos tipos de bienes protegidos: Bien de Interés Cultural (BIC), Bien de Interés Patrimonial (BIP) y otros Bienes catalogados (entre los que se encuentran los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos). Por otro lado, también se mencionan los bienes sujetos al régimen común de protección.

El informe concluye que *"(…) deberá subsanarse según las condiciones y observaciones contenidas en el presente documento y tenidas en cuenta en los siguientes documentos y fases del Plan General. Asimismo, deberá incluir todas aquellas determinaciones necesarias para garantizar la protección del patrimonio cultural según establece la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid remitiendo al nuevo articulado"*.

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 24 de mayo de 2024 señala, en base a las competencias atribuidas y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, los siguientes documentos que deben considerarse en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

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

- El Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que, de acuerdo con el art.5 de la mencionada ley, "*se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación*." Según se señala, en el término municipal de Pedrezuela se recogen en el Catálogo Regional los siguientes bienes:

    - Infraestructuras: Canales y obras hidráulicas: Canal de Isabel II: Canal Alto con el acueducto del Zegri y con la variante producida a causa de la construcción del embalse y presa de El Vellón; Canal de Guadalix de 1859, con el conjunto de la presa del Mesto.
    - Arquitectura civil:

        Dotacional: Actuaciones de posguerra, años 40-50, para equipamientos y dotaciones: Escuelas con su recinto, y fuente adosada al cerramiento del patio de las escuelas; Conjunto de fuente-abrevadero-lavadero y brocal de pozo.

        Industrial: restos de 2 molinos, en el río Guadalix.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

- Arquitectura religiosa: Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel; Restos de Vía Crucis: dos columnas con cruz, en el casco y restos de basas y columnas en el exterior del cementerio.

Asimismo, se señala que parte de los elementos y conjuntos protegidos contenidos en el Catálogo Regional han sido documentados por esta Dirección General en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la publicación "Arquitectura y Desarrollo Urbano", debiendo tenerse en consideración la catalogación de los elementos incluidos en esta publicación y en el Catálogo Regional, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de arquitectura contemporanea de interés, realizado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, pudiendo conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Pedrezuela existen los siguientes registros: el Ayuntamiento, el grupo escolar, el edificio para unos laboratorios fotográficos, la Casa-Ayuntamiento, la Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel y el Conjunto de construcciones del Canal de Isabel II.

  Según se indica, deberá considerarse la catalogación de los elementos señalados, en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, realizado también por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Pedrezuela existen un total de diez registros.

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

A título indicativo se proponen en el informe una serie de consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, las cuales pueden consultarse en el mismo.

Finalmente, conviene señalar en relación con el documento del Catálogo y los espacios naturales protegidos que debe incluirse la normativa vigente de estos espacios, indicando en las fichas correspondientes de los elementos catalogados, si, en su caso, se encuentran incluidos en su ámbito territorial.

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

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respeto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO_2 y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

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

Analizada la documentación aportada, en el capítulo 6.1 tanto de la Memoria de Información como en el Documento Inicial Estratégico, se presentan los datos referidos a la calidad del aire en el término municipal de Pedrezuela.

Pedrezuela se encuentra dentro de la denominada “Zona 4: Sierra Norte”. En ella las estaciones de medición de calidad del aire de la Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid se localizan en Guadalix de la Sierra, El Atazar y Puerto de Cotos.

Al no haber estación de calidad del aire en Pedrezuela, se analizan los datos de la estación de Guadalix de la Sierra, que se encuentra próximo a Pedrezuela y presenta un entorno ambiental parecido, exceptuando los datos obtenidos para el monóxido de carbono, cuyos datos han sido obtenidos de la estación de Colmenar Viejo, también muy cercano a Pedrezuela.

Se observa que el Avance de Plan General no incluye entre los objetivos señalados en su Memoria de ordenación la adaptación al cambio climático ni analiza en profundidad las afecciones que produce su desarrollo sobre el mismo, señalándose únicamente en el apartado 1.2 del Título VI del Documento Ambiental Estratégico lo siguiente:

A estos efectos, el Avance del Plan General incluye de manera genérica los impactos derivados del cambio climático sobre los ecosistemas terrestres, los recursos hídricos, los recursos edáficos y la salud humana. Estos son compartidos por la lucha contra el cambio climático y por el avance hacia formas más sostenibles de desarrollo. En el momento de las obras de urbanización derivadas de la ejecución del planeamiento urbanístico, las emisiones son por un lado, las derivadas del consumo de combustibles fósiles utilizados para maquinaria y vehículos de excavación, relleno, transporte de materiales y residuos y transporte de mezclas bituminosas, hormigones y otros materiales y por otro lado las derivadas de la destrucción de sumideros de carbono (vegetación y suelo) ocupados directamente por las obras.

La documentación aportada en el Avance del Plan General no se incluyen medidas concretas que vayan a suponer el cumplimiento efectivo de los objetivos señalados en cuanto a contaminación atmosférica y cambio climático (distribución de usos, ahorro de energía, sistemas de climatización, sistemas de iluminación en el medio nocturno, eficiencia de las redes de abastecimiento de agua, riego de las zonas verdes, diseño de las redes de aguas pluviales, materiales a utilizar y eficacia en la recogida de residuos, movilidad y accesibilidad, arquitectura bioclimática y diseño de los espacios libres públicos y privados). Es por ello, que se recomienda que se incluyan en el Plan General disposiciones normativas concretas que permitan una real mitigación y adaptación al cambio climático.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En cualquier caso, el documento del Plan General que vaya a ser objeto de Declaración Ambiental Estratégica deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
    - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
    - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
    - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
    - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su en relación con otros municipios.
    - Principales vías de circulación.
    - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
    - Propuestas de transporte público.
    - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
    - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO_2).
    - Valoración de las emisiones de CO_2 producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
    - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
    - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
    - Contaminantes a cuantificar (SO_2, CO, NO, NO_2, Partículas en suspensión (PM10 y PM2,5), COVs, CO_2, CH_4, otros.
    - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
    - Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
    - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
    - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
    - Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

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

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

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General. A continuación, se recogen una serie de medidas generales y específicas de reducción en el ámbito del planeamiento urbanístico que tienen una componente transversal a diversos factores sobre los que incidir, algunas de las cuales ya están recogidas en el Estudio de Calidad Atmosférica, Energía y Contribución, Mitigación y Adaptación al Cambio Climático aportado:

- Metabolismo urbano:

Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), fomentando el uso de energías renovables.

- Agua:

Reducir y optimizar el uso del agua en los municipios, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

- Materiales y residuos:

Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de GEI.

- Movilidad y accesibilidad

Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

- Edificación y forma urbana

Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación que tenga en cuenta aspectos como la orientación, la iluminación, la ventilación natural, etc.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO_2, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

El catálogo de árboles y arbustos para dicha infraestructura que actúen como sumideros de carbono deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- El bioclima de la ciudad
- Eficiencia hídrica de las especies
- Necesidades de riego y costes asociados
- Capacidad de secuestro de carbono de las especies
- Tipos de arbolado: viario, parque, zona naturalizada,
- Diseño de alcorques
- Manejo de podas
- Riesgos por caidas y tronchados
- Soleamiento de parques y jardines, con especial atención a los parques infantiles

2.13. Riesgos derivados del cambio climático

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

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

A los efectos de identificar los posibles riesgos derivados del cambio climático se recomienda la utilización de la *"Guía para la evaluación de riegos derivados del cambio climático"* publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

2.14. Protección frente a la contaminación acústica

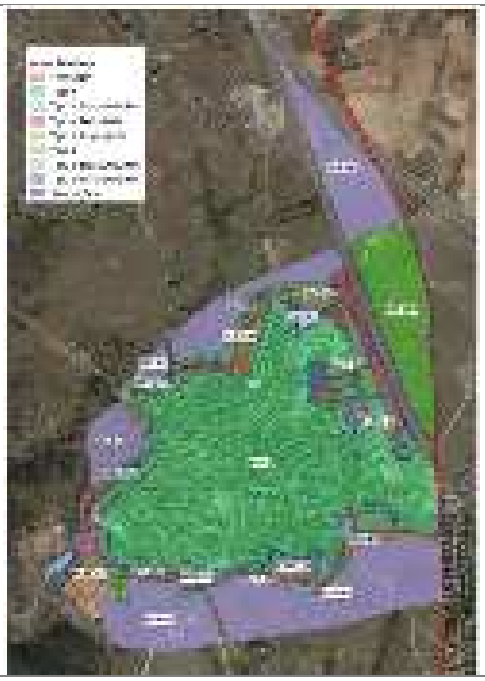
Caracterización de la situación acústica actual:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

El Documento Inicial Estratégico incluye en su Tomo IV el Estudio acústico inicial, donde se efectúa un análisis de la situación acústica de los escenarios preoperacional y postoperacional, empleando una serie de mapas de ruido generados a partir de un modelo de cálculo homologado (CNOSSOS-EU) que incorpora la información recibida y procesada hasta la fecha (enero de 2022) referente a las fuentes de ruido de relevancia en el ámbito (tráfico rodado de las autovías A-1 y A-1 vía de servicio, las carreteras de la red local autonómica M-122 y M-627), incluyendo las condiciones de uso de las infraestructuras de transporte circundantes.

De acuerdo con este estudio se hace una propuesta de zonificación acústica recogida en el plano nº 1 del estudio, acorde a la normativa vigente:

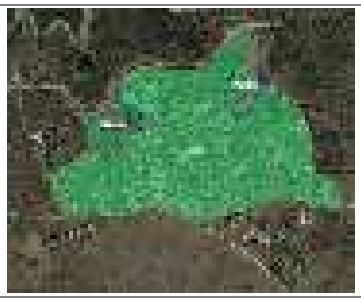
- Tipo a. Sectores del territorio con predominio de uso residencial Los usos predominantes en estas áreas serán el residencial, dotacional religioso y dotacional de zonas verdes, excepto las zonas de transición.
- Tipo e. Sectores del territorio con predominio de uso sanitario, docente y cultural.
- Tipo b. Sectores del territorio con predominio del suelo de uso industrial.
- Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte.



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL NÚCLEO URBANO DE PEDREZUELA



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA URB. MONTENEBRO



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA URB. ATALAYA REAL

De acuerdo con el citado apartado, el suelo urbano del municipio carece de fuentes importantes de ruido, estando caracterizada su situación actual por la presencia de las autovías A-1 y A-1 vía de servicio, las carreteras de la red local autonómica M-122 y M-627. En el estudio no incluyen la M-927 que atraviesa el núcleo urbano de Pedrezuela.

Respecto a los resultados correspondientes a los periodos de día, tarde y noche, se aportan imágenes concluyendo que dentro de las áreas de mayor intensidad acústica (carreteras) apenas se localizan usos sensibles, sin analizar entre las diferentes las zonas del ámbito del Plan General.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Según la imagen de la situación actúan en periodo de día (L_d) en el núcleo urbano de Pedrezuela, no sé aporta análisis de los valores más altos (65-70 dB(A)) que se registran en el entorno de la M-963 que atraviesa el núcleo urbano clasificado acústicamente como tipo a.

Respecto al escenario correspondiente al periodo de tarde y el de noche, tampoco se describe la situación acústica, únicamente se muestran los mapas con los resultados.

Por otro lado, para el escenario postoperacional, en el estudio acústico se describen las zonas de nuevo desarrollo más próximas a los principales focos acústicos la autovía A-1 y la vía de servicio autovía A1-A, realizando un análisis y concluyendo que debido a la proximidad de los sectores SUR-S07, SUR-S08 y SUNC-02 a la autovía A-1, los objetivos de calidad acústica no se cumplen en la totalidad de estos sectores, rebasándose ligeramente en su extremo este. Por ello, como medida correctora se propone la calificación de los espacios libres colindantes con la A-1 de los sectores SUR-S07, SUR-S08 Y SUNC-02 como zonas de transición, de acuerdo al anexo V del RD 1367/2007. Dichas Zonas Verdes no podrán ser estanciales, y por tanto, no podrán computar a los efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos.



ANÁLISIS DEL RUIDO EN NUEVOS DESARROLLOS PROPUESTOS EN EL PGOU DE PEDREZUELA

En el caso de las servidumbres acústicas de las infraestructuras viarias que discurren por el municipio, falta su definición por parte de las administraciones competentes.

<u>Directrices para la elaboración del Estudio Acústico</u>

El documento que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe contener la revisión del estudio acústico presentado en el Avance y completado bajo las directrices que se especifican a continuación en este documento de alcance. Entre otros aspectos, el estudio acústico debe ser detallado e incluir los aspectos de la ordenación pormenorizada propuesta en este Plan General, debiendo incluir una propuesta de zonificación acústica de las áreas urbanizadas a los efectos de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875539

determinar los valores objetivos de calidad acústica, así como un análisis de su cumplimiento en la situación postoperacional evaluando la necesidad de establecer, en su caso, medidas correctoras.

A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

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

La zonificación acústica constará de:

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

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007. Además, las zonas verdes no podrán computar a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos.

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

Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

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

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

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

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

B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

   Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

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

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

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

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

b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.

c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

   Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

<u>Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos</u>

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán detallarse en el Estudio Acústico del Plan General propuesto puesto que es el propio Plan General el que incorpora la ordenación pormenorizada de ambitos de actuación y sectores.

- A los efectos del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

  Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito de actuación y sector y en sus respectivos documentos de ordenación pormenorizada deberán incorporarse las conclusiones que se deriven del estudio acústico realizado.

Otros aspectos a considerar en el Estudio Acústico

- Corregir las erratas en las que se nombra varias veces Manzanares El Real, como si el estudio correspondiera a este otro municipio, en lugar de Pedrezuela.
- Incorporar en el estudio el circuito de karts que no se ha incluido en el estudio acústico presentado, por su proximidad a los núcleos urbanos del municipio.
- Incluir la infraestructura viaria M-963, que atraviesa el casco urbano de Pedrezuela.

2.15. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A. de fecha 28 de febrero de 2024, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), el incremento de la demanda media total de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del PGOU de Pedrezuela es de 2.354 m³/día (27,3 l/s) y un caudal punta total de 52,8 l/s, de los que 86 m³/día (3 l/s) corresponden a la demanda de los ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado, 556 m³/día (6,4 l/s) corresponden a los ámbitos en suelo urbano no consolidado y 1.712 m³/día (19,8 l/s) a la demanda en suelo urbanizable sectorizado.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

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

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado. El pronunciamiento relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

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

En la actualidad, el municipio de Pedrezuela se abastece con agua de consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II S.A., M.P., y en particular, se abastece con recursos procedentes del depósito de cabecera de Torrelaguna, ubicado en el término municipal de Torrelaguna, que se impulsan hasta el depósito de Valgallegos, en el término municipal de La Cabrera. Desde este depósito y a través de la denominada Arteria Conducción Ramal Oeste con diámetros de 600/350/300 mm, se abastece a los municipios de Redueña, Cabanillas de la Sierra, Venturada, Guadalix de la Sierra, El Vellón, Pedrezuela y El Molar.

El abastecimiento al casco urbano de Pedrezuela se realiza en alta a través de un ramal de diámetro 200 mm que parte de una derivación de la citada Arteria Conducción Ramal Oeste, a su paso por el casco, en la que se han dispuesto unas válvulas reguladoras de presión situadas en una cámara existente en la calle Prado Concejo.

En cuanto a las dos urbanizaciones existentes en este municipio, la urbanización Montenebro (o COREPO) se abastece desde una tubería de diámetro 200 mm que parte de la cámara de las válvulas y cruza el casco urbano, mientras que la urbanización Atalaya Real lo hace a su vez, desde una tubería de 125 mm que parte de la red de distribución.

- Respecto a la aducción, el agua para abastecer al municipio de Pedrezuela, junto con el incremento de caudal que se producirá por los planeamientos futuros de los otros municipios que se abastecen desde la Arteria Conducción Ramal Oeste, hacen que las conducciones actuales no dispongan de capacidad suficiente para suministrar por gravedad la demanda punta futura para el techo de planeamiento, siendo necesario reforzar la aducción actual.
- Respecto a la regulación, el suministro del casco urbano de Pedrezuela se realiza en alta desde la Arteria Conducción Ramal Oeste, no contando con ninguna regulación, mientras que las urbanizaciones La Atalaya Real y Montenebro disponen de depósitos de regulación local.
- Respecto a la distribución, corresponde al Ayuntamiento de Pedrezuela garantizar la conexión a la red de abastecimiento de agua para consumo humano de los desarrollos incluidos en el documento de Avance del PGOU.

Para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, se deberán construir las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

- Refuerzo de la Arteria Conducción Ramal Oeste del Sistema Torrelaguna.

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Por otra parte, y teniendo en cuenta el Protocolo general de Actuaciones previas a la prestación de los servicios de distribución y alcantarillado en el municipio de Pedrezuela entre Canal de Isabel II, Canal de Isabel II, S.A., M.P. y el Ayuntamiento de Pedrezuela, de 29 de enero de 2021, (en adelante Protocolo) y en el caso de que se aprobara el proyecto de urbanización de un ámbito antes de la firma de un posible Convenio de Gestión del servicio de distribución con esta empresa pública, se recomienda que el proyecto de la red interior del ámbito cumpla las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II para la correcta explotación de la red de distribución.

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

Los diseños de las redes de distribución de agua para consumo humano que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P., y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

<u>En cuanto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:</u>

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

En el caso de que se firme un Convenio de Gestión del servicio entre Canal de Isabel II y el municipio de Pedrezuela, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (versión 4. 2021), desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua reutilizada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a el Canal de Isabel II para su aprobación.

<u>En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:</u>

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020), asciende a 1.904 m³/día, de los que 67 m³/día corresponden al vertido de las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado; 440 m³/día en nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado (412 m³/día en el casco urbano de Pedrezuela, y

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

28 m³/día en la Urbanización La Atalaya Real); y 1.397 m³/día al vertido en nuevos desarrollos en suelo urbanizable sectorizado.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Pedrezuela, y previamente a su desarrollo, los ámbitos y sectores urbanísticos deberán cumplir con la tramitación del art.7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con el fin de definir los condicionantes técnicos y administrativos a cumplir para el saneamiento y depuración de cada actuación. No obstante, y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

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

  En la actualidad en el municipio de Pedrezuela, sólo el casco urbano de Pedrezuela depura sus aguas residuales en la EDAR de "Vellón-Molar-Pedrezuela", situada al oeste de su término municipal de El Vellón y gestionada por Canal de Isabel II S.A., M.P. donde se tratan también vertidos prodecentes de los municipios de El Vellón y El Molar. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana, y del techo de planeamiento de los municipios situados en su cuenca vertiente, por lo que se deberá realizar una ampliación de la capacidad de la EDAR.

  Las urbanizaciones de Atalaya y Montenebro tienen depuradoras de gestión privada.

  Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de ampliación de la EDAR. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podría estudiarse la incorporación de los vertidos a la EDAR "Vellón-Molar-Pedrezuela", para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II S.A. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

- *En cuanto a las redes de saneamiento:*

  Las redes de saneamiento para los ámbitos urbanísticos contemplados en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela deberán ser preferentemente de tipología separativa.

  En redes separativas:

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

  En redes unitarias:

  > Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P., y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

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

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

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

Por otro lado, la capacidad actual de la EBAR y colectores y emisarios del Sistema de Colectores y Emisarios de El Vellón, El Molar, Pedrezuela, es insuficiente por lo que deberán ser ampliadas para poder dar servicio a los desarrollos del Avance de PGOU y al resto de municipios del sistema.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberá actualizar el Estudio de Diagnosis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de El Vellón y Sistema de Colectores y Emisarios de El Vellón, El Molar, Pedrezuela y del Sistema El Espartal (en adelante EDPD), redactado por Canal de Isabel II en junio de 2020, para adecuarlos a las necesidades contempladas en el planeamiento vigente de los municipios.

Deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones recogidas en este nuevo EDPD que se juzguen necesarias para la mejora de la red de drenaje urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos del sector. Todas las actuaciones tendrán que adecuarse a los caudales definitivos y a los actuales criterios del Real Decreto 35/2023, que aprueba el Plan Hidrológico del Tajo vigente, y el Real Decreto 849/1986, con las modificaciones incluidas en el Real Decreto 665/2023, en cuanto a limitación de vertidos al DPH.

En el caso de que se establezca un Convenio de Gestión del servicio, se tendrá que cumplir con lo siguiente:

- Se deberá cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo y en particular, en lo referente a los aliviaderos y los tanques a instalar previos a los mismos.

- La red de saneamiento de titularidad y gestión municipal, deberá ser el Ayuntamiento de Pedrezuela, quien indique y autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de saneamiento.

- Se recomienda que el proyecto de la red interior del ámbito cumpla las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (versión 3. 2020) para la correcta

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

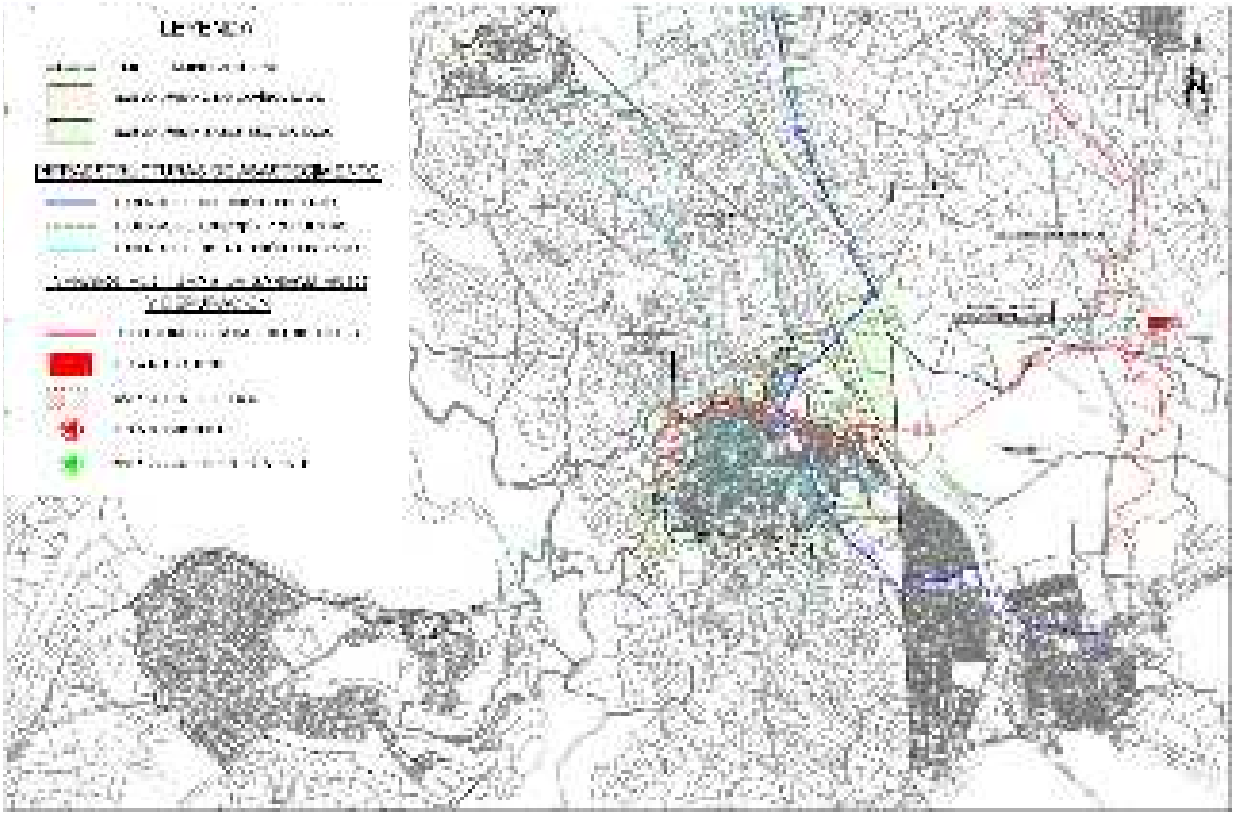
explotación de la red de saneamiento, y ser remitidos a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Por su parte, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

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

En la siguiente imagen, incluida como anexo 1 del informe de Canal de Isabel II, pueden observarse las citadas infraestructuras de saneamiento y depuración.

Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración
(Anexo I, Informe del Canal de Isabel II). Febrero 2024



<u>En cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:</u>

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Pedrezuela, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales los tramos dentro del término municipal de Pedrezuela, de la Arteria Conducción Ramal Oeste, del Canal Alto, del Canal de El Vellón y del Canal de Guadalix.

En cuanto al abastecimiento futuro, el refuerzo de la Arteria Conducción Ramal Oeste sería una infraestructura básica supramunicipal.

Respecto al saneamiento actual, se consideran infraestructuras básicas generales la EBAR Pedrezuela y su emisario de vertido y los colectores B1 y B2 y su doblado.

En cuanto al saneamiento futuro, las ampliaciones/doblados que fueran necesarias de los colectores B1 y B2, y de la EBAR Pedrezuela del Sistema serán infraestructuras básicas generales.

<u>En relación con la afección urbanística del Documento del Avance del PGOU de Pedrezuela, respecto de infraestructuras preexistentes de Canal de Isabel II, S.A.:</u>

En el término municipal de Pedrezuela existen una serie de infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que se enumeran en el informe del Canal de Isabel II.

El documento del Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en el término municipal, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P. que por su naturaleza tengan tal condición (*apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid*). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la citada Ley, dichas infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de Pedrezuela, como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, saneamiento o comunicaciones, según proceda.

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

El Plan General de Pedrezuela deberá recoger en su normativa urbanística la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las *Normas para redes de Abastecimiento de Agua* de Canal de Isabel II Versión 4 de 2021, vigente desde el 22 de enero de 2022.

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

El documento del Plan General de Pedrezuela recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II, S.A., M.P. será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

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

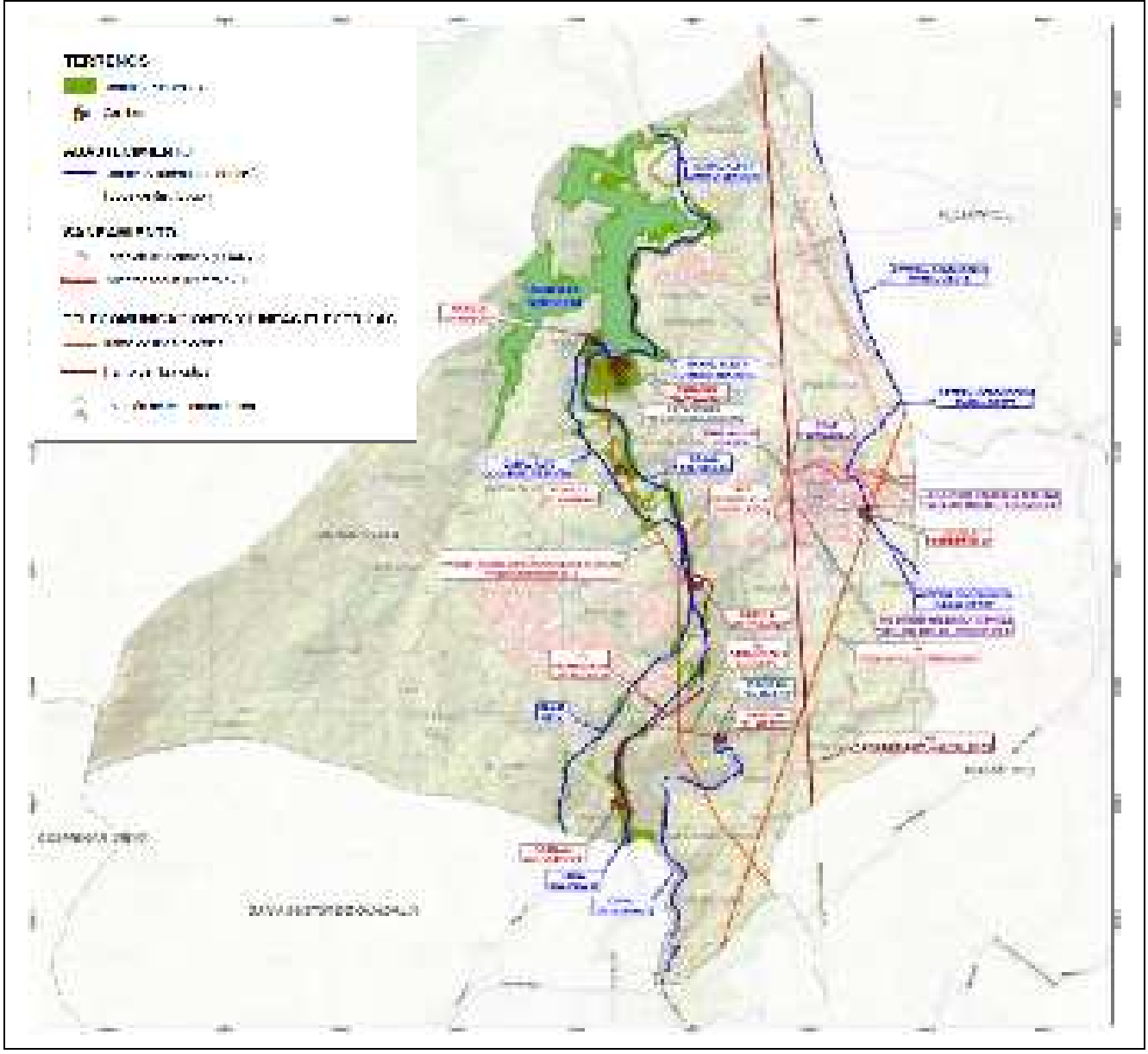
El Plan General de Pedrezuela no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Por último, se señala que según el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas "*la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos*", por lo que los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En la siguiente imagen, incluida como anexo 2 del Informe de Canal de Isabel II, pueden observarse las afecciones con terrenos e instalaciones gestionados y adscritos a Canal de Isabel II, S.A:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Afecciones con terrenos e instalaciones gestionados y adscritos a Canal de Isabel II, S.A



La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento y Redes de Saneamiento:

Teniendo en cuenta el Protocolo, de 29 de enero de 2021, y en el caso de que se firmen Convenios de Gestión con esta empresa pública respecto al servicio de distribución o respecto al servicio de alcantarillado, se recomienda, que en las Normas Urbanísticas del Plan General se recojan en cuanto a las condiciones generales relativas al diseño y características de la red de distribución del agua o de la red de saneamiento, deberá figurar específicamente el siguiente texto:

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

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

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

Asimismo, se indica que la normativa de abastecimiento y saneamiento actualmente vigente en Canal de Isabel II, S.A., M.P. está compuesta por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021) y por las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020).

Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana:

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

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. Informe correspondiente al Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la entidad prestadora del servicio en lo referente a la red de distribución de agua para consumo humano, y en lo referente a la red de alcantarillado, y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención de la certificación de la entidad responsable del servicio, según corresponda, de la puesta en servicio de las infraestructuras de saneamiento y depuración, o al informe previo de Canal de Isabel II, S.A. respecto a la

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

capacidad de las instalaciones existentes en ese momento para admitir los vertidos de la actuación.

- Las licencias de obras de urbanización de los ámbitos a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II ,S.A. de las conformidades técnicas de los proyectos de las redes de distribución y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención de la certificación de la entidad responsable del servicio, según corresponda, de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, o al informe previo de Canal de Isabel II, S.A. respecto a la capacidad de las instalaciones existentes en ese momento para admitir los vertidos de la actuación.

En el caso de que se firme un convenio de gestión, el inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada ámbito, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a la suscripción de los correspondientes Acuerdos de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

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

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector.

La ejecución de estas infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberá definirse y valorarse en un nuevo convenio que actualizará el *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, a suscribir entre el Ayuntamiento de Pedrezuela, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a las nuevas delimitaciones de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

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

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho *Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas*, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento, y al sistema de saneamiento y depuración, a la puesta en

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar, y en particular a la ejecución y puesta en servicio de los tramos de refuerzo de la Arteria Ramal Oeste de aducción, la ampliación de la EDAR "Vellón-Molar-Pedrezuela", así como las actuaciones que se consideren necesarias para el *Sistema de Colectores y Emisarios de El Vellón, El Molar, Pedrezuela*.

2.16. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 27 de abril de 2023, aporta, en primer lugar, una descripción de las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, de las cuales destacan las siguientes:

- Los sectores de suelo urbanizable sectorizado SUR-S04 y SUR-S05 y el ámbito de suelo Urbanizable No Sectorizado adyacente a éstos se encuentran en zona de policía del arroyo Casas. A este respecto, se destaca que, en los planos de ordenación, no se considera la franja de suelo no urbanizable de cauces y riberas del arroyo Casas.
- Asimismo, el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-06 en la Urbanización de la Atalaya Real afecta a la cabecera del cauce de dominio público hidráulico del arroyo del Balado y a su zona de policía.
- El ámbito de Suelo Urbano Consolidado AH-02 de la Urbanización Montenebro afecta a la zona de policía del arroyo los Barrizales.

Para el desarrollo de cualquier actuación que surja como consecuencia del Plan propuesto, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico, de las cuales destacan las siguientes entre otras:

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. Asimismo, deberán analizarse la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

- En el caso de que se propongan puntos de vertidos de pluviales al cauce deberán adoptarse medidas para la no afección a los mismos, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

Finalmente, el informe señala que también deberán tenerse en cuenta otra serie de indicaciones de carácter general, las cuales pueden consultarse en el mismo.

Por otro lado, en relación a las zonas inundables, tras la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), obteniéndose la inexistencia de estudios oficiales en el término municipal de Pedrezuela. Sí cabe indicar que en el informe de Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (siguiente apartado 2.24), de fecha de 17 de marzo de 2023, se hace constancia de que en el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid aparece la obligación para el Ayuntamiento de Pedrezuela de elaborar un plan de actuación municipal por el riesgo de inundación por rotura de presas.

2.17. Protección de la calidad de los suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 21 de abril de 2023, se señala lo siguiente:

- La Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Por lo tanto, deberá completarse la documentación aportada aportando un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos en los ámbitos a desarrollar cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 del documento de *Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico*, elaborado desde esta Dirección General y el cual adjuntan en su informe. El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase.
- Para el estudio histórico correspondiente a la Fase I de las citadas Directrices, se deberá grafiar en los planos y las fotografías aéreas, los límites de los ámbitos de estudio a escala suficiente para poder identificar tanto las actividades potencialmente contaminantes como los posibles focos potenciales de contaminación, actuales e históricos, que igualmente deberán ser representados en éstos, como emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo.
- Una vez completada la Fase I, si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, y los artículos 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.
- Las conclusiones que se obtengan en esta Fase I, relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación, se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a Decralarción Ambiental Estratégica, de forma que se establezca como condición para los documentos de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

aprobación inicial de los Planes Parciales, o instrumento de desarrollo correspondiente, el que incluyan el Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

- En el supuesto de que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada de alguno de los ámbitos, se deberá incluir en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica, el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las ya citadas Directrices.
- En el caso concreto, tras la consulta del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de la Comunidad de Madrid. Se identifican instalaciones en donde se desarrollan actualmente actividades potencialmente contaminantes contempladas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de acuerdo con los datos sobre el Impuesto de Actividades Económicas que constan en el Ayuntamiento de Pedrezuela. Estas actividades son: 3 actividades de artes gráficas, 6 de reparación de automóviles, 17 de comercio al por mayor y 12 de transporte terrestre, destacando en cada una de ellas los contaminantes potenciales. Concretamente en los sectores SUNC-04 y SUNC-05, parecen detectarse actividades de gestión de residuos que, con independencia de que cuenten o no con autorización, son actividades de las incluidas en el Anexo I y por lo tanto, sometidas a las obligaciones del mencionado Real Decreto, especialmente en lo que se refiere a lo establecido en sus artículos 3.4 y 3.5.
- Para los nuevos desarrollos previstos, tanto en lo referente a Suelo Urbano No Consolidado y a Suelo Urbanizable. Con respecto al primero, para todos estos ámbitos se indica que no se han desarrollado actividades que hayan podido producir efectos adversos sobre el suelo, no detectándose indicios de contaminación en ninguno. Solo se destaca el Punto Limpio Municipal en el SUNC-05, como actividad potencialmente contaminante, incluida en el Anexo I. El Punto Limpio Municipal está sometido a las obligaciones establecidas en su artículo 3.4, especialmente en lo que se refiere a la presentación periódica de informes de situación y al de clausura de actividad una vez se proceda al cese de ésta.
- En lo referente al Suelo Urbanizable Sectorizado, sectores de SUR-S01 a SUR-S08, con uso global residencial, se indica que los usos del suelo son eminentemente agrarios, de uso ganadero y con antiguas parcelas de cultivos de secano. Se constata que no existen actividades potencialmente contaminantes y tampoco indicios de contaminación.
- El Sector SUR-S09, con uso global industrial, se independiza del casco urbano para darle un tratamiento individualizado para el uso previsto. No obstante, tampoco se aprecian efectos adversos sobre el suelo, según se expresa en el documento presentado. Sí se deberá definir el blanco ambiental de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro. En el caso de que se prevea su desarrollo mediante Plan Parcial u otra figura de desarrollo, esta obligación deberá quedar reflejada en la ficha urbanística del Plan General.
- En los sectores residenciales en suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), también se detectan construcciones, no quedando claro el uso de las mismas. Por lo tanto, deberá ampliarse el estudio de caracterización Fase I investigando los posibles usos de estas construcciones y los posibles focos de contaminación existentes en los ámbitos de actuación, como depósitos o posibles vertidos o acumulaciones de residuos.

  Completada la Fase I, si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II Caracterización Analítica (definido en el apartado 3.2 de las Directrices) para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

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

Finalmente, cabe señalar que recientemente ha entrado en vigor la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, por lo que deberá tenerse en cuenta lo que establece la misma respecto a la protección de la calidad de los suelos.

2.18. Residuos

Según se indica en el apartado 6.5 del Título II de la Memoria informativa y el apartado 6.3 del Título II del Documento Inicial Estratégico, respecto al tratamiento de residuos urbanos, Pedrezuela pertenece a la Mancomunidad del Noroeste, y también forma parte de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte de Lozoya.

Además el municipio de Pedrezuela cuenta con un Punto Limpio, situado en el Parque de Peñandía, para la recogida de voluminosos, madera y enseres, papel y cartón, residuo férrico, plásticos, RAEE, pinturas y disolventes, aerosoles, tóners, pilas, baterías, textil, aceites doméstico e industrial, vidrio, componentes iluminación, colchones y residuo vegetal.

Además del espacio de este Punto Limpio ubicado en el casco de Pedrezuela, existen sendos espacios de recogida de residuos en los núcleos de Montenebro y de Atalaya Real.

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un estudio sobre la generación y la gestión de los residuos domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y el cual debe cumplir con las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos vigente (Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos -PEMAR 2016-2022-, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, o el nuevo -PEMAR 2023-2035- cuando este sea aprobado), así como en el Plan de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024. Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013. Además en este sentido, deberá tenerse en cuenta la aplicación de la Ley de Economía Circular de la Comunidad de Madrid (Ley 1/2024, de 17 de abril). En su artículo 8 dice *"(…) elaborará una Estrategia para el fomento de la Economía Circular en la Comunidad de Madrid, que integrará la Estrategia aplicable en materia de Gestión Sostenible de Residuos"*.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Puntos limpios y otros puntos de recogida

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

A este respecto, señala el ya citado apartado 6.5 del Documento Inicial Estratégico, el municipio dispone de un punto limpio localizado en el Parque de Peñandía. Consultado el Plano OE-02 de "Estructura Orgánica y Redes Públicas" se observa que la parcela ocupada por el punto limpio se incluye en "Equipamientos Red General Existentes".

Según indica el apartado 9.1.3.3 Gestión de Residuos de la Memoria informativa, el municipio cuenta además con espacios de recogida de residuos en los núcleos de Montenebro y de Atalaya Real de menor tamaño:

- Punto de recogida en Montenebro, situado en la Avenida de las Olimpiadas, 1.
- Punto de recogida en Atalaya Real, situado en la carretera de Guadalix Polígono 3 Parcela 1223.

Cabe señalar que en la propuesta del Plan no se califican los puntos de recogida como red general.

Por ello, en la propuesta final del Plan que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica se debe aclarar la calificación de los terrenos ocupados por el punto limpio o puntos de recogida, así como justificar que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, la propuesta debe considerar la necesidad de que los nuevos sectores de uso industrial cuenten con, al menos, un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en sus correspondientes fichas de ordenación y gestión.

2.19. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 4 de mayo de 2023, se estima necesario incluir en el documento medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con la planificación:

- Respecto al apartado donde se tienen en cuenta los impactos derivados del cambio climático sobre la salud humana, como son los extremos térmicos, inundaciones, aumento de especies invasoras, etc., relacionado indirectamente con éste último deberá tenerse en consideración la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos al medio urbano. El Documento Ambiental deberá contemplar dicho impacto e implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento. Dicho Plan deberá disponer de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario, en los diferentes ámbitos.
- Respecto a los posibles riesgos que pueden afectar al municipio deben de tenerse en cuenta los derivados de la radiación ionizante procedente del terreno. Según se indica en la Normas Urbanísticas, será de aplicación el Código Técnico de la Edificación en las determinaciones

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

generales de urbanización y de la edificación. A este respecto, es preciso reseñar que el *Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE)* introduce una nueva exigencia sobre protección frente a la exposición al radón, y recoge un listado de municipios. El término municipal de Pedrezuela, se encuentra incluido en la zona 2 del apéndice B, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, considerándose que hay una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas de protección frente al radón presenten concentraciones del citado gas superiores al nivel de referencia.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, se señala en cuanto a los nuevos ramales o instalaciones propuestas, los materiales, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias, deberán cumplir con el *Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro*, el cual deroga al *Real Decreto 140/2003*, citado en la documentación.

  Respecto a la presencia de fibrocemento en dicha red y que tal y como se cita implica tramos amplios de uralita, fundición dúctil y fibrocemento en diversos puntos, los trabajos de retirada, manipulación y gestión de estos residuos deberán ser realizados por empresas autorizadas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), conforme al *Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto*. El personal que ejecute los trabajos deberá poseer la formación adecuada y acometer las medidas de protección personal y colectiva que correspondan.

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

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la red de agua reutilizada para el riego, se indica que en relación a las líneas estratégicas que fomentan el ahorro en el consumo de agua se cita el uso obligatorio de aguas regeneradas para el riego de zonas verdes en general para los nuevos desarrollos, mediante en el oportuno Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. Con objeto de garantizar dicha protección, se deberá cumplir en el punto de entrega los criterios establecidos en la normativa en vigor.

- Respecto a los criterios sanitarios para el diseño de espacios libre, zonas verdes y mobiliario urbano. Se recomienda evitar, en la medida de lo posible, principalmente la plantación de plátano de paseo, cipreses y arizónicas, por su afección a la salud (alergias y asma). Además, se recuerda la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*): *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia de Albata*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

(Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

Por su parte, deberá incluirse en el mobiliario urbano expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, con el fin de evitar problemas y molestias para la salud pública, como son olores, transmisión de enfermedades, etc. En los parques infantiles previstos, se deberá contemplar de forma expresa, cartelería informativa sobre la prohibición de acceso de mascotas a dichas áreas, conforme a la normativa vigente.

Finalmente se indica que con el objetivo de garantizar la salud de los usuarios de los futuros Equipamientos de Uso público previstos, desde el punto de vista sanitario ambiental pueden resultar de utilidad los siguientes documentos publicados por esta Subdirección: Guía de Gestión de la Sanidad Ambiental en edificios de uso público y Calidad del Ambiente Interior en edificios de uso público, que pueden ser consultados en el siguiente enlace: http://www.comunidad.madrid/servicios/salud/calidad-ambiente-interior

2.20. Tráfico y movilidad

El documento presentado incluye un Estudio de tráfico y movilidad, cuyo objetivo general está orientado al diagnóstico de la situación actual (datos de 2018, resultados de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad 2018 de la Comunidad de Madrid; para el tráfico en la red interurbana datos de enero de 2020 y datos de campo fechados en 2022) y al análisis de los efectos del desarrollo del planeamiento, y que obtiene las siguientes conclusiones:

- La movilidad externa se caracteriza por una elevada participación del vehículo privado y un reducido uso del transporte público.

- El perfil temporal de la movilidad en día laborable muestra una gran concentración del tráfico diario en los períodos que van entre las 7 y las 8 horas para las salidas de los viajes externos y entre las 8 y las 9 horas para los desplazamientos internos.

- Las dimensiones de cada área urbana hacen que la movilidad peatonal y ciclista pueda cubrir la mayoría de las necesidades de desplazamientos dentro de cada una.

- La ubicación y estructura de las urbanizaciones sí que las hace totalmente dependientes del vehículo privado salvo para los viajes de compras y de ocio cotidiano. El servicio de conexión en autobús supone una opción sostenible de conexión con el núcleo central.

- En cuanto a la previsión de la movilidad futura, no es esperable un cambio relevante respecto al cambio modal actual mientras que el volumen de viajes en cada modo aumentará más o menos de forma proporcional al incremento de población estimada, ya que la tipología inicial de nuevas viviendas no augura un cambio en el perfil sociodemográfico ni en los patrones de movilidad, continuando la preponderancia de las relaciones externas.

- Considera necesaria una nueva estructura del esquema de movilidad de media distancia y de conexión entre la Urbanización Montenebro y posibles desarrollos residenciales periféricos al núcleo urbano de forma que no concentre todo el tráfico con la A-1 a través del eje Calle de las Eras / Paseo de la Ermita.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

En el viario local para el suelo urbanizable que deben tenerse en cuenta las disposiciones sobre accesibilidad urbanística de acuerdo a la legislación aplicable. A este respecto, conviene señalar la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Sin perjuicio de lo anterior, desde la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras considera el Estudio de Tráfico y Movilidad a presentar ha de incluir un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

Finalmente, desde el punto de vista de la movilidad, tomando en consideración el alcance del desarrollo urbanístico propuesto, conviene recordar que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Al respecto, deberá asegurarse la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario interno y externo de los nuevos sectores, por franjas horarias.

2.21. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Se recomienda que el estudio ambiental estratégico considere también la necesidad de incluir medias específicas para la protección de la fauna.

Como recoge el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal el Plan General debe contar con una zonificación según el Real Decreto 1890/2008. Además para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el suelo no urbanizable, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc.).

Por otro lado, es necesario que en los artículos de la Normativa Urbanística referentes a las instalaciones de alumbrado exterior se indique:

- Instalación de luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal6 (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

vegetación. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.

- No sobre iluminar, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea.
- Las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.

2.22. Medidas tendentes al ahorro energético

El estudio ambiental estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, y la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.

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

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

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

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

<u>Medidas que se deben adoptar en zonas verdes</u>

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

2.24. Protección civil y emergencias

La Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación señala en su informe de sugerencias de fecha 17 de marzo de 2023 que aunque en la documentación aportada se ha tenido en cuenta los riegos propios de protección civil, se ha de señalar que el municipio de Pedrezuela no está recogido entre las Zonas de Alto Riesgo (ZAR) del Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid, sí tiene una amplia superficie con riesgo entre alto y muy alto por incendio forestal, y por tanto, en el planeamiento debe considerarse este riesgo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Asimismo, este organismo señala que, por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020, se aprobó el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid, en el cual aparece la obligación para el Ayuntamiento de Pedrezuela de elaborar un plan de actuación municipal por el riesgo de inundación por rotura de presas.

Por otro lado, conforme al Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de octubre de 2022, se ha aprobado el Plan Especial de Protección Civil ante inclemencias invernales en la Comunidad de Madrid. En dicho Plan se aconseja la elaboración de un plan de actuación municipal ante este riesgo.

Por su parte, el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Emergencias), indica en su informe de fecha 23 de marzo de 2023 lo siguiente:

- Pedrezuela no está considerado Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- La documentación aportada no desarrolla detalladamente otros conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, por lo que, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan, no se realizan observaciones ni sugerencias al respecto.

2.25. Protección frente a la contaminación electromagnética

Por el término municipal discurre la LAT de 66 KV, de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra, así como las líneas perimetrales aéreas, al igual que algunas de las líneas interiores, que aún no han sido soterradas.

Se debe estudiar la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En el caso del Plan General propuesto se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (O Hz a 300 GHz).

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

Además, como recoge la contestación recibida desde la Dirección General de Salud Pública, se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Se deberá garantizar que el público no estará expuesto a campos electromagnéticos por encima de los recomendados en sitios donde puedan permanecer mucho tiempo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Se cumplirá la reglamentación vigente en materia de protección sanitaria, principalmente *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas*.

Además, en casos donde confluyan varias de estas instalaciones eléctricas o radioeléctricas, se deberán considerar los efectos acumulativos y/o sinérgicos en fase de funcionamiento sobre la población, principalmente si en el entorno próximo existen Establecimientos de uso público con población vulnerable.

En la documentación presentada se identifican 10 estaciones de telefonía móvil. A este respecto, se deberá respetar la servidumbre contemplada en la *Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital*, en cuanto a los espacios sensibles previstos en un radio de 100 metros alrededor de dichas estaciones ubicadas en entorno urbano. Los espacios considerados sensibles se encuentran establecidos por la *Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones*, y son los siguientes: guarderías, centros de educación infantil, centros de educación primaria, centros de enseñanza obligatoria, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. Asimismo, se cumplirán las limitaciones, servidumbres y límites de emisión establecidas en el citado Real Decreto 1066/2001.

2.26. Normativa urbanística

Tanto las Normas Urbanísticas como las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores deben recoger todas las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente documento de alcance, las cuales se refieren a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, la protección del medio natural, las condiciones para la ordenación general y pormenorizada, las infraestructuras, las zonas verdes, las vías pecuarias, el patrimonio cultural, la protección frente a la contaminación atmosférica y los riesgos derivados del cambio climático, la protección frente a la contaminación acústica, la protección de los recursos hídricos, la calidad de suelos, los residuos, la protección de la salud, el tráfico y la movilidad, la protección del medio nocturno, las medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable, la protección civil y emergencias y la protección frente a la contaminación electromagnética.

En el mismo sentido, el Título VIII Normas Generales de Protección-Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas, específico relativo a la protección medioambiental, debe completarse para asegurar el cumplimiento de todas las consideraciones recogidas, así como de las medidas correctoras que se propongan en el Estudio Ambiental Estratégico.

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

Finalmente, se recuerda que debe actualizarse el documento a las disposiciones normativas en vigor, eliminando cualquier referencia a aquellas que se encuentren derogadas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

2.27. Vigilancia ambiental

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

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el Documento Inicial Estratégico y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

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

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el Documento Inicial Estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

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

3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

3.1. Fases de información y consultas del Plan

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.1.3, tomando en consideración el presente documento de alcance, el Ayuntamiento elaborará el estudio ambiental estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

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

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

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

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

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Energía (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875539

- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo
- Ayuntamiento de El Molar
- Ayuntamiento de El Vellón
- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

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

3.2. Análisis técnico del expediente

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

El Ayuntamiento remitirá a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

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

3.3. Declaración Ambiental Estratégica

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

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN 1

1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS 1
1.2. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA 3
1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA 6
1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO 7
1.5. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL 15
1.6. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA 17
1.6.1. Planeamiento vigente 17
1.6.2. Objetivos específicos del Plan General que se propone 24
1.6.3. Alternativas de Planeamiento 25
1.7. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO 28

2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO 34

2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL 34
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado 34
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables 39
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico 39
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO 40
2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación 42
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES 43
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA 43
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL 49
2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal 49
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL 59
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 59
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS 60
2.8.1. Infraestructuras eléctricas 60
2.8.2. Infraestructuras viarias 61
2.8.3. Infraestructuras de telefonía 63
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES 63
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS 64
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 66
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO 67
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO 71
2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA 71
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS 76
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA 87
2.17. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS 88
2.18. RESIDUOS 90
2.19. PROTECCIÓN DE LA SALUD 91
2.20. TRÁFICO Y MOVILIDAD 93
2.21. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO 94
2.22. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO 95
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE 95
2.24. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS 95
2.25. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA 96
2.26. NORMATIVA URBANÍSTICA 97
2.27. VIGILANCIA AMBIENTAL 98

3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 98

3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN 98
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE 100
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 101

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

PROCEDIMIENTO GENÉRICO

EXPEDIENTE Nº 514/2022
PROCEDIMIENTO Procedimiento Genérico
APERTURA 20 de septiembre de 2022
ASUNTO ALEGACIONES PLAN GENERAL

Expediente nº: 514/2022
Procedimiento: Procedimiento Genérico
Apertura: 20 de septiembre de 2022

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

1. SOLICITUD
2. Recibo-2022-E-RC-4544 (ECS377JN465YY6SCFM2RXEWHL)
3. 20220919103347300
4. Recibo-2022-E-RC-4566 (AM7HTNMG7GNNXEJLDF64RTYND)
5. 2020.08.24 - Alegaciones
6. Instancia firmada-2022-E-RE-881 (9NLY7J64R6LLNYQRELF54RWNG)
7. Recibo-2022-E-RE-881 (9336QDY5CDSDE795N243LWKFT)
8. Instancia firmada-2022-E-RE-975
9. Recibo-2022-E-RE-975
10. SOLICITUD
11. Recibo-2022-E-RC-5077 (AQE4CQ59P24R5Z5CDLQMHDSGW)
12. Instancia firmada-2022-E-RE-1019 (6PJGXL3G92M6LP9MCCWG9D9DF)
13. Recibo-2022-E-RE-1019 (99GZYZKD6AZR6LHT3TJ53F36E)
14. solicitud
15. Recibo-2022-E-RC-5372 (6M2G345K3RRKGKECH695NJNES)
16. INSTANCIA GENERAL
17. Recibo-2022-E-RC-5380 (6ETF44SX2HMTKGA4F7QLGR2MC)
18. SOLICITUD
19. Recibo-2022-E-RC-5390 (7KMZC2GK67KZPEW55RDT6EFDP)

20. SOLICITUD
21. Recibo-2022-E-RC-5391 (EGFNHZLPY4GJ7SYCM7FQZTM5D)
22. SOLICITUD
23. Recibo-2022-E-RC-5392 (5HSE6FW56L4HAGE3N6339ZHXW)
24. SOLICITUD
25. Recibo-2022-E-RC-5395 (39N3PJLNYZ7XF4J257E7N99JK)
26. SOLICITUD
27. Recibo-2022-E-RC-5397 (LZZA5CADRH4Q6XJF7RKFM9LG4)
28. Solicitud
29. Instancia firmada-2022-E-RE-1102 (44SEFECT4A5Q2ZSDF7AXRTWQQ)
30. Recibo-2022-E-RE-1102 (TRC7CC6L3TZNEX9KL5SERDFFA)
31. INSTANCIA Y PLANOS ALEGACIONES PGOU 2022
32. Recibo-2022-E-RC-5780 (7YAXE3SHCYPCK6SLKCECA5F65)
33. 20221028123909436
34. Recibo-2022-E-RC-5360 (AJX4E2DTSEN5Z92CXE3LW4DGA)
35. SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES-Cédulas-Urbanísticas CALLE ZARAGOZA, 29 (2021_10_01)
36. Solicitud Corrección CALLE ZARAGOZA, 29 (2022_10_09)
37. Instancia firmada-2022-E-RE-1009 (475MMTQT7L7Y24SR6PS597J7Q)
38. Recibo-2022-E-RE-1009 (52L457T4KDSXTJG4Q2ASPXM2Q)
39. INSTANCIA GENERAL SOLICITANDO MODIFICACIONES URBANÍSTICAS
40. Recibo-2022-E-RC-6196 (PN777WAKRLD7TASYC3MT9M2YW)
41. SOLICITUD

42. Recibo-2022-E-RC-6343 (WM2QD7RYF93TFSALJYKAMM62Y)
43. Instancia General Ayto. Pedrezuela
44. Recibo-2022-E-RC-6378 (3CSP9X3GF9ZD3Q24SSQMCH2M7)
45. SOLICITUD
46. Recibo-2022-E-RC-6402
47. sugerencia PGOU
48. Recibo-2022-E-RC-6414 (7952YJEZ9WWTXT6JPJDZRL6ST)
49. INSTANCIA GENERAL Y ALEGACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
50. Recibo-2022-E-RC-6442 (44PQPJZAXNDFGXQTG3QE7JKCD)
51. ALEGACIONES P.G.U.
52. Recibo-2022-E-RC-6443 (57732HHY2QP9CXTPD26PGSWP7)
53. SOLICITUD
54. Recibo-2023-E-RC-145 (35TQ4TGZQG3MNNTGLZ9FF35W5)
55. Instancia de Javier de la Puente Calle Cedro 19
56. Instancia firmada-2023-E-RE-46 (75TNLD99NKMDKLTYWYZJMS5DA)
57. Recibo-2023-E-RE-46 (6F6MLNNFX7W3JQRN7JLYR4NKY)
58. SOLICITUD
59. Recibo-2023-E-RC-332 (7C7WN5DDKK6LQ9D5WLPJP7H7X)
60. ALEGACIONES
61. Recibo-2023-E-RC-354 (JFKF3JNC9D33GLZELKZTEETE2)
62. ALEGACION
63. Recibo-2023-E-RC-355 (AEDX92R2YGL6R2YCHZ63YT6LX)
64. ALEGACION

65. Recibo-2023-E-RC-356 (5J5R7FCD3QKYQ2LD9JAHGYJAC)
66. ESCRITO
67. Recibo-2023-E-RC-369 (755L93AZ75GWSK2D36KEQAR56)
68. ESCRITO
69. Recibo-2023-E-RC-377 (AT93ZZD4XAYJMARZLKT2CHXQL)
70. ESCRITO
71. Recibo-2023-E-RC-392 (32WXCL7EDK3G6SFGCY4CRQ2N2)
72. ESCRITO
73. Recibo-2023-E-RC-388 (6R6635C5Z69AWML2C69WZK4SR)
74. ALEGACIONES PGU
75. Recibo-2023-E-RC-389 (5EFE44GX65FFY46X7M4SHEMRX)
76. ESCRITO
77. Recibo-2023-E-RC-390 (AMW4TLQYK259SH2ZY32MXW9WP)
78. ALEGACIONES PGU
79. Recibo-2023-E-RC-391 (7XNTWFGD2SQLR3Y57LKZNG337)
80. Alegaciones al PGOU J. Luis Martin
81. Instancia firmada-2023-E-RE-119 (3447WE4P2J5TEQTC9ELM5ZN5M)
82. Recibo-2023-E-RE-119 (5YS47LS9MP7AN3CTEHGEPTZ4G)
83. SugerenciasAtalaya
84. Instancia firmada-2023-E-RE-138 (6RPRAC6JFQMDYQJC7YT7WTSLJ)
85. Recibo-2023-E-RE-138 (49NFEYT6HJS6DYF76QT5TNPTC)
86. escrito
87. Recibo-2023-E-RC-439 (6CWGPHJC44339G49MPTSMQG93)

88. ESCRITO
89. Recibo-2023-E-RC-443 (52KDP95EF26XAJ5NK6FTZGMNG)
90. ESCRITO
91. Recibo-2023-E-RC-444 (F4J42Y46GD25X9AZMSSWXEHX4)
92. ESCRITO
93. Recibo-2023-E-RC-448 (ASRS4QXAFRS59RQGJEMTTJTZS)
94. ESCRITO
95. Recibo-2023-E-RC-455 (LHZDD3L5WX7F2GZW9L955EZ5C)
96. ESCRITO
97. Recibo-2023-E-RC-456 (6Y4K9T4SGW6H6CF355LTCJTPP)
98. ESCRITO
99. Recibo-2023-E-RC-457 (7GJ46EPZASA25C9MGXHAMMJXS)
100. Instancia firmada-2023-E-RE-132 (49RDWARKCMG79X93J296MJ3YR)
101. Recibo-2023-E-RE-132 (AGLCSCYTZT22W7QZ4GCGDRQT3)
102. ALEGACIONES AVANCE PGOU 2022
103. Instancia firmada-2023-E-RE-151 (7FLA4MAWDT3E9H3DAM2Y4H9ZT)
104. Recibo-2023-E-RE-151 (5Z9GAASXDH9H3ZY4LC36G96SG)
105. Alegaciones PGOU Raúl Martín
106. Instancia firmada-2023-E-RE-149 (35HMHHY6SLF7STJ7WWP9EZXHJ)
107. Recibo-2023-E-RE-149 (ATS3WTNNPNQK4A3HQ6ZFLAWGS)
108. alegaciones PGOU_F
109. Instancia firmada-2023-E-RE-150 (4PTYAP2A29RDQDPX32NGMN42S)

110. Recibo-2023-E-RE-150 (4FHFX2MNPZJHGHR6DREN2M4DL)
111. ALEGACIONES Rosa
112. Instancia firmada-2023-E-RE-157 (AQJTRFFKEYYNZGZ9LHQQTATXM)
113. Recibo-2023-E-RE-157 (AF69TNJLMRMTC5X232YSZPYF4)
114. ESCRITO
115. Recibo-2023-E-RC-504 (6KTZJJXHLNRFHC9H7AHRJM66E)
116. ESCRITO
117. Recibo-2023-E-RC-501 (6NQKJQTPNTG2TGWK2SZ4M9PTL)
118. ALEGACIONES
119. Instancia firmada-2023-E-RE-152 (A5PMF4KRDWD9Q4PTHMEZTME2F)
120. Recibo-2023-E-RE-152 (A6HCA9457YJZFM9Z4GSHTMF4W)
121. SOLICITUD
122. Recibo-2023-E-RC-480 (A5HC6R3ZAEPY5W3FSA5XN4LFF)
123. Sugerencias PGOU
124. Instancia firmada-2023-E-RE-160 (9AEKGAMNFJMZKN2JYTHLAYKAW)
125. Recibo-2023-E-RE-160 (9NSECDTGLAXAMLAKR9RACMJ7K)
126. OBJECIONES PGOU
127. Instancia firmada-2023-E-RE-161 (ANAKNA4WTNWD44CHSFLJK4DTZ)
128. Recibo-2023-E-RE-161 (3ANYHDLRDXWY4GAW6EYTYAC4R)
129. encinas1
130. encinas2

131. Instancia firmada-2023-E-RE-163 (6GRMZPJHPSTGSFAN2XAT2LHE6)
132. Recibo-2023-E-RE-163 (4CJ3RZNTYEJG7EN32JMZXR3Z2)
133. Alegaciones - Esther Fdez Sanz
134. Instancia firmada-2023-E-RE-153 (9H4NAEEMZM3X7J7EJ9T9AK5LK)
135. Recibo-2023-E-RE-153 (7G4JHW73YGFFDMTTD3HGCSRAD)
136. 230125 ESCRITO DE ALEGACIONES PGOU PEDREZUELA_signed
137. Instancia firmada-2023-E-RE-154 (3F5NLQ2K5DPWR7SPS4NKAZAEP)
138. Recibo-2023-E-RE-154 (4GHWKTJE5RFA65NKFYZTAHPYM)
139. SUGERENCIAS AL AVANCE DE PLANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA-2_F
140. planos alegaciones eras de cabrero
141. Instancia firmada-2023-E-RE-144 (45WRYGWTM5CRSZP9PSSTRFQJF)
142. Recibo-2023-E-RE-144 (7CFXK9WXT6ZXQKLSMCWNHQZP4)
143. ESCRITO
144. Recibo-2023-E-RC-506 (73F4PWGKQ97HT3HXJHQH6JXTQ)
145. VID_20230129_132837
146. VID_20230129_122911
147. 1675009485179
148. 1675009485179
149. ENCINAS ATALAYA REAL
150. Instancia firmada-2023-E-RE-159 (97FAS7RQJFS3RJ7SYYRG344TE)

151. Recibo-2023-E-RE-159 (AGD5FSRTYATP9W46MFD6NJEGX)
152. Instancia firmada-2023-E-RE-158 (6SHHZN7MKKAXRW6QDZAEQS7XT)
153. Recibo-2023-E-RE-158 (34FZ53HSF3WA5SWPJ6M7JCTJ7)
154. ESCRITO
155. Recibo-2023-E-RC-508 (7CN6LEL429EK67R525XKX4T3T)
156. ESCRITO
157. Recibo-2023-E-RC-509 (6JZLW3R46AJAGL6WQJYMFDGC3)
158. ALEGACIONES
159. Recibo-2023-E-RC-512 (7ZJN67RCQKWXEF736XXCF3FZ3)
160. DOC. ALEGACIONES
161. Recibo-2023-E-RC-513 (A96CTQDLRXHNMZQCGYEAATWP7)
162. ALEGACIONES
163. Recibo-2023-E-RC-518 (75DHXPWP4MTYW6GNXJL7CTE7A)
164. Escrito
165. Recibo-2023-E-RC-514 (7CXTP64NYKYDAN73LWJESFPQG)
166. ESCRITO
167. Recibo-2023-E-RC-515 (9QZ2HXSMSH3LGTPW3FRL6TADL)
168. ESCRITO
169. Recibo-2023-E-RC-520 (35J7KJE2CQTX2MPTF3A9QKGDY)
170. ESCRITO
171. Recibo-2023-E-RC-521 (AJTYZ72KYXEHLM4Y3ETLJXRTE)
172. Alegaciones
173. Instancia firmada-2023-E-RE-169 (4W3DXGMM92QYLWTX2RS5RQXD9)

174. Recibo-2023-E-RE-169 (4X3WFEXAN5TECA4N5Y2QDLWDC)
175. 39_923+INSCRIP+VECINOS
176. Pedrezuela caminos copia
177. Pedrezuela casitos
178. Pedrezuela humedales
179. RlacińCaminPecuariosHunmedales
180. Instancia firmada-2023-E-RE-179 (7PWGCQH7AXAQHREKAEM9DKTTC)
181. Recibo-2023-E-RE-179 (5NMFDF64EYTKJ3JDENT4HAS3C)
182. Instancia firmada-2023-E-RE-178 (6TZJJPNAZWM7WA3LF2D7239TQ)
183. Recibo-2023-E-RE-178 (7392X9LD2WHN2RAZGPDRF5MAN)
184. Instancia firmada-2023-E-RE-176 (7XEZNQMG4TR752S75KYS57XXZ)
185. Recibo-2023-E-RE-176 (54DS9Q6W52H5C4PSMLN4QAHQ5)
186. Representacion
187. Instancia firmada-2023-E-RE-175 (AP42DSD4569R9JJEE6LQPEKCH)
188. Recibo-2023-E-RE-175 (NY3ZC3CADX35S63CJTGQDPF32)
189. Recurso alegaciones AVANCE PGOU 2022
190. Instancia firmada-2023-E-RE-174 (ANCA6FLTRLTYKDSX99RX3Q9PR)
191. Recibo-2023-E-RE-174 (WGAMDJ69MRZQXSK6QLJKF6QZQ)
192. ESTADO ACTUAL ZONA VERDE
193. Instancia firmada-2023-E-RE-171 (5PMCQPHAZLNCRMDJEPGG367XN)
194. Recibo-2023-E-RE-171 (34CPN3DG923RTJT5FDHE26FC7)

195. Recurso Proyecto Urbanistico Atalaya Real
196. Extracto PGOU
197. Instancia firmada-2023-E-RE-172 (DWFF6TWXE7S3XQ3YTWZK32TWP)
198. Recibo-2023-E-RE-172 (3GXMHRWPKPMRFLGY2NG9MET77)
199. ALEGACIONES AL PGOU - Javier Sanz Chichón - 28-01-2023_34440051
200. Instancia firmada-2023-E-RE-173 (5SYQRALJTCC5GCHGT37D7WKWD)
201. Recibo-2023-E-RE-173 (33DQ3QSW4YZ5TZ6RKDF9A5QPL)
202. IMG-20230129-WA0003
203. Sugerencias PGOU
204. Instancia firmada-2023-E-RE-183 (45WYTCFC9TYA7F3AMGFK7GDMM)
205. Recibo-2023-E-RE-183 (EFYLXJQMRNJNH2D4R3X2JD6GC)
206. AL AYUNTAMIENTO DE PEDREZUELA-SUGERENCIAS PGOU
207. Instancia firmada-2023-E-RE-200 (AR75L7EQ6G2NZ33P27LDAATH2)
208. Recibo-2023-E-RE-200 (5TKJXWZQ75J2PTEKG93C5S47D)
209. ALEGACIONES AL PGOU
210. Recibo-2023-E-RC-563 (4PY5LW3WM7LXQXESZJQ9N9KCA)
211. ESCRITO
212. Recibo-2023-E-RC-633 (6CZCYNGJCGX4RFAGDETGJGHG2)
213. ESCRITO
214. Recibo-2023-E-RC-634 (9HMJFKG7EES395F9Y25A9WWKZ)
215. O00001441_23_01384031_01_0001

216. O00001441_23_01384031_01_0002
217. O00001441_23_01384031_01_0003
218. O00001441_23_01384031_01_0004
219. O00001441_23_01384031_01_0005
220. Recibo-2023-E-RC-609 (4WWZ2ZKEKRXDKN63ZGD7PYE3C)
221. Recibo-2023-E-RC-662 (39W5QJJE4R9WFRG4QSGZN5NTD)
222. ESCRITO
223. Recibo-2023-E-RC-662 (39W5QJJE4R9WFRG4QSGZN5NTD)
224. Recibo-2023-E-RC-662 (39W5QJJE4R9WFRG4QSGZN5NTD)
225. ESCRITO
226. Recibo-2023-E-RC-699 (G2JTAQS49CK7QRTKK3GN45JPN)
227. ESCRITO
228. Recibo-2023-E-RC-697 (754Y6DNR4WSHJEAFLNRLY3DRX)
229. ALEGACIONES CHAPARRA
230. Recibo-2023-E-RC-688 (AA5MD6C2EZMSN6TQ67E6G972G)
231. Sugerencias CALLE MADRID B
232. anexo fotografico CALLE MADRID
233. Recibo-2023-E-RC-687 (3TKYKDLX7FTYAR4JWRATT3XP9)
234. 1676286885030
235. 1676286885069
236. IMG-20230117-WA0004
237. WhatsApp Image 2023-01-17 at 17.58.25 (3)
238. WhatsApp Image 2023-01-17 at 17.59.00 (4)
239. WhatsApp Image 2023-01-17 at 17.59.00 (9)

240. WhatsApp Image 2023-01-17 at 17.59.18 (1)
241. WhatsApp Image 2023-01-17 at 17.59.18
242. VID-20220723-WA0010
243. Instancia firmada-2023-E-RE-234 (K2ZSARDFJZAEFY4PNPTJZW6RD)
244. Recibo-2023-E-RE-234 (PH4TH343MHSCFR5TFNXGZ2WPC)
245. ALEGACIONES AL PGOU
246. Recibo-2023-E-RC-736 (7AC35CP5MDEM97JPM3YWHQZQW)
247. ALEGACIONES AL PGOU
248. Recibo-2023-E-RC-735 (AHEDHEEELM7RFSCYFNAE7TEG7)
249. SUGERENCIAS C/ MADRID 30
250. anexo fotografico MADRID 30
251. Recibo-2023-E-RC-738 (9JJTK6CZJ9XZ3ACZDFA6XTLHY)
252. ALEGACIONES AL PGOU
253. Recibo-2023-E-RC-759 (6ENQ9C66CXDAFCRNQ2SA2KFYE)
254. ESCRITO
255. Recibo-2023-E-RC-760 (3ZJ7C3J2D6TAASXT2DAWC39P6)
256. ESCRITO
257. Recibo-2023-E-RC-761 (AFLGZ9FXAE4G4A9SW62JKHEDY)
258. Sugerencias_PGOU_Pedrezuela
259. Instancia firmada-2023-E-RE-241 (5CLD4CWP9XHLCT2J4WCXZDZ46)
260. Recibo-2023-E-RE-241 (6AFSXR3DCSZ4S6KQENF2CXTT2)
261. Instancia firmada-2023-E-RE-242 (6FDN7LP3ARYKA4MQ7WL337CJE)

262. Recibo-2023-E-RE-242 (95JA93G9PAGG5RCC7HNLM55MJ)
263. ESCRITO
264. Recibo-2023-E-RC-773 (JRKX26KLFMLZSGD96SWSZ9SEC)
265. SOLICITUD_AYTO_PEDREZUELA_PGOU
266. Fotos
267. VID-20220723-WA0010
268. Instancia firmada-2023-E-RE-259 (3G2T6EKHXFRDPDZE4FAS7RZNC)
269. Recibo-2023-E-RE-259 (NYGJ426NXX54ZL4HTW9L5ZMZT)
270. BII-DIE
271. Instancia firmada-2023-E-RE-328 (AD3WFQYC4QSNRHHLKJQYQRFTN)
272. Recibo-2023-E-RE-328 (9HSZNX4H5TYL93N77KL3ZN5ME)
273. Escrito de sugerencias de la Comunidad de Propietarios de Montenebro al P.G.O.U
274. Recibo-2023-E-RC-1357 (97MD49Y7CJGRQYFZZ6WGJ6ZHN)
275. SUGERENCIAS PGOU AYTO. 1
276. INTANCIA GENERAL PGOU 2
277. Instancia firmada-2023-E-RE-423 (AF3PGAE2KT29JSXZ7MLQFYAK4)
278. Recibo-2023-E-RE-423 (GMLTQLF76D22MLXHSPE5HHQTF)
279. Sugerencias Alegaciones al PGOU
280. Instancia firmada-2023-E-RE-448 (A2NAYZTRPX2EHF2G7F7E6ASQ7)
281. Recibo-2023-E-RE-448 (9D9YKX44CES4Y6W4WHKZ6Q6Q7)
282. Alegaciones al Avance PGOU 2022 Pedrezuela

283. Instancia firmada-2023-E-RE-488 (923L7TEKD6JTHEPAKZXDTN5NM)
284. Recibo-2023-E-RE-488 (62ZCWPRMC6KYZ9DJKNYDMXGAC)
285. ÁREA HOMOGÉNEA ATALAYA REAL
286. Instancia firmada-2023-E-RE-478 (7HN9W66KDFFPS577TWAX3CQA4)
287. Recibo-2023-E-RE-478 (93AEGL54D2DSAEAQM2T6Z5GAP)
288. LIC. OBRA
289. PLANO SITUACION
290. PedrezuelaRenderA
291. Instancia firmada-2023-E-RE-428 (5FEZ4FHE7FCFPHEE5CA6ZYCL9)
292. Recibo-2023-E-RE-428 (A4L4A47AHZRJSQZFS7PCRHPA2)
293. 20230306_BII-DIE
294. Instancia firmada-2023-E-RE-501 (65YMDQFLR4LTCX5T37EYL4HEA)
295. Recibo-2023-E-RE-501 (3HX5K6WSH9W7YNTQH7SLPDLRS)
296. 20230312_REC._B III_VOLUMEN I_MEMORIA DE ORDENACIÓN - copia
297. Instancia firmada-2023-E-RE-502 (6NM9Z2LCK3K9FYEGLH3PFNMPE)
298. Recibo-2023-E-RE-502 (4MSFN47T32SKA6XMCGE6NMTRW)
299. Exclusion del plan de urbanismo
300. Instancia firmada-2023-E-RE-503 (6HXEXS2JHR46XLXWZ4JLNM9Y9)
301. Recibo-2023-E-RE-503 (5Q6S6EH36JW3PDGS32GACENED)

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela

10-UB2-00036.1/2023
SIA 23/036

En contestación a su escrito, por el que se viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Pedrezuela, debo significarle que esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, realizadas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Antecedentes Administrativos

Expedientes anteriores relacionados, SIA 14/085:

Con fecha de 17 de diciembre de 2014 y número de registro de salida 10/118063.5/14, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emite el Informe definitivo de análisis ambiental respecto al documento preparado para la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

Con fecha de 9 de abril de 2015, se publica en el BOCM núm. 83 el "*ACUERDO de 26 de marzo de 2015, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela*".

Con fecha de 5 de diciembre de 2018, se publica en el BOCM núm. 290 la "*RESOLUCIÓN de 16 de noviembre de 2018, del Director General de Urbanismo y Suelo por la que se ordena la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del fallo de la sentencia firme número 72/2017, de 3 de febrero, de la sección primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, recaída en el procedimiento ordinario número 814/2015*".

> *"(…) declara Estimado el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación Ecologistas en Acción Madrid-AEDENAT, contra el Acuerdo de 26 de marzo de 2015 dictado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela y declara su nulidad (…)*."

Por tanto, en ejecución de la sentencia de nulidad del citado Plan General, se recupera la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

Expedientes anteriores relacionados, SIA 22/144:

Con fecha de 12 de julio de 2022 y número de registro de salida 10/081008.2/22, la entonces Dirección General de Descarbonización y Transición Energética remite al Ayuntamiento de Pedrezuela la Resolución y archivo del expediente correspondiente al Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal ante la falta de documentación adjunta. Previamente se había comunicado la necesidad de remitir desde el órgano sustantivo la documentación en formato digital para que se continuara con el procedimiento ambiental, el cual se iniciaría con la recepción de la totalidad de la documentación indicada en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Expediente actual, SIA 23/036:

Con fecha 30 de noviembre de 2022 y número de registro 30/011977.9/22 el Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela remite a la Dirección General de Urbanismo el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (modificado por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid), y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013, remite con fecha de 6 de marzo de 2023 y nº de registro 10/246047.9/23 a la entonces Dirección General de Descarbonización y Transición Energética la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela. Con ello, a fecha de 6 de marzo de 2023 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 14 de marzo de 2023 y número de referencia 10/032448.8/23 se remite a la Dirección General de Urbanismo una petición de documentación complementaria, en la cual se solicita el certificado municipal del cumplimiento del trámite de información pública, así como el resultado del mismo, y el plano correspondiente al desarrollo del planeamiento vigente. Asimismo, se comunica el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Pedrezuela.

Con fecha 15 de marzo de 2023 se comunica a la Dirección General de Urbanismo el inicio de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del documento de alcance.

Por otro lado, se solicita a su vez la inclusión de la documentación del Avance del Plan General en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información relativa al procedimiento.

Con fecha 17 de marzo de 2023 se comunica al Ayuntamiento de Pedrezuela el inicio de las consultas, la petición de documentación complementaria y el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General.

Con fechas 11 de abril de 2023 (nº de registro 10/371932.9/23) y 12 de abril de 2023 (nº de registro 10/377638.9/23), se recibe documentación complementaria relativa al anuncio en el BOCM, el plano solicitado y el documento correspondiente al “Bloque VI. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos”.

Con fecha 12 de mayo de 2023 y número de registro 26/014138.5/23, se reitera la solicitud de información complementaria, tanto a la Dirección General de Urbanismo como al Ayuntamiento de Pedrezuela, ante la falta de remisión del certificado del resultado de la información pública del Plan y las correspondientes alegaciones si las hubiera.

Con fecha 16 de febrero de 2024 y nº de registro 10/146135.9/24, se recibe información complementaria aportada desde el Ayuntamiento de Pedrezuela, correspondiente a las coberturas en formato *shape* (.sph) de las diferentes temáticas (carreteras, cauces, montes protegidos, etc.).

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Con fecha 8 de agosto de 2024 y nº de registro 10/697206.9/24, se recibe del Ayuntamiento el resto de la documentación solicitada anteriormente, correspondiendo al certificado del resultado de la información pública iniciado el 27 de febrero de 2023, y al total de las alegaciones recibidas.

1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

En virtud del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela se somete a información pública el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela por un plazo de cuarenta y cinco días, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid BOCM nº 49 de 27 de febrero de 2023.

Conviene aclarar que la documentación del Plan primeramente se expuso al público en la web municipal con fecha de 15 de septiembre de 2022, y posteriormente, dicha documentación junto al documento inicial estratégico, se anunció su información pública en el boletín con fecha 27 de febrero de 2023.

Según al Certificado del Secretario-Interventor-Tesorero del Ayuntamiento de Pedrezuela, remitido con fecha de 8 de agosto de 2024, se han recibido un total de 111 alegaciones ("Expte. 514 Sugerencias Avance Plan General Ordenación Urbana (PGOU)") durante el periodo de información pública. Estos corresponden a 303 archivos que incluyen propuestas, fotos, vídeos, etc. Dichas alegaciones incluyen las recibidas tanto con anterioridad a la publicación en el BOCM (27 de febrero de 2023), concretamente 105 de las 111 recibidas (aproximadamente el 95%), como con posterioridad. Cabe indicar que todas ellas han sido tenidas en cuenta en el procedimiento ambiental.

Tras el análisis de las sugerencias registradas se encuentra que de las 111 sugerencias contabilizadas: 106 han sido presentadas por particulares (vecinos del municipio de Pedrezuela), 2 por la Comunidad de Propietarios de la urbanización de Montenebro (duplicada), 1 por el iDE Grupo IBERDROLA, 1 de un partido político y la restante por la Sociedad Euro Edifica Tres S.L. A continuación se recogen de manera somera los aspectos más significativos a nivel ambiental:

- Se aportan varias sugerencias relacionadas con las actuaciones propuestas en la urbanización Atalaya Real (AH-03), centrándose en el ámbito SUNC-06 propuesto:

  Solicitan que el Ayuntamiento reconozca la especial relevancia de los terrenos que se aprobaron conforme al Plan de 1969 como zonas verdes, de diversas parcelas, dado el gran valor ecológico, teniendo en cuenta la proximidad del embalse de Pedrezuela. También debido a la presencia de especies como el erizo moruno (*Atelerix algirus*) catalogada como especie protegida (protección y conservación del BOE núm. 46, de 23/02/2011), además de corzos y jabalíes, y numerosas encinas. Por ello, sugieren la expropiación de estas zonas.

  Además piden que no se permitan nuevos vallados a los propietarios de terrenos o el bloqueo de los pasos de servidumbre que se aprobaron conforme al Plan de 1969 como zonas verdes, para facilitar el libre movimiento de la fauna, de forma que los terrenos queden como hasta ahora.

- Por otro lado, varias alegaciones sugieren cambios en el Documento Inicial Estratégico (DIE) entre los se señalan:

  En el Título II. Análisis del territorio:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

- La falta de contenido en el apartado “3.2. Definición de las unidades de paisaje”, en la parte de descripción de la unidad de paisaje “UP 6. Zona urbana”, donde se queda corta la frase sobre la explicación de la visibilidad de la zona urbana.
- En el apartado “6.2.2. Vertidos autorizados”, se ruega que faciliten un estudio en el que se demuestre el cumplimiento de la normativa establecida por la Confederación Hidrográfica del Tajo ante el aumento del volumen de vertido (estiman un volumen de vertidos actual de aproximadamente 60.000 m³, y un aumento de 7.000 m³ con las viviendas propuestas en el plan).
- En el apartado “9.3.2.3. Urbanización Atalaya Real” solicitan información sobre el tipo de edificaciones, así como su abastecimiento y red de aguas residuales. También se pide verificar mediante la documentación reglamentaria vigente (Plan Parcial y Normas Subsidiarias de 1986) las zonas que “*tienen categoría de zonas verdes urbanizables*”.
- En el apartado “10.2.1. Zonas verdes y espacios libres y 10.2.1.3. Atalaya Real”, se dice que en el Plan Parcial de Atalaya Real se reconocen los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente (Normas Subsidiarias 1986), pero no se entiende *“¿cómo es posible que parte de estas zonas verdes hayan llegado a ser de titularidad de terceras personas?”*; *“¿Qué porcentaje total representan las zonas verdes de cesión, que Vds. están considerando de la Urb. Atalaya Real? ¿están incluyendo EL-29, EL30 y EL-31?”*.
- En el apartado “10.3. Redes de servicios - 10.3.1. Abastecimiento”, se solicita una descripción de las condiciones de abastecimiento de agua a los residentes de Atalaya Real.

En el Título V. Desarrollo previsible del Plan General:

- En el apartado “1.1. Sobre el modelo territorial”, se dice “*La clasificación y la delimitación del suelo urbano se basarán en la realidad física existente. De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001, tendrán la clasificación de Suelo Urbano Consolidado “los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.” No se ha clasificado ninguna superficie como Suelo Urbano No Consolidado*”.

  Mientras que en el apartado “4.3.1.1. Ordenación del Suelo Urbano”, se dice *“Se han clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se han incluido los siguientes suelos:*

  - *Los ámbitos de actuación SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05, ubicados en las zonas de borde del casco urbano. Incluyen parcelas que cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral en todas ellas, por lo que procede clasificarlas como Suelo Urbano No Consolidado.*
  - *El ámbito de actuación SUNC-06, ámbito discontinuo ubicado en la Atalaya Real. Incluye una serie de parcelas calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estima necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales, por lo que procede su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado."

- También se sugieren cambios en la Memoria de Ordenación, entre ellos se señalan:

  En el Título I. Desarrollo previsible del Plan General:

  - En el apartado "2.2. Resultado del trámite de información pública", se dice "*El resultado del trámite de información pública se reflejará en la Memoria de Participación Pública, incluida en el BLOQUE IV de la documentación del presente Plan General*".

    En la documentación disponible en el periodo de 45 días para la información pública, iniciado el 27 de febrero de 2023, no está reflejado el resultado de la *"primera fase de información pública"* del plan.

  En el Título V. Descripción y justificación de la ordenación propuesta:

  - En el apartado "3.3.1. Red viaria de tráfico rodado", se dice "*En cuanto a la red local de infraestructuras de comunicaciones viarias, se prevé en las áreas de nuevos desarrollos una trama viaria que complemente a la red general y garantice la conexión con el tejido urbano existente dando continuidad a los viales de las zonas limítrofes*."

    Preven continuar con los problemas de aparcamiento y circulación en el casco urbano de Pedrezuela.

  - En el apartado "3.13. Modelo de movilidad propuesto", dentro de los criterios considerados, la sugerencia del particular hace referencia a las "facilidades" existentes en el término municipal para las personas con movilidad reducida. Así mismo, señala la necesidad de aparcamiento, tanto ahora mismo como a futuro.

  En el Título VIII. Determinaciones pormenorizadas de ordenación:

  - En el apartado "1.4. Usos declarados fuera de ordenación", se dice que "*En el presente Plan General se considera que tienen la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resultaren disconformes con el mismo por ser disconformes con el planeamiento las condiciones de edificación, así como por ser disconforme con el planeamiento el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo*".

    El Grado 1 lo conforman las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Según la alegación recibida, se cuestiona si este no es el caso del ámbito SUNC-06 que se quiere recalificar en el nuevo plan.

A nivel de aspectos ambientales y urbanos conjuntos, se repite el mismo escrito en 32 alegaciones. Este incluye, por un lado, comentarios respecto a las previsiones de crecimiento de la población, y por otro, aspectos sobre la viabilidad económica o rentabilidad del desarrollo por iniciativa privada de cuestiones específicas en el ámbito SUNC-04 (distribución de beneficios y cargas entre propietarios), en SUR-07 (la falta de inclusión de desarrollos previsibles en el PGOU propuesto), y finalmente sobre el SUNC-05 (zona industrial y zona dotacional, y su proximidad al río).

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

También piden la rehabilitación/mejora/ampliación de los suministros que llegan a Atalaya Real, y mayor conexión y cohesión entre las diferentes zonas que componen el ámbito urbano del municipio (casco urbano, urbanización Montenebro y urbanización Atalaya Real). Incluyen la mejora de las vías de comunicación para los vehículos), así como la integración de aceras, bancos para descanso y papeleras, la creación de más aparcamientos disuasorios, etc.

A nivel de características urbanas, sobre la propuesta de plan se han registrado 56 propuestas, en las que solicitan, en unos casos la inclusión, y otras veces la exclusión de determinadas parcelas de las que son propietarios, dada la delimitación propuesta. También se da el caso de solicitar una revisión de la clasificación o que se recalifique un solar, o el cambio en la edificabilidad máxima permitida.

En otro orden, desde iDE Grupo IBERDROLA informan que en los documentos publicados no se incluye una previsión de la demanda eléctrica, planteando diversas posibles necesidades entre las que se encuentra un nueva STR (Sistema de Transmisión Regional - Sistema de transporte de energía eléctrica), entre otras.

1.3. Contenido del documento sobre el que se informa

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 6 de marzo de 2023, la cual se estructura conforme al siguiente índice:

- Bloque I. Documentación Informativa:
  - Volumen I. Memoria de información (enero 2022)
  - Volumen II. Planos de infornación (enero 2022)
- Bloque II. Documentación Ambiental:
  - Documento Inicial Estratégico (marzo 2022)
  - Estudios complementarios (enero 2022)
    Estudio Hidrológico Inicial
    Estudio Inicial de Caracterización de Suelos. Estudio de la calidad de los suelos
    Estudio Inicial de Movilidad y tráfico (diciembre 2021)
    Estudio Acústico (enero 2022)
- Bloque III. Documentación Normativa (marzo 2022):
  - Volumen I. Memoria de Ordenación
  - Volumen II. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
  - Volumen III. Normas Urbanísiticas
  - Volumen IV. Fichas de Ordenación y Gestión
  - Volumen V. Inventario de Instalaciones en suelo no urbanizable
  - Volumen VI. Planos de Ordenación
- Bloque IV. Documentación de Tramitación:
  - Volumen I. Memoria de Participación Ciudadana (marzo 2022)
- Bloque V. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

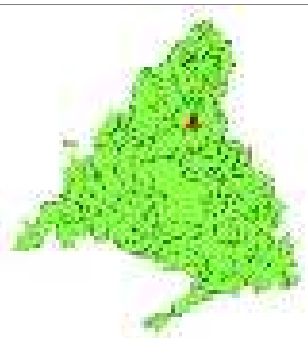
1.4. Descripción del ámbito

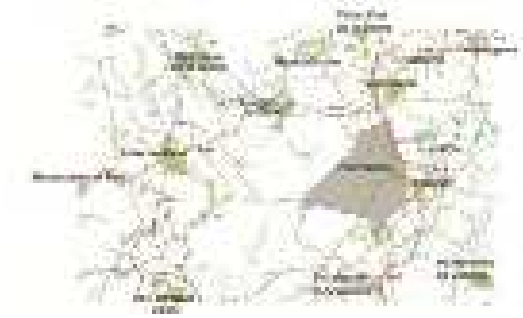
Conforme a los datos incluidos tanto en la Memoria de Información como en el Documento Inicial Estratégico, el ámbito geográfico del Plan General de Ordenación presentado lo constituye el término municipal de Pedrezuela. Este se ubica al norte de la Comunidad de Madrid, en el área de transición entre la sierra de Guadarrama y la depresión del Tajo, formando parte de la denominada Sierra Norte de Madrid.

Tiene una extensión de 28,5 km^2, y limita con los términos municipales de Guadalix de la Sierra y El Vellón al norte, con El Vellón y El Molar al este, con San Agustín del Guadalix al sur, y con Guadalix de la Sierra y Colmenar Viejo al oeste.

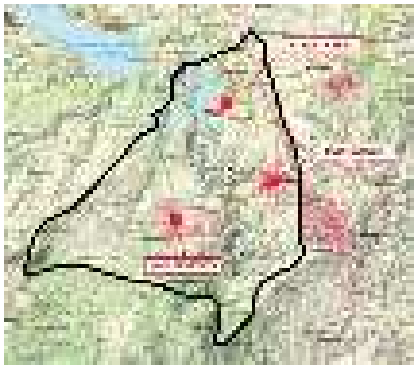
El término municipal consta tres grandes núcleos urbanos, como se muestra en las siguientes imágenes: Pedrezuela, enclavado al este del municipio; la urbanización Montenebro, al oeste y separada de Pedrezuela por el río Guadalix, y la urbanización Atalaya Real, al norte, en las inmediaciones del embalse de Pedrezuela. Otros asentamientos denominados como La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares, se encuentran alejadas de los núcleos urbanos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39









Superficie municipal	30,7 km²
Distancia a Madrid	45 km
Altitud	1.151 m
Población (2020)	2.741 habitantes
Densidad de población	278,7 hab./km²
Núcleos de población	Pedrezuela, Valdemanco y Prosperidad
Clima mediterráneo	Inviernos fríos y veranos calurosos, precipitaciones irregulares
Acceso	Autovía A-1 (salida 41)
Hidrografía	Río Guadalix, Arroyo del Valle, Arroyo de Juan Arroyo de Valdemanco, Arroyo de Valcaracol, Arroyo de Entrambos, Arroyo de la Dehesa, Arroyo de Lanagua y Arroyo de la Chopera

LOCALIZACIÓN Y DATOS BÁSICOS DEL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

La estructura general del municipio de Pedrezuela se caracteriza por la presencia de espacios ambientales de gran valor ecológico y natural, suponiendo aproximadamente el 50% del término municipal, además de encontrarse vinculados al embalse de Pedrezuela, al ZEC de la Cuenca del río Guadalix (ES 3110003), y a la presencia de Montes y Hábitats Naturales preservados. Por otro lado, está la ubicación de la autovía A-1, que atraviesa el municipio por su parte este. Así mismo hay una importante vía pecuaria (Colada del Canto Blanco-Colada de Peña de la Romana) que recorre el municipio en dirección norte-sur y atraviesa el casco, bifurcándose al sur.

Estos condicionantes dan lugar a una estructura urbana policéntrica, donde los tres grandes núcleos urbanos funcionan de una forma independiente. Destaca el casco de Pedrezuela como centro urbano, tanto por su tradición histórica como por su ubicación junto a las vías de comunicaciones, ocupando un papel principal en la dotación de servicios del municipio (presencia de usos terciarios, comerciales, de servicios a pie de calle).

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875339

Los otros dos de núcleos urbanos -Montenebro y Atalaya Real- se basan en una estructura puramente residencial, con una mayor dependencia del exterior para satisfacer las necesidades de bienes y servicios de sus vecinos, y vinculados con zonas de mayor calidad ambiental. En el caso de la urbanización Montenebro (Corepo) se encontraba incluida en el inventario de urbanizaciones ilegales en la Ley 9/1985, aprobándose su propuesta de regulación definitiva en la revisión de las Normas Subsidiarias del año 1986.

Respecto a la topografía del término municipal, este se encuentra entre los glacis y la garganta que forma el río Guadalix. El núcleo urbano se sitúa en una media ladera con diferentes pendientes, más pronunciadas en el lado oeste en el que se sitúa el río y los arroyos dependientes, lo que ha condicionado el crecimiento urbano en las otras direcciones.

Según la información publicada por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME), en el municipio de Pedrezuela se encuentra identificado un Lugar de Interés Geológico: Pliegue Zalesky (CIs167) de migmatitas, atravesadas por abundantes filones de pegmatitas. Está situado en el km. 48,300 de la carretera N-I, en el extremo más al norte del término municipal de Pedrezuela.

Edafológicamente, los cambisoles son el grupo de suelos predominantes en las zonas urbanizadas del municipio.

En relación a la capacidad agrológica, conforme al documento inicial estratégico, el término municipal de Pedrezuela presenta cuatro clases: 3, 6 y 7. La extensión de la subclase 3sl con limitaciones principalmente por la baja capacidad de almacenamiento, baja capacidad de intercambio catiónico y afloramiento rocoso en superficie, se localiza en los entornos urbanos del municipio.

Hidrológicamente, los ríos y arroyos que transcurren por el municipio de Pedrezuela pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, subcuenca del río Jarama. El río Guadalix atraviesa el municipio en dirección norte-sur, captando las aguas de una serie de arroyos cuyos ejes principales discurren en dirección noroeste – sureste. Según el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los arroyos que discurren por el término municipal se corresponden con: arroyo del Valle, arroyo de Jacinto, arroyo Casas, arroyo de los Barrizales, arroyo de los Labajos, arroyo del Encinar y otros arroyos innominados.

Respecto a la vegetación en la zona, hay diferencias entre la zona oeste con vegetación de porte arbóreo o arbustivo, con la encina (*Quercus rotundifolia*) como la especie arbórea más abundante; y la mitad este, donde existe de forma predominante vegetación arbustiva o herbácea, coincidente con antiguas áreas de cultivo que en la actualidad están prácticamente abandonadas. La zona sur del municipio presenta una estructura adehesada (Dehesa de Pedrezuela) y con menor cubierta arbórea, alternando con áreas de pasto.

En los márgenes de los ríos se encuentra una vegetación más densa de ribera, mientras que en las zonas de elevada pendiente, se forman las masas arbóreas de enebro de la miera (*Juniperus oxycedrus*). Le acompaña un sotobosque constituido por jara pringosa (*Cistus ladanifer*), tomillo (*Thymus mastichina*), torvisco (*Daphne gnidium*), romero (*Rosmarinus officinalis*) entre otros. Estas constituyen áreas de alto valor ecológico y paisajístico, debido al porte de algunos de los ejemplares de enebro y a la singularidad de estas formaciones en la región.

Sobre la fauna, en el municipio cabe destacar las actuaciones para la conservación del buitre negro (*Aegypius monachus*), especie clasificada en el Catálogo Regional con la categoría de “en peligro de extinción”.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En el análisis del paisaje incluido en el documento ambiental se dice que el paisaje de Pedrezuela se erige como uno de los principales valores ambientales del municipio, localizándose en la formación de relieve denominada “Fosa del Tajo”.



UNIDADES DE PAISAJE EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA

El paisaje agrario dominante se define por el predominio de tierras de labor, eriales y matorrales cubren las lomas y laderas. Un elemento de singular importancia es La Dehesa de Pedrezuela como ejemplo de paisaje adehesado típico de los territorios ganaderos.

El resultado presentado de la valoración de la calidad del paisaje del ámbito del Plan considera que la calidad global es media, existiendo diferencias significativas entre las distintas unidades. En este aspecto destacan las unidades de Dehesa de Pedrezuela y la vegetación asociada al río Guadalix por su elevado valor de calidad visual frente a unidades como los herbazales o la zona urbana que poseen valores más bajos.

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

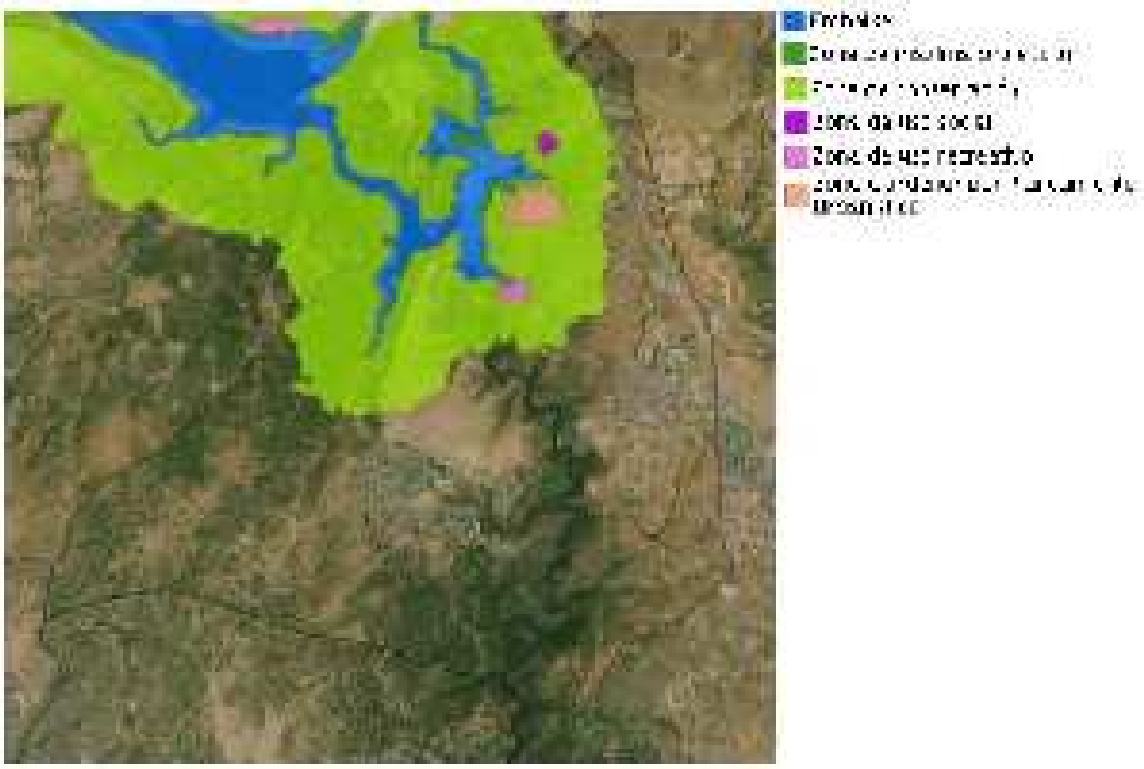
Respecto a los espacios naturales protegidos, gran parte del término municipal se encuentra encuadrado dentro de espacios de gran valor ecológico y natural, por lo que cuentan con protecciones ambientales y sectoriales específicas que condicionan el modelo de desarrollo urbano del mismo. Conforme al informe emitido desde la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, se trata de los siguientes espacios naturales:

- Red Natura 2000: Zona de Especial Conservación (ZEC) ES3110003 “Cuenca del río Guadalix”
- Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid: corredor principal del Jarama
- Terreno forestal.
    - En régimen especial:
        - Montes de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela”
        - Montes preservados: manchas incluidas en el Anexo cartográfico de la Ley 16/1995 Forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid
    - En régimen general

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Las zonas húmedas y embalses protegidos:
  Embalse de Pedrezuela (Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela)
- Localización de hábitats de interés comunitario (HIC) fuera de Red Natura 2000: teselas con los hábitats 3130, 4090, 5210, 5330, 6220*, 6310, 6420, 91B0, 91E0*, 92A0 y 9340

Estas protecciones ambientales condicionan especialmente las zonas norte y oeste del término municipal, correspondiendo a espacios vinculados al Embalse de Pedrezuela como zona de captación para abastecimiento, y zona sensible (Directiva 91/271/CEE), al ZEC de la Cuenca del Río Guadalix, y a la presencia de Montes y Hábitats Naturales preservados.



ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL EMBALSE DE PEDREZUELA. (Fuente: IDEM)

La distribución de los hábitats de interés comunitario (HIC) prioritarios –anejo I de la Directiva 92/43/CEE- están recogidos en el Atlas de los Hábitats de España, y se corresponden con:

Código Unión Europea	Descripción Hábitats Prioritarios
6220*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*
91E0*	Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-PAdion, Alnion incanae, Salicion albae)*

HÁBITATS PRIORITARIOS (*) EN EL MUNICIPIO DE PEDREZUELA. Fuente: Documento Inicial Estratégico

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

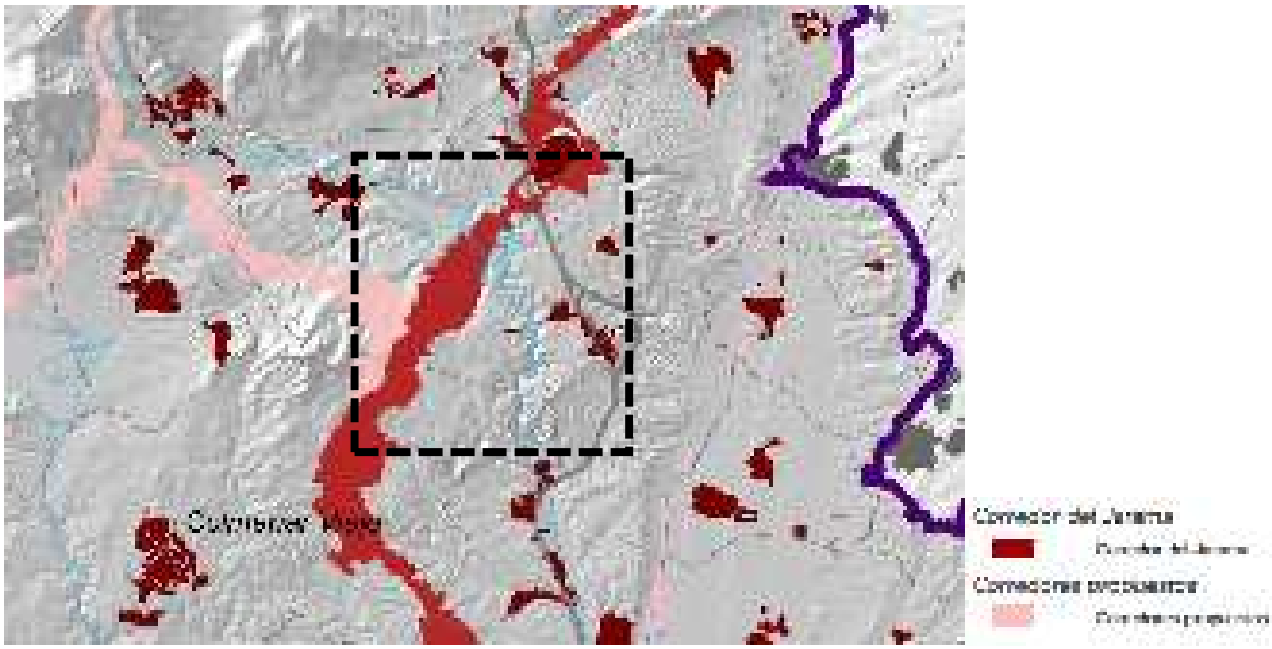
El término municipal incluye el Monte de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela” (258,6 ha). Además según la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, en el término municipal de Pedrezuela se identifican:

- Terrenos forestales incluidos en el embalse catalogado de Pedrezuela
- Terrenos incluidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995 (artículo 20), que tienen la categoría de montes preservados por estar poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigo.



MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA Y MONTES PRESERVADOS EN PEDREZUELA

En el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, además señalan que por el este de término municipal discurre el corredor ecológico Principal denominado “del Jarama”, según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid.



CORREDOR PRINCIPAL DEL JARAMA. Fuente: Comunidad de Madrid

Asimismo, forman parte de la estructura territorial de Pedrezuela las diversas vías pecuarias. Según el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid se corresponden con: Colada del Canto Blanco (Incluye el Descansadero del Prado de las Ánimas), Colada de la Peña Romana, Fuente del

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Hunco o Muco y los Recajos, Colada de las Parras, Charco de la Negra y Corrales de la Francisca, Colada del Abrevadero de la Tabla del Despeñadero, Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla, Descansadero y Abrevadero de las Parras (incluido en la Colada de las Parras), Descansadero Charco La Negra (Incluido en Charco La Negra y Corrales de la Francisca) y Descansadero de la Tabla (incluido en Fuente del Hatillo o Hilo de la Tabla).

Otro aspecto a tener en cuenta es la existencia de otros bienes protegidos y espacios de protección, que también condicionan el crecimiento urbanístico. Estos están quedan recogidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos presentado. El Patrimonio Histórico existente en el municipio consta de diversos bienes inmuebles como iglesias, yacimientos, puentes, molinos, pajares, lavaderos, etc. integrados en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, siendo en su mayoría, yacimientos arqueológicos documentados, cuyo régimen de protección el establecido en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a los riesgos en el ámbito de estudio, cabe señalar el riesgo asociado a la presa situada en el mismo municipio, aguas arriba del río Guadalix y clasificada en la categoría A por su potencial riesgo, según datos de Protección Civil, el Riesgo por Rotura de presas es moderado.

Según el Atlas Geocientífico del Medio Natural de la Comunidad de Madrid, publicado por el Instituto Tecnológico Geominero de España, el área donde se ubica el término municipal de Pedrezuela posee unas condiciones de erosionabilidad potencialmente moderada y elevada, así como un riesgo de inundabilidad poco probable (Fuente: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables -SNCZI).

También se localiza en una zona clasificada con riesgo medio de nevadas.

De acuerdo con el Mapa Geotécnico General a escala 1:200.000, del Instituto Geológico y Minero de España (IGME), en general, el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas aceptables.

Respecto a los incendios, el municipio de Pedrezuela no se encuentra en las zonas de alto riesgo por incendio forestal conforme a la información del Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid.

En el caso de riesgos tecnológicos, como son los riesgos asociados al transporte de mercancías peligrosas, la A-1 Madrid (M-50) – Burgos, que atraviesa el municipio de Pedrezuela, se encuentra incluida en la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas (RIMP).

Sobre la calidad acústica, el municipio de Pedrezuela se ve afectado por el Mapa Estratégico de Ruido para grandes ejes viarios, debido al paso por el término municipal de la Autovía A-1, que presenta un tráfico superior a los 3.000.000 vehículos/año.

Conforme el censo de vertidos autorizados de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se registran doce vertidos autorizados, pertenecientes a viviendas unifamiliares, centro de trabajo del embalse, la Urbanización Montenebro y a la EDAR Este, EDAR-1 Oeste y EDAR-2 Centro.

Pedrezuela se encuentra dentro de la Mancomunidad de municipios del noroeste para la gestión y tratamiento de residuos urbanos, en la que se incluyen 33 municipios. También forma parte de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte de Lozoya.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

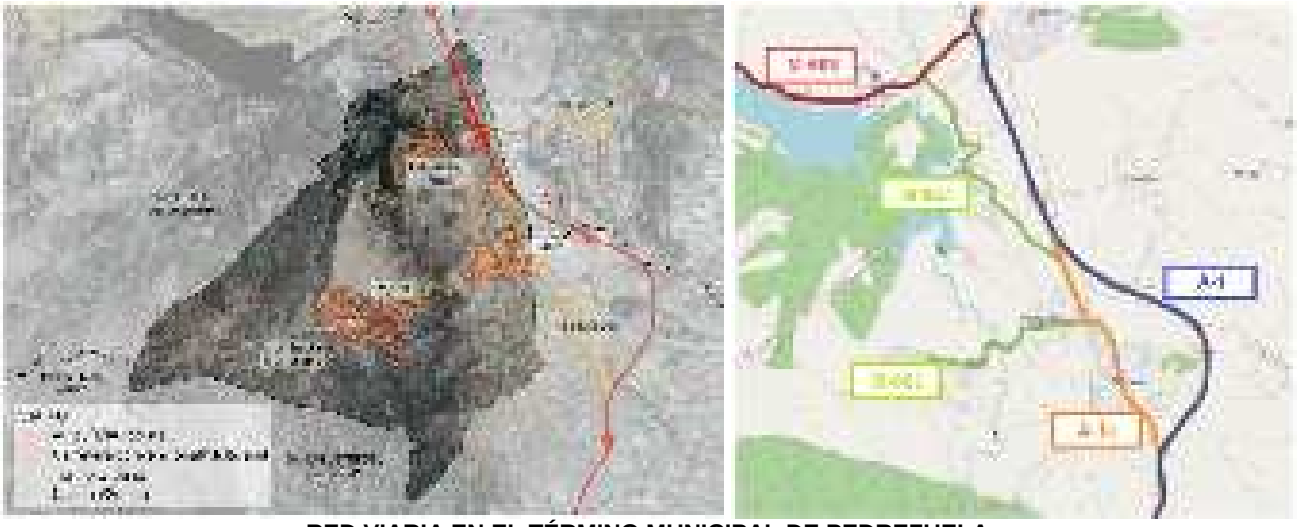
Pedrezuela cuenta con un Punto Limpio, situado en el Parque de Peñandía, para la recogida de voluminosos, madera y enseres, papel y cartón, residuo férrico, plásticos, residuos de aparatos eléctricos y electrónicos -RAEE, pinturas y disolventes, aerosoles, tóners, pilas, baterías, textil, aceites doméstico e industrial, vidrio, componentes iluminación, colchones y residuo vegetal.

En relación con la población actual y futura del municipio, Pedrezuela en el año 2020 contaba con 6.150 habitantes, lo que supone que desde el inicio de siglo la población se ha multiplicado por más de 4 (1.425 habitantes en el año 2000). Consultado el padrón municipal de habitantes publicado por el Instituto Nacional de Estadística, se observa que Pedrezuela, a fecha 1 de enero de 2023, tiene censados 6.394 habitantes, frente a los 6.667 habitantes estimados en el análisis (desfase aproximado del 4% más sobre los datos reales publicados por el INE en 2023).

La estructura productiva del municipio se centra fundamentalmente en el sector servicios, que supone más de la mitad del volumen de actividades económicas (80,76% del número de trabajadores del municipio). Se incluyen dentro de este sector los servicios a empresa, servicios financieros, la hostelería, el comercio, el transporte, distribución, servicios inmobiliarios, etc. Se ha constatado un paulatino proceso de tercerización de la actividad productiva del municipio, derivado de la necesidad de satisfacer las demandas generadas por el aumento de la primera residencia.

La tasa de desempleo municipal de Pedrezuela se sitúa por debajo de los índices autonómicos y nacionales.

Por otra parte, las grandes infraestructuras viarias son otro de los elementos fundamentales que articulan la estructura territorial de un municipio. El núcleo urbano de Pedrezuela se encuentra a tan sólo 2 km de la A-1, que es la infraestructura viaria vertebradora de la zona. También perdura el antiguo trazado de la A-1, perteneciente a la red supramunicipal, que transcurre junto al casco urbano. Por el término municipal también transcurre la carretera M-627 la cual une la autovía A-1 con la carretera M-608 de rango principal dentro de la Comunidad de Madrid, y el Camino de las Cuestas (M-963) que da acceso a la Urbanización Montenebro.



RED VIARIA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PEDREZUELA

Según el documento ambiental, en la actualidad, la red de saneamiento del casco urbano de Pedrezuela deriva por medio de un emisario hacia la EDAR de El Vellón (12.000 habitantes equivalentes), en el municipio de El Molar, gestionada por Canal de Isabel II. Las urbanizaciones de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

Atalaya Real y Montenebro, por su parte, cuentan con depuradoras de carácter privado, diseñadas para la gestión de sus propias aguas residuales.

El abastecimiento de agua para consumo humano al municipio se realiza mediante la aducción Torrelaguna-Ramal Oeste, que transporta el agua desde el depósito regulador del Canal de Isabel II de Valdegallegos, cuya capacidad es de 20.500 m^3.

El suministro de energía eléctrica al municipio está gestionado por la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., que cuenta con una LAT de 66 KV, que cruza el término municipal de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra.

Como se indica en la documentación aportada el municipio de Pedrezuela no cuenta con instalaciones de distribución de gas.

En cuanto a las dotaciones existentes, como indica la Memoria de Información presentada el municipio cuenta con una superficie de Espacios Libres Públicos equivalente a 187.102 m^2, de los cuales 7.875 m^2 (4,2%) no cuentan con tratamiento de zonas verdes, siendo simplemente solares, y 158.689 m^2 (84,8%) se corresponden con espacios de monte natural ubicados en Montenebro y la Atalaya Real. Se indica en el propio documento que existe una fuerte discrepancia entre los espacios realmente ajardinados y los que el planeamiento general vigente (NNSS de 1986) calificaba como tales. Esto es debido a que en el centro urbano de Pedrezuela, la mayoría de las zonas verdes calificadas no se encuentran desarrolladas en la actualidad, o incluso han sido ocupadas por otros usos, por lo que solamente incluyen como zonas verdes existentes las siguientes: la plaza de la Constitución, la plaza de la Villa, el parque la Casilla, la plaza de la residencia de mayores Las Fuentes, y algunas zonas menores de protección de viarios y medianeras. Por otro lado, han incorporado a la trama urbana nuevas zonas verdes no recogidas en el planeamiento vigente.

En el caso de la Urbanización Montenebro, los espacios libres y zonas verdes calificados como tal por el planeamiento vigente, no cuentan con el tratamiento de zonas verdes en la actualidad, salvo la parcela de mayor extensión que dada su conservación como zona natural se permite su uso como espacio libre.

La Atalaya Real dispone de dos parcelas de gran tamaño. Sin embargo, el desarrollo del planeamiento de este ámbito no conllevó en su momento la cesión de la totalidad de estos espacios, por lo que hoy por hoy solamente una parte de ellos puede ser considerada como una zona verde pública. En las Normas Subsidiarias, no se calificó ningún equipamiento.

En cuanto a los equipamientos existentes en el municipio de Pedrezuela, existen fuertes diferencias entre los distintos núcleos. En términos absolutos, la superficie total destinada a dotaciones y equipamientos es de 143.492 m^2s, lo que supone una media de 23,3 m^2s por habitante. Sin embargo, gran parte de esta ratio se debe a la existencia de los equipamientos deportivos extensivos en la urbanización Montenebro, que ocupan una superficie de suelo de 89.651 m^2s. Si se excluye este espacio del cómputo, la media desciende hasta los 8,75 m^2s por habitante.

1.5. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

Las afecciones sectoriales constituyen uno de los condicionantes más importantes a tener en cuenta a la hora de elaborar una propuesta de desarrollo urbanístico. En el municipio de Pedrezuela existen diversas afecciones sectoriales, especialmente de tipo ambiental (en torno a un 50% del término municipal se encuentra encuadrado dentro de espacios de gran valor ecológico y natural) en las zonas

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

norte y oeste. Destaca la ZEC de la Cuenca del Río Guadalix, incluida en la Red Natura 2000, el embalse de Pedrezuela, los Montes de Utilidad Pública y Preservados, y las zonas de cauces y riberas. Además, hay que tener en cuenta otro tipo de afecciones como las zonas de protección de las infraestructuras (carreteras, líneas eléctricas, etc.), las vías pecuarias o las zonas de protección arqueológica.

Por tanto, el municipio de Pedrezuela se ve afectado en todo su territorio por diferentes protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial estableciendo diferentes tipos y grados de protección o afección aplicables al planeamiento general:

- Espacios de la Red Natura 2000: Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadalix” (ES3110004) cuya declaración y Plan de Gestión fue aprobado mediante decreto 106/2014, de 3 de septiembre del Consejo de Gobierno.
- Hábitats de Interés Comunitarios protegidos en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Embalse de Pedrezuela: Ley 7/1990, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. El Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, que se halla incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 1991, mediante Decreto 19/1994, de 24 de febrero, y posteriormente el Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.
- Presencia de diversos cauces con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía, y zona inundable, definidas en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza. Montes en régimen especial (Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados) y terreno forestal en régimen general. El Monte de Utilidad Pública nº 190 “Dehesa de Pedrezuela” (Suelo No Urbanizable de Protección Especial). Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
- Actualmente se encuentra en vigor en el marco estatal el Plan Forestal Español 2022/2032, aprobado por la Resolución de 27 de diciembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de aprobación de la revisión del Plan Forestal Español 2022-2032.
- Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales, aprobado mediante el Decreto 59/2017.
- Acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020, ha aprobado el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de octubre de 2022, se ha aprobado el Plan Especial de Protección Civil ante inclemencias invernales en la Comunidad de Madrid, donde se aconseja la elaboración de un plan de actuación municipal ante este riesgo.
- Red de Vías Pecuarias protegidas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Las vías pecuarias del término municipal de Pedrezuela están clasificadas por la Orden Ministerial de 10 de julio de 1964 (BOE de 5 de agosto de 1964).
- Bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término municipal (carreteras e infraestructuras lineales de suministro de servicios). Sus trazados están protegidos por su respectiva normativa sectorial.

1.6. Objetivos de la Propuesta

El objetivo general del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento.

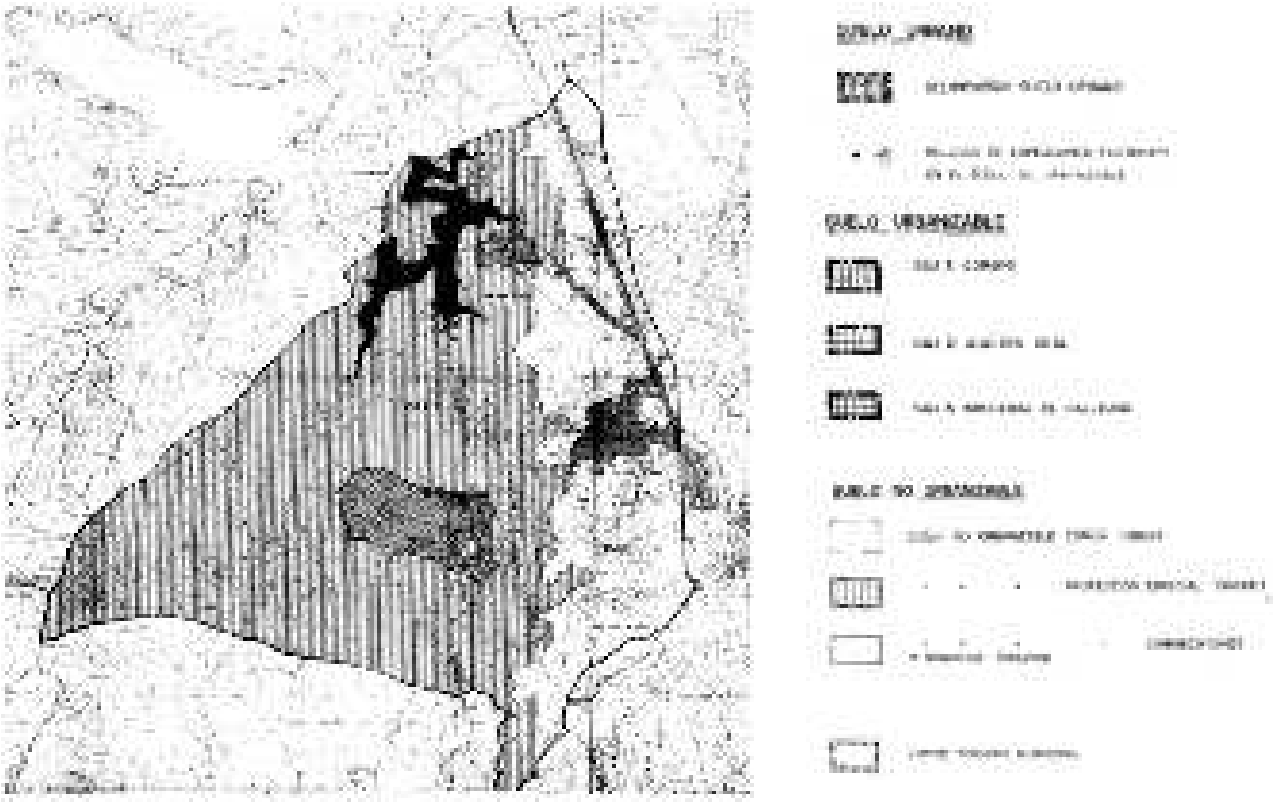
1.6.1. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento de Pedrezuela, aprobadas definitivamente en sesión celebrada el día 19 de junio de 1986.

Tras estas Normas Urbanísticas fue redactada una revisión del planeamiento general, aprobada el 26 de marzo de 2015. Sin embargo, este planeamiento general fue anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con fecha de 3 de febrero de 2017. La sentencia del TSJM fue ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo de pleno derecho el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela de 2015, recuperando la vigencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986.

Estas Normas Subsidiarias de 1986 planteaban un modelo de crecimiento residencial limitado, de baja intensidad, centrado en la consolidación y legalización de aquellas promociones ya en marcha (Montenebro –SAU 1- y Atalaya Real –SAU 2-COREPO). Solamente planteaba un sector de nueva creación, con una superficie reducida para usos industriales anexo al casco urbano (El Callejón –SAU 3- 3 ha), que sin embargo fue ocupado de manera informal por usos dotacionales y residenciales.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39



CLASIFICACIÓN DEL SUELO (NNSS 1986, PEDREZUELA)

Estas Normas Subsidiarias de 1986 clasifican la totalidad del término municipal en **tres clases de suelo**. Los datos incluidos a continuación se basan en los presentados en la figura 138 de la Memoria de Información:

- **Suelo Urbano:** Se planteaban en el suelo urbano un total de 7 Unidades de Actuación, que se convertirían en 8 mediante una Modificación Puntual de planeamiento (año 2000), con el objetivo de consolidar de forma coherente los crecimientos del casco antiguo, especialmente hacia el sur del mismo. Constituyen una superficie bruta total de 566.532 m²s, con capacidad para 1.010 viviendas.

- **Suelo Apto para Urbanizar o Urbanizable:** Recoge los suelos que estaban previstos para ser transformados en suelo urbano por diversos motivos: los sectores SUR-S01, SUR-S02 y SUR-S03:

  - SAU-1: Sector 1 – COREPO (Montenebro): 1.200.231 m²s de superficie bruta. Uso residencial y equipamientos. Capacidad máxima 745 viviendas. Incluye suelos de antigua parcelación y urbanización, considerados hasta ese momento por el planeamiento como suelo rústico.
  - SAU-2: Sector 2 – Atalaya Real: 190.825 m²s de superficie bruta. Uso residencial (comercial admisible). Sin definir la capacidad máxima de viviendas se estimaron 157.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

- SAU-3: Sector 3 – Industrial El Callejón: 30.000 m² de superficie bruta. Uso característico de pequeña industria y talleres. Comprende la zona situada al nordeste del casco de Pedrezuela.

- **Suelo No Urbanizable:** debido a las particularidades del municipio de Pedrezuela, estimaron necesario clasificar la mayor parte del territorio del mismo como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, quedando los terrenos restantes, de menor valor, como Suelo No Urbanizable Común.

  - Suelo No Urbanizable Común (SNUC): este suelo se destina a usos agrícolas y ganaderos.

  - Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUPE): incluye suelos con excepcionales valores naturalísticos, estéticos, paisajístico y productivos, así como una franja de 500 metros alrededor del embalse de Pedrezuela.

  - Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios (SNUPCS): definido por las franjas de protección y servidumbre legalmente establecidas para la salvaguarda de las vías de comunicación y transporte, vías pecuarias, líneas eléctricas, cauces fluviales, etc.

En la siguiente tabla se resumen los datos de superficie correspondientes a la clasificación del suelo según las NNSS de 1986.

CLASE DE SUELO NNSS (1986)	SUPERFICIE (m²s)	
	TOTAL (m²s)	% T.M.
Suelo urbano	566.532	1,99
Suelo Apto para Urbanizar o urbanizable (SAU)	1.421.056*	4,98
Suelo no urbanizable	26.540.014	93,03
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	**28.527.602**	**100,00**

* Dentro del SAU se ha incluido el SAU-1 Monteneblro, SAU-2 Atalaya y SAU-3 El Callejón.

SUPERFICIES POR CLASE DE SUELO SEGÚN LAS NNSS DE PEDREZUELA (1986). SITUACIÓN ORIGINAL

Posteriormente, el suelo urbanizable correspondiente al SAU-1 Montenebro y SAU-2 Atalaya Real se han desarrollado mediante:

- El Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 1986, para desarrollo del Sector SAU-1 COREPO (Montenebro).
- El Plan Parcial aprobado por la COPLACO el 29 de enero de 1969, para el caso del SAU-2 Atalaya Real. En la Memoria de Información presentada se dice que *"(…) la urbanización se asume como recepcionada de facto tras la realización de la reparcelación"*.

De acuerdo con la Memoria de Información, con posterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias se han aprobado las siguientes modificaciones:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

- Modificación Puntual de NNSS para la modificación de los parámetros edificatorios de una parcela de la UA-5 (30 de junio de 1998), así como para la asignación de un nuevo uso de Residencia Tercera Edad en la unidad de actuación. Además, se plantea la apertura de un nuevo viario que de servicio a las parcelas interiores de la manzana.
- Modificación Puntual de NNSS para el cambio de uso de un solar y edificación en el Casco Urbano, que pasa de uso industrial a Equipamiento en su apartado Asistencial, para una Residencia de la 3ª Edad (12 de mayo de 1999).
- Modificación Puntual de NNSS con el objetivo de delimitar una nueva unidad de actuación (UA-8), afectando a parte de la delimitación de la unidad de actuación UA-7 (13 de julio de 2000).

Además de las anteriores, con objeto de solventar los problemas de gestión derivados de la anulación del PGOU de 2015 (apartado 2.1 de la Memoria de Información) recogen a continuación las modificaciones puntuales que desde el Ayuntamiento están en tramitación:

- Modificación Puntual SAU.3. El Callejón. Relativa al cambio de uso de industrial a residencial del ámbito, incluyendo actuaciones de urbanización para que el suelo pase a estado de Suelo Urbano. Cuenta con informe ambiental estratégico, publicado en el BOCM del 4 de julio de 2022, expediente SIA 21/198.
- Modificación Puntual 6. UA 3. Las Eras A. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. Cuenta con informe ambiental estratégico, publicado en el BOCM del 11 de julio de 2022, expediente SIA 21/205.
- Modificación Puntual 1. Calle El Chinchón. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. Cuenta con informe ambiental estratégico, publicado en el BOCM del 18 de diciembre de 2023, expediente SIA 22/002.
- Modificación Puntual 2. Calle Almazara. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 4. UA1. La Lobera. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 5. UA2. La Callejuela. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 7. UA4. Las Eras B. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 8. UA5. Las Eras C. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 10. UA6. Las Eras Del Cabrero. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 11. UA7. La Fuente Grande. Relativa a la revisión de la ordenación propuesta en la UA. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 13. Calle Camino de la Escuela. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 14. Calle Osa Mayor. Relativa a la regularización de un crecimiento desarrollado en Suelo No Urbanizable Común. No consta tramitación ambiental al respecto.
- Modificación Puntual 6. Atalaya Real. Relativa a la reparcelación forzosa, con la incorporación de 16 nuevas parcelas de 750 m^2 de superficie cada una, y una de 1.000 m^2, con el objetivo de obtener las cesiones previstas en el planeamiento, que no se encuentran obtenidas. No consta tramitación ambiental al respecto.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Cabe señalar que en el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas no consta la aprobación definitiva de ninguna de las anteriores Modificaciones Puntuales enumeradas.

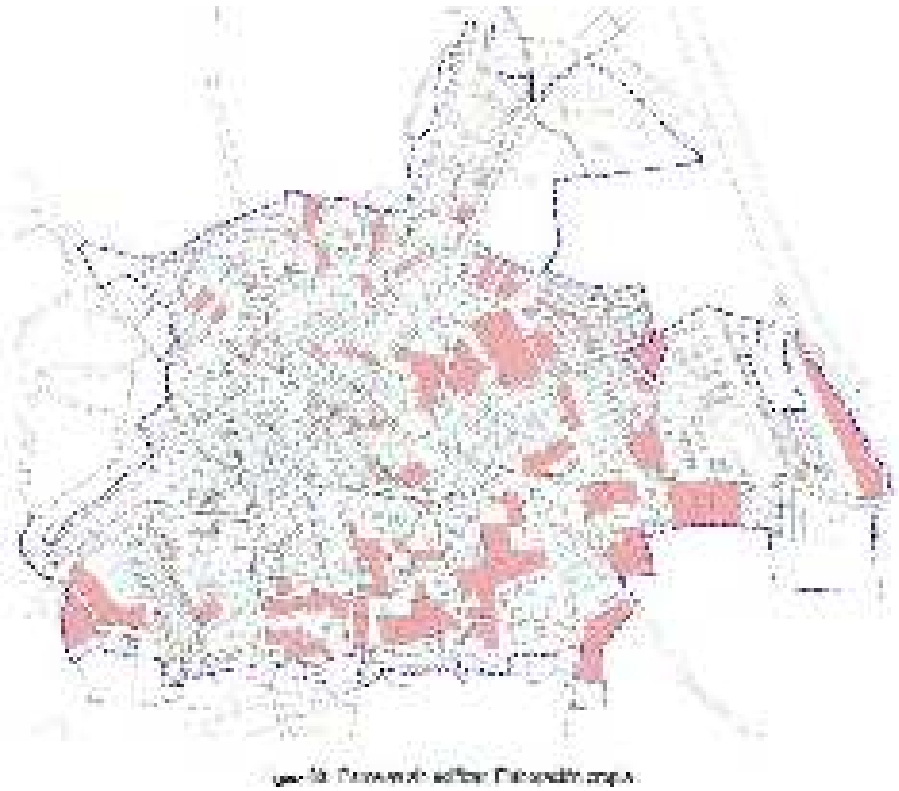
En la siguiente tabla resumen se presentan las superficies según la clase de suelo según el grado de desarrollo del planeamiento vigente (situación de partida para el nuevo Plan General, donde se han incluido como suelo urbano los sectores SAU-1: Sector 1 – COREPO (Montenebro) y SAU-2: Sector 2 – Atalaya Real, quedando exclusivamente como suelo urbanizable el SAU-3: Sector 3 – Industrial El Callejón):

CLASE DE SUELO NNSS (1986) Grado de desarrollo del planeamiento vigente	SUPERFICIE (m²s)	
	TOTAL (m²s)	% T.M.
Suelo urbano	1.957.588	6,86
Suelo Apto para Urbanizar o urbanizable	30.000	0,11
Suelo no urbanizable (1)	26.540.014	93,03
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	**28.527.602**	**100,00**

(1) Resultado de la diferencia entre el suelo del término municipal descontando el suelo urbano y el suelo apto para urbanizar.

SUPERFICIES POR CLASE DE SUELO SEGÚN LAS NNSS DE PEDREZUELA (1986). GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (Fuente: Datos de la Figura 138 de la Memoria de Información)

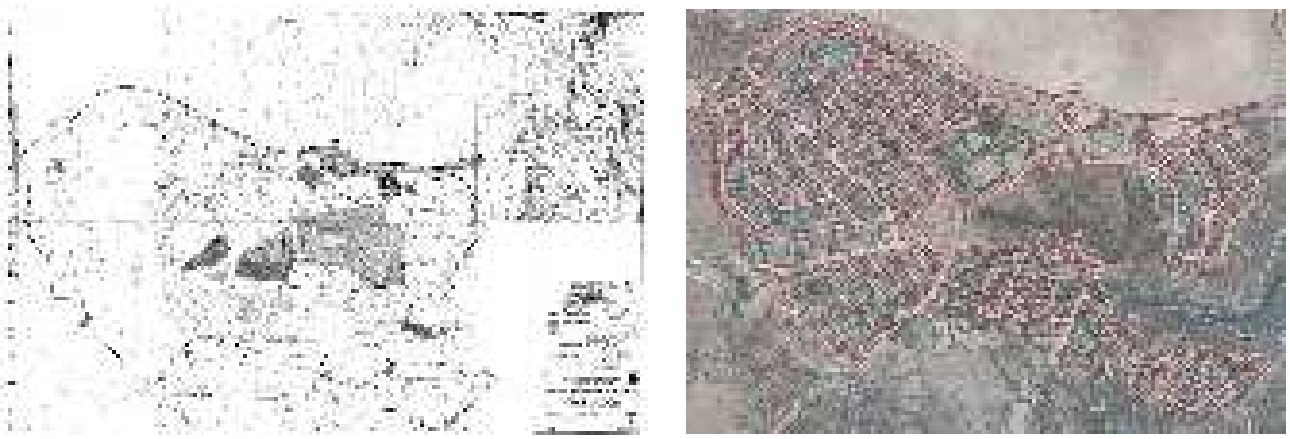
Por otro lado, cabe señalar que según los datos presentados en la Memoria de Información (apartado 2.2.1) del Documento de Avance, y como se representa en la siguiente imagen, el grado desarrollo en el núcleo urbano de Pedrezuela muestra que quedan aún vacantes un número significativo de parcelas.



FUENTE: Memoria de Información del Documento de Avance presentado

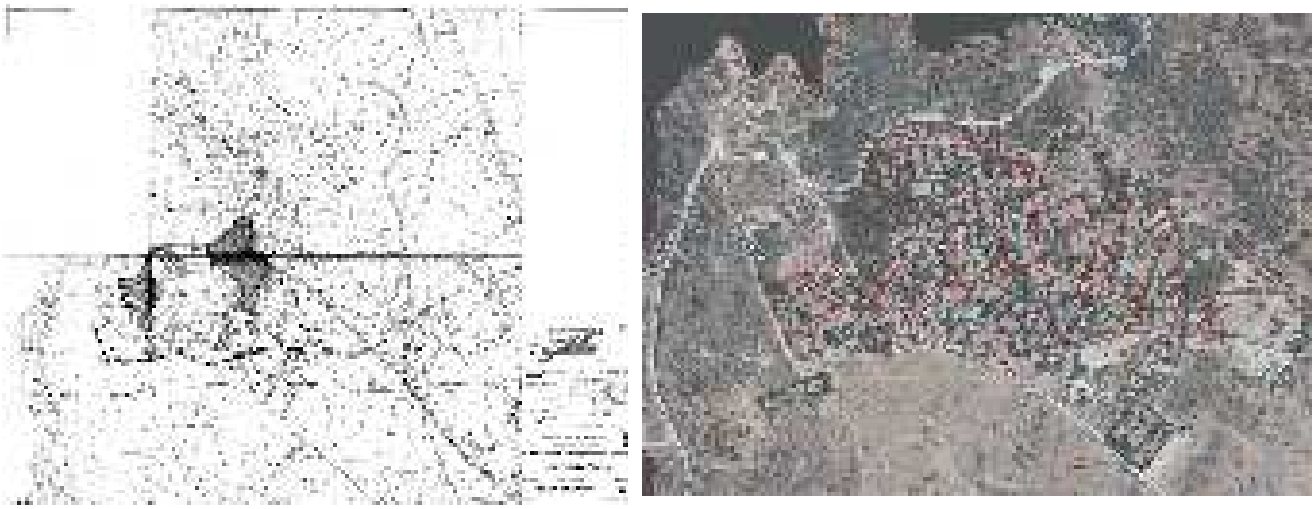
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875339

En el caso del Sector SAU-1 COREPO Montenebro, su urbanización ha sido recepcionada conforme a su Plan Parcial (diciembre de 1986), teniendo aún vacantes numerosas parcelas, distribuidas de forma heterogénea a lo largo de todo el núcleo, y suponiendo hasta un 12% del total de parcelas.



SAU-1 COREPO MONTENEBRO. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (NNSS 1986)

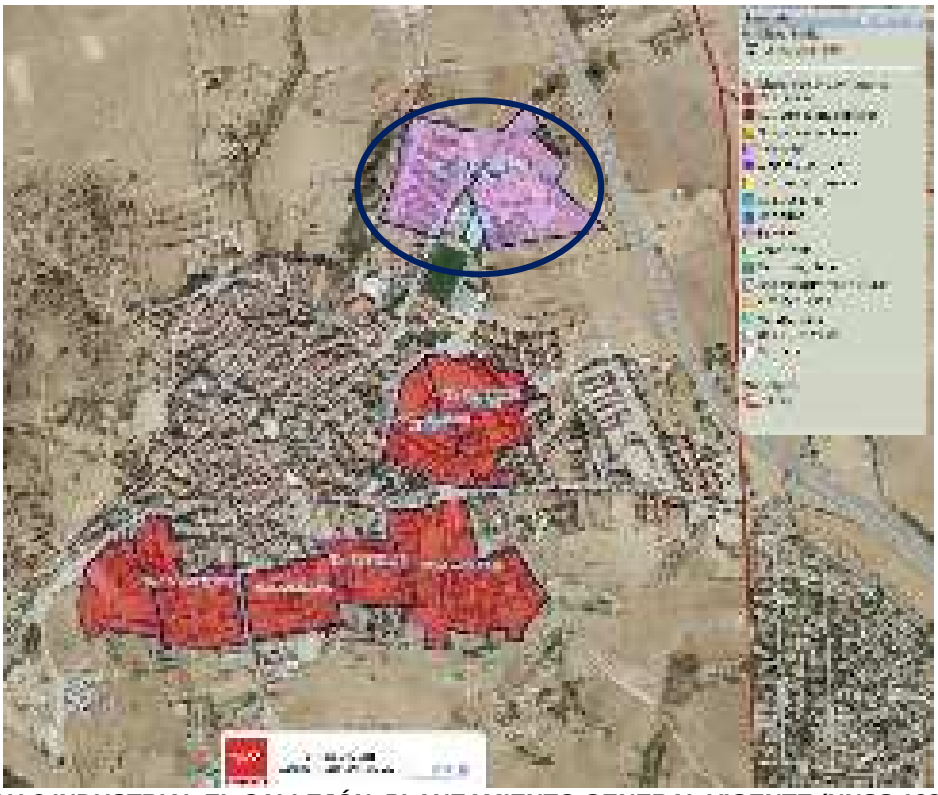
El SAU-2 Atalaya Real incluye los suelos correspondientes a una urbanización residencial ubicada al norte del municipio, con Plan Parcial ya aprobado (enero de 1969), y como se ha mencionado anteriormente y así consta en la Memoria de Información "*(...) la urbanización se asume como recepcionada de facto tras la realización de la reparcelación*". Por otro lado se indica que en la urbanización quedan vacantes algunas parcelas, distribuidas de forma heterogénea a lo largo de todo el núcleo, suponiendo hasta un 8% del total.



SAU-2 ATALAYA REAL. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (NNSS 1986)

Por último, el Sector SAU-3 El Callejón ha sido parcialmente ocupado en las últimas décadas por otros usos residenciales y dotacionales distintos al industrial inicial señalado en las NNSS.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39



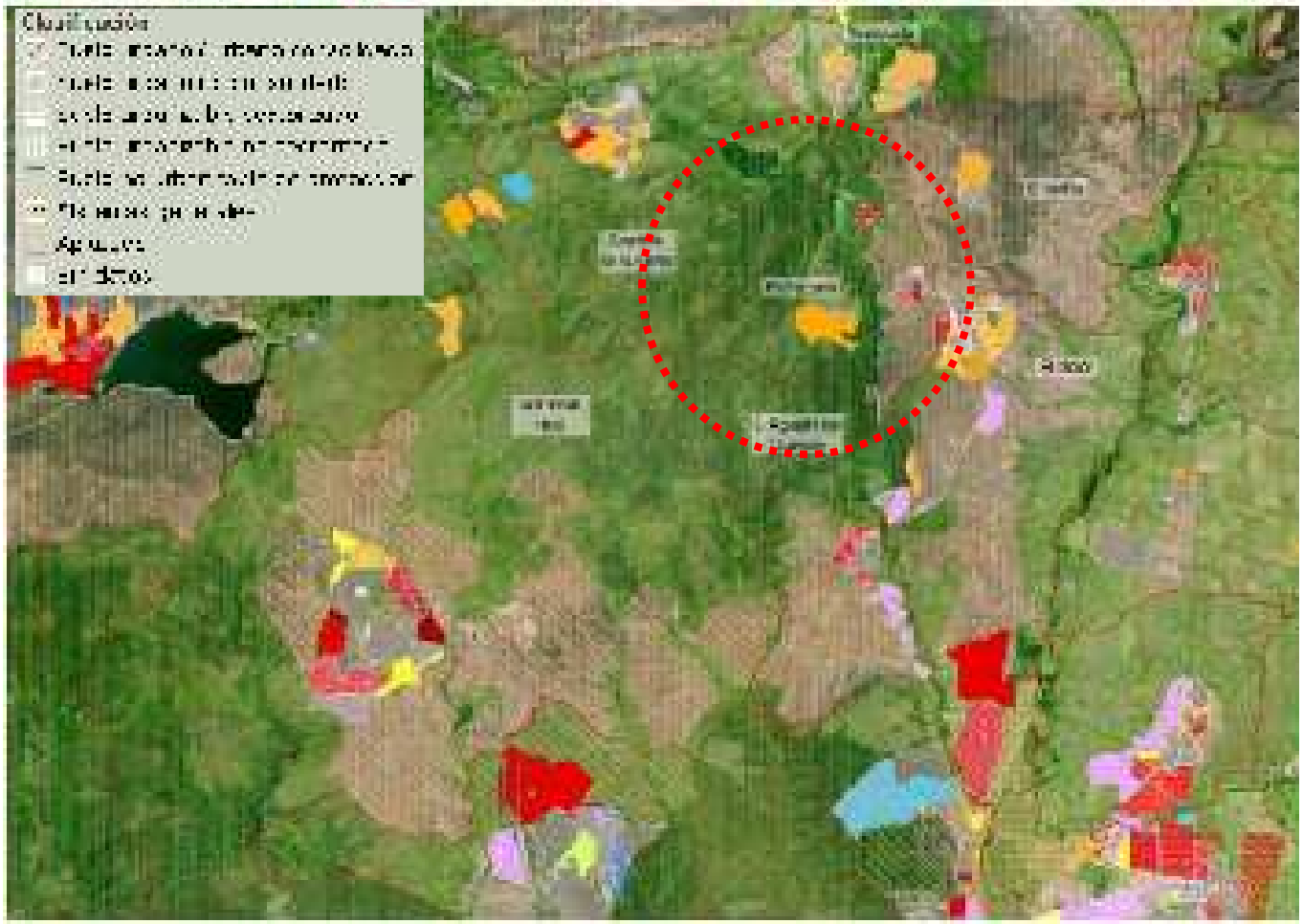
SAU-3 INDUSTRIAL EL CALLEJÓN. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (NNSS 1986)

En cuanto al planeamiento vigente en los municipios colindantes con Pedrezuela se rigen por:

- Colmenar Viejo: Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger aprobado con fecha de 05 de Julio de 2002.
- San Agustín del Guadalix: Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha de 26 de septiembre de 1999.
- El Molar: Normas Subsidiarias de El Molar que cuentan con aprobación definitiva en el año 2002.
- El Vellón: Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Vellón, aprobadas definitivamente el 13 de noviembre de 1976.
- Venturada: Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo de Bienes a Proteger del término municipal de Venturada, aprobadas definitivamente el 9 de diciembre de 1997.
- Guadalix de la Sierra: Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Guadalix de la Sierra, aprobadas definitivamente el 22 de septiembre de 1998.

En la siguiente imagen se muestra la clasificación del suelo en los términos municipales colindantes.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39



CLASIFICACIÓN DE SUELO EN LOS TT.MM. COLINDANTES CON EL T.M. DE PEDREZUELA (Fuente: SIT)

En términos generales se aprecia que la mayoría del entorno de Pedrezuela se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y la estructura urbana predominante es la de núcleos independientes de reducido tamaño, bien vinculados a cascos tradicionales, con crecimientos en “mancha de aceite”, bien asociados a urbanizaciones de nueva implantación, con tejidos más geométricamente organizados, pero igualmente condicionados por los accidentes geográficos.

1.6.2. Objetivos específicos del Plan General que se propone

El apartado 1.2 de la Memoria de Ordenación señala que el objetivo de la propuesta del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela es dotar al municipio de un planeamiento que resuelva las necesidades reales y actuales del municipio. En líneas generales, las intenciones básicas que representan el modelo de ordenación que se propone en el Plan General se resumen en los siguientes aspectos:

- Adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.
- Adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente (NNSS 86) y de la anulación del PGOU 2015.
- Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
- Consolidar la ciudad preexistente, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar.
- Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud.
- Regular el uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.
- Plantear suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de "ciudad dormitorio".
- Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Puesta en valor especialmente de los pajares de Montenebro, actualmente en suelo urbano, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.
- Planificar suelos para el desarrollo de vivienda multifamiliar, al ser esta tipología una carencia en todo el término municipal.
- Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento, sometiendo a información pública el Documento Urbanístico Preliminar para fomentar la transparencia.

1.6.3. Alternativas de Planeamiento

El capítulo 2 de la Memoria de Ordenación y el capítulo 4 del Documento Inicial Estratégico describen las alternativas examinadas durante el proceso de elaboración del Avance del Plan General, entre las que se incluye la alternativa cero o de no actuación:

Alternativa 0: mantener en vigor de las NNSS de 1986.

Esta alternativa supone mantener inalterada la situación existente, por tanto, seguirían en vigor las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas el 19 de junio de 1986, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

Este modelo urbanístico no considera el aumento de población previsible y ni el incremento de la demanda de vivienda en el municipio, así como la necesidad de ampliación de equipamientos y dotaciones públicas. La Alternativa 0 no contempla suelos urbanizables sectorizados en los que afrontarlas, con la salvedad de un pequeño sector de uso industrial (3 ha), cuyas características materiales harían difícil su desarrollo.

Por todo lo anteriormente expuesto, el estudio presentado no estima conveniente la adopción de esta alternativa, considerando prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, que responda a las demandas existentes de vivienda y usos terciarios, a la vez que permita mejorar las ratios actuales de suelo dotacional y de zonas verdes del municipio.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Alternativa 1: nuevo Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la legislación urbanística y sectorial vigente en la actualidad, con un modelo territorial basado, que no igual, al propuesto en el planeamiento general aprobado en 2015.

En esta alternativa, el **Suelo Urbano** se revisa y se actualiza el límite del mismo fijado en el planeamiento urbanístico municipal vigente, planteando a una superficie de 2.180.334 m²s. En este dato se han incluido algunas áreas intersticiales en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En síntesis, se plantea la misma delimitación propuesta en la Alternativa 2, donde se incluyen ya como suelo urbano consolidado el suelo urbanizable sectorizado del SAU-1 (Montenebro) -2.042.406 m²s-, y SAU-2 (Atalaya Real) -137.928 m²s- clasificados así en las NNSS originales (1986), según consta en la tabla 6 de la Memoria de Ordenación.

En cuanto al **Suelo Urbanizable**, resulta una superficie total de unos 3.288.015 m²s. Dentro de esto, se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado únicamente aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado para esta Alternativa 1, en este caso 672.704 m²s para usos residenciales (sin especificar número de viviendas) y 598.655 m²s para usos industriales.

En lo que se refiere al **Suelo No Urbanizable** de Protección, cuantificado como 23.059.253 m²s – 80,83% T.M., se propone una clasificación con varias subcategorías que recogen todas las determinaciones derivadas de la necesaria aplicación de las diferentes normativas sectoriales y los regímenes de uso que éstas establecen para garantizar las protecciones que persiguen.

En este sentido, las subcategorías previstas para el Suelo No Urbanizable de Protección recogen las protecciones sectoriales para Carreteras, Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Protegidos, ZEC (Río Guadalix) y Espacios Protegidos por su interés Cultural. Por otro lado, el propio plan plantea definir como Suelo No Urbanizable Preservado aquellos espacios con un especial interés Ecológico-Paisajístico o Forestal.

Alternativa 2 (alternativa seleccionada): nuevo Plan General, adaptado a la legislación urbanística vigente, cuyas determinaciones proponen un modelo urbanístico más compacto que el de la Alternativa 1, reduciendo el impacto y el consumo de suelo natural dentro del horizonte de crecimiento analizado.

En relación al **Suelo Urbano**, proponen una revisión y actualización del límite del mismo igual a la planteada en la Alternativa 1. Se considera la misma delimitación para el Suelo Urbano Consolidado (datos presentados en el cuadro de síntesis de los datos de ordenación): 2.042.406 m²s – 7,16% del T.M. (2.658 viviendas); y los mismos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado previstos en la Alternativa 1: 137.928 m²s – 0,48% del T. M. (177 viviendas).

En cuanto al **Suelo Urbanizable** -777.201 m²s -, se reduce con respecto a la Alternativa 1, entendiendo en un sentido más amplio las necesidades de protección y preservación del suelo natural del término municipal. Se opta por un modelo de crecimiento urbanístico compacto, garantizando un desarrollo territorial equilibrado. Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado aquel que se estima necesario conforme al horizonte de crecimiento estimado. En este caso, 234.764 m²s para usos residenciales -0,82% T.M.-, con 377 viviendas estimadas; y 113.874 m²s para usos industriales -0,40% T.M.-. Mientras el Suelo Urbanizable No Sectorizado propuesto (SUR-NS) es de 428.563 m²s -1,5% T.M.-.

Respecto al **Suelo No Urbanizable** de Protección en la Alternativa 2 (25.570.067 m²s – 89,63% T.M.), superior a la Alternativa 1 en un 8,8%. Se propone una clasificación con varias subcategorías: como el Suelo No Urbanizable de Protección que recogen las protecciones sectoriales para Carreteras,

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Cauces y Riberas, Vías Pecuarias, Montes Protegidos, ZEC (Río Guadalix) y Espacios Protegidos por su interés cultural, por un lado. Y por otro lado, el propio Avance del Plan plantea definir como Suelo No Urbanizable Preservado aquellos espacios con un especial interés paisajístico o agrícola.

A continuación se muestra una tabla resumen con los datos de superficie planteados en función de las alternativas propuestas:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 0 (NNSS grado de desarrollo vigente)		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
			m²s	% T.M.	m²s	% T.M.	m²s	% T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		1.957.588	6,86	2.042.406	7,16	2.042.406	7,16
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		0	0,00	137.928	0,48	137.928	0,48
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR-S)	RESIDENCIAL	0	0,00	672.704	2,36	234.764	0,82
		INDUSTRIAL	30.000	0,11	598.655	2,10	113.874	0,40
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		0	0,00	2.016.656	7,07	428.563	1,50
SUELO NO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		26.540.014	93,03	23.059.253	80,83	25.570.067	89,63
TOTAL T.M.			28.527.602	100,00	28.527.602	100,00	28.527.602	100,00

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS

Selección de alternativas

En el apartado 4.3 del Título IV del Documento Inicial Estratégico se justifica que la Alternativa 2 es la más adecuada en base a los siguientes motivos:

- La Alternativa 0, según el análisis presentado, no se estima conveniente puesto que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, y que con ello se responda a las demandas existentes de vivienda.
- Las Alternativas 1 y 2 planteadas se distinguen básicamente en la propuesta de suelo urbanizable, tanto sectorizado (residencial e industrial) como no sectorizado. La Alternativa 1, basada (no igual) en el planeamiento propuesto en 2015, donde plantea una extensión de Suelo Urbanizable No Sectorizado, muy superior a la Alternativa 2 (un 5,57% superior de la Alternativa 1 a la 2), donde esta última propone un modelo de crecimiento más compacto y con menor impacto en el uso de los recursos naturales. En cuanto a Suelo No Urbanizable (SNU) resultante, es superior en la Alternativa 2 que en la Alternativa 1 (8,8%), dada la disminución muy significativa de la superficie clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS).

Comentario a las alternativas consideradas

Sin perjuicio de que en el Estudio Ambiental Estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente Documento de Alcance, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.6.1, debe realizarse un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0) cuantificando su capacidad remanente a los efectos de justificar la necesidad de las alternativas propuestas. En este sentido, se recuerda que, según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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.

1.7. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

El capítulo 4 del Título IV del Documento Inicial Estratégico se describen las principales características del modelo propuesto, señalando que la alternativa elegida define un modelo de crecimiento ajustado a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año 2036, y acorde a un mayor a los criterios de sostenibilidad.

La propuesta del Plan General plantea la hipótesis de crecimiento poblacional en 15 años, el denominado Escenario Tendencial, donde prevé una población para el año 2037 de 7.922 habitantes. Con ello, el aumento de la población actual planteado en el estudio es de 1.772 habitantes para el periodo 2020-2037, lo que implica un incremento del 28,82%.

Para ello proponen un modelo urbanístico que se centra en que sea la consolidación del casco urbano el que absorba las necesidades de crecimiento residencial del municipio, al ser este el principal espacio de complejidad urbana. Además plantea solventar problemas de ordenación del tráfico detectados en los análisis preliminares.

Para abandonar la idea de crecimientos monofuncionales, centrados en generar únicamente segunda vivienda ajena a los procesos de producción de ciudad, se plantea un ámbito de crecimiento de uso global industrial, ubicado junto a la A-1, por las facilidades logísticas que ello comporta, y que contribuirá a equilibrar los usos de la ciudad para mejorar el equilibrio población-empleo.

Se trata de fomentar un modelo de ciudad mixta, donde las áreas residenciales convivan con los usos terciarios y el sector servicios (por ello se potencia el casco urbano) y donde tengan cabida usos productivos y logísticos que equilibren el municipio.

Para la incorporación de los criterios de sostenibilidad al planeamiento urbanístico de Pedrezuela cabe destacar que se plantean como criterios sostenibles y de bienestar socio-sanitario la obtención de suelos públicos para mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y educativas, y la implantación de un centro de salud, además de mejorar la movilidad y adecuar e incorporar zonas verdes.

Respecto a la red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias, esta está constituida por la autovía A-1 (con su variante actual y el tramo antiguo) y la carretera M-627. El Plan propuesto no prevé ninguna intervención sobre esta red más allá de en el futuro, la antigua variante de la A-1 sea desafectada, y pase a formar parte de la red viaria local municipal, por lo que se planteará su integración en el tejido del casco.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Cuantificación de la propuesta

En base a los criterios anteriormente expuestos y al análisis de alternativas realizado, la propuesta de Plan General divide el término municipal en las siguientes clases de suelo:

SUELO URBANO

El suelo urbano propuesto suma una superficie de 2.180.334 m²s, de los que 2.042.406 m²s corresponden al Suelo Urbano Consolidado, con 2.658 viviendas estimadas, y 137.928 m²s al Suelo Urbano No Consolidado, con 177 viviendas estimadas.

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

Este tipo de suelo se divide en 4 áreas homogéneas: tres de uso residencial, y una de uso agropecuario. En este se han incluido los suelos que se encuentran en las siguientes situaciones:

- Los que estaban clasificados como suelo urbano en el planeamiento general vigente: casco de Pedrezuela y la zona de Pajares y Rediles.

- Los suelos que en el planeamiento general vigente se clasificaban como suelo urbanizable, y que han sido completamente desarrollados a fecha de redacción del presente documento: SAU-1 Montenebro y SAU-2 Atalaya Real.

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

Tanto en la Memoria de Ordenación, como en las fichas de ordenación y gestión (Capítulo 1 del Título II), se señalan 3 ámbitos en Suelo Urbano Consolidado (AA-01, AA-02 y AA-03, aproximadamente 16.195 m²s, 34 viviendas) en los que se plantean actuaciones aisladas de modificación de la ordenación pormenorizada vigente, tanto para su adecuación a las necesidades actuales como para la obtención de redes y servicios públicos.

El **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** se corresponde con los terrenos que cumplen con las determinaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se han incluido:

- Los ámbitos de actuación SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05 ubicados en las zonas de borde del casco urbano. Incluyen parcelas que cuentan a fecha de redacción del presente documento de acceso rodado con los suficientes servicios para ser clasificadas como suelo urbano. Se requieren, no obstante, obras de urbanización de carácter integral en todas ellas.

- El ámbito de actuación SUNC-06, ámbito discontinuo ubicado en la Atalaya Real, incluye una serie de parcelas calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación de estas parcelas como suelo público, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a fecha de redacción del presente documento su titularidad es privada, y alguna de ellas incluso ha sido

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estima necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales.

SUELO URBANIZABLE

Se incorporan como **Suelo Urbanizable Sectorizado**, con un área de 348.638 m²s (377 viviendas estimadas), los siguientes suelos:

- Los sectores SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08, delimitados en torno al casco urbano, con un uso global residencial, y dimensionados para acoger la demanda de vivienda analizada y prevista en el presente plan general.

  La siguiente tabla resume los datos que figuran en la tabla 3 del apartado 3.8 Previsiones de suelo para uso residencial de la Memoria de Ordenación relativos a la actuación en suelo urbanizable:

DENOMINACIÓN (Totales)	Sup. Bruta (m2s)	Sup. Residencial Vacante (m2s)	Nº Viv previstas	Población
SUR-S (SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08)	348.638	-	**377**	**940**

CRECIMIENTOS RESIDENCIALES PLANTEADOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- El sector SUR-S09, delimitado al este de la carretera A-1, con un uso global industrial, para garantizar un adecuado equilibrio de usos en el municipio.

En cuanto a la intensidad edificatoria o índice de edificabilidad bruta (m²c/m²s), los sectores de uso global residencial (S01, S02, S03, S04, S05, S06, S07 y S08) cuentan con un coeficiente de edificabilidad de 0,30 m²c/m²s, mientras que el sector S09 de uso industrial cuenta con un coeficiente de edificabilidad de 0,31 m²c/m²s.

Cabe indicar que el propio Plan General tiene previsto incluir la ordenación pormenorizada de los nueve sectores (Título VIII, apartado 3.1 de la Memoria de Ordenación).

El resto de suelos urbanizables han sido categorizados como **Suelo Urbanizable No Sectorizado** (SUR-NS), con una superficie bruta de 428.563 m²s. Esta clase de suelo no es considerada como suelo urbano, y no cuenta con valores de protección. Además, no se considera necesaria su transformación en Suelo Urbano para satisfacer las demandas previstas en el municipio.

SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con lo indicado en el apartado 4.3.1.3 del Título IV del Documento Inicial Estratégico (4.3. Alternativa seleccionada), la superficie que ocupa el Suelo No Urbanizable de Protección, tanto de especial protección como preservado, se corresponden con 25.570.067 m²s que equivalen al 89,63% del término municipal de Pedrezuela. Cabe señalar que esta superficie supone un 3,4% menos de superficie de suelo no urbanizable con respecto al planeamiento actualmente vigente, con la consecuente reducción de superficie de suelo no urbanizable de protección preservado, mayoritariamente de valor agrícola.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Es importante remarcar que existen categorías de suelo que se superponen entre sí, tales como el suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias que discurre sobre suelo urbano, o el suelo que cuenta con protecciones sectoriales de varias categorías simultáneamente, por lo que la suma de las subcategorías no es igual al total del Suelo No Urbanizable de Protección.

En el Avance se proponen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP), en función de lo que se proteja en cada caso.

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

- SNUP-E de Carreteras: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la autovía A-1 y la carretera M-527.
- SNUP-E Cauces y riberas: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Vías Pecuarias: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Montes Protegidos: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.
- SNUP-E ZEC del Río Guadalix: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000.
- SNUP-E Cultural: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

Por otro lado está el **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**, que incluye aquellos suelos que el Plan General considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes:

- SNUP-P Agrícola: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.
- SNUP-P Paisajístico: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

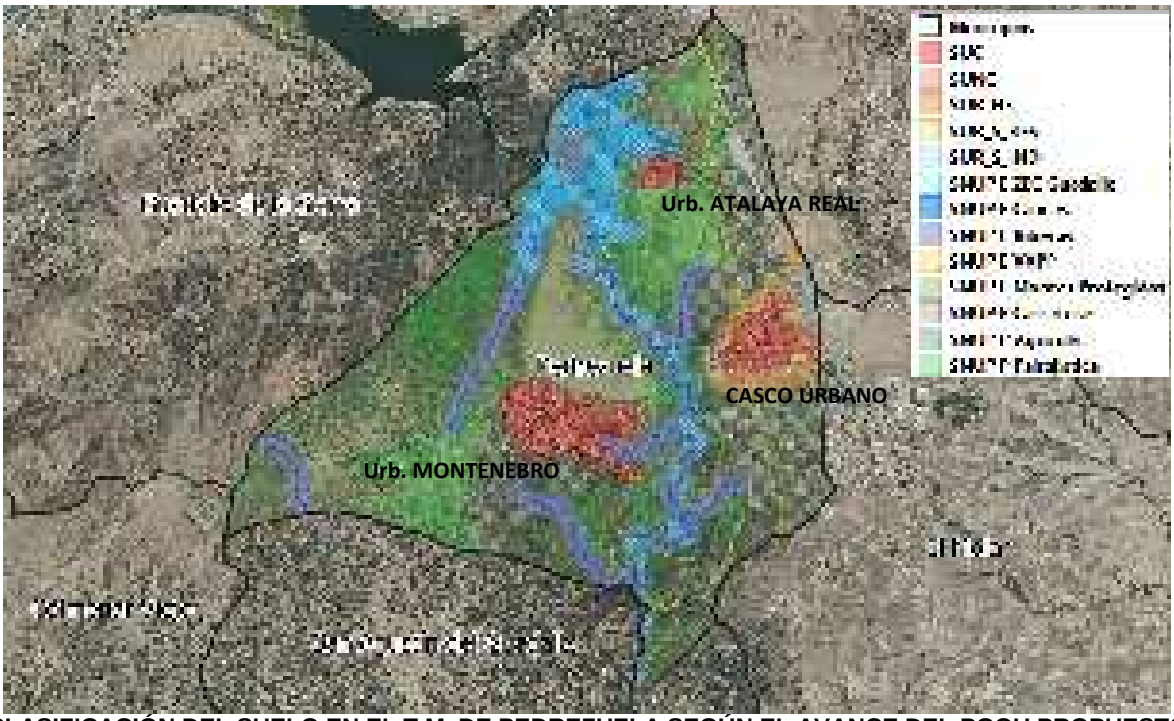
En el siguiente cuadro y mapa se resumen y localizan las superficies del término municipal que se destinan a cada una de las clases de suelo descritas anteriormente.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		AVANCE PGOU	TOTALES AVANCE PGOU		NNSS desarroladas	
			m²s	m²s	%T.M.	m²s	%T.M.
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		2.042.406	2.180.334	7,64	1.957.588	6,86
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		137.928				
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR-S)	RESIDENCIAL	234.764	777.201	2,72	30.000	0,11
		INDUSTRIAL	113.874				
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		428.563				
SUELO NO URBANIZABLE	DE PROTECCIÓN		25.570.067	25.570.067	89,63	26.540.014	93,03
TOTAL T.M.			**28.527.602**	**28.527.602**	**100,00**	**28.527.602**	**100,00**

Nota: El Suelo No Urbanizable se obtiene de la diferencia entre el total de la superficie del término municipal y la suma del Suelo Urbano y Urbanizable.

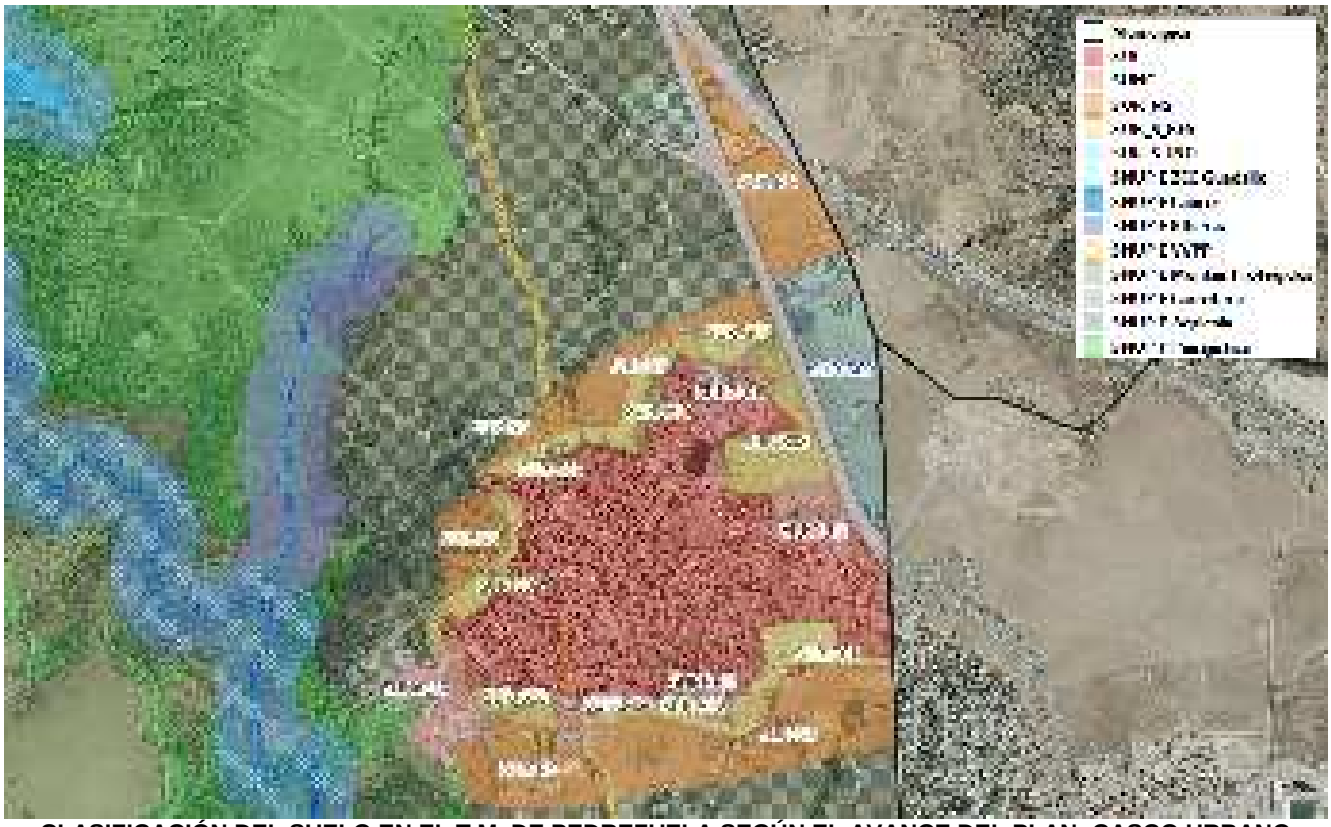
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LA PROPUESTA DEL AVANCE DEL PGOU FRENTE A LAS NNSS VIGENTES
(Datos obtenidos del cuadro de síntesis de los datos de ordenación de la Memoria de Ordenación)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9



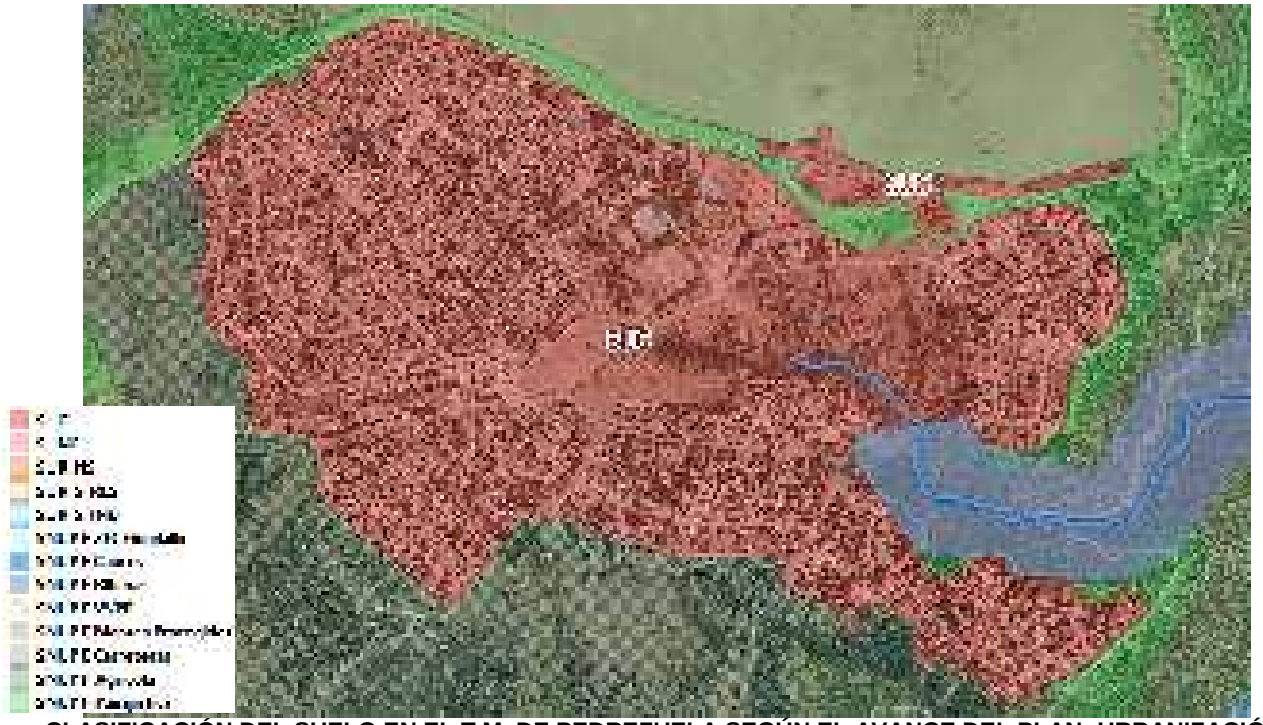
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGÚN EL AVANCE DEL PGOU PROPUESTO

A continuación se presentan la distribución de las clases de suelo propuestas en función de la zona: casco urbano de Pedrezuela, Urbanización Montenebro y Urbanización Atalaya Real.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGÚN EL AVANCE DEL PLAN: CASCO URBANO

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGÚN EL AVANCE DEL PLAN: URBANIZACIÓN MONTENEBRO



CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE PEDREZUELA SEGÚN EL AVANCE DEL PLAN: URBANIZACIÓN ATALAYA REAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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

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

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

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

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

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

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
- Dirección General de Urbanismo (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. Dirección General de Promoción Económica e Industrial
- Dirección General de Carreteras (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo
- Ayuntamiento de El Molar
- Ayuntamiento de El Vellón
- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

De manera simultánea se han solicitado, con fecha 15 de marzo de 2023 los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 10/032679.3/23 se solicitó al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Con número de registro 10/032680.5/23 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con número de registro 10/032681.6/23 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.

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

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 17 de marzo de 2023.

Esta Subdirección General informa que aunque en la documentación aportada se ha tenido en cuenta los riegos propios de protección civil, se ha de considerar en el planeamiento el riesgo de incendios

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

dada la amplia superficie forestal, así como un plan de actuación municipal por el riesgo de inundación por rotura de presas, y se aconseja la elaboración de un plan de actuación municipal ante inclemencias invernales.

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 23 de marzo de 2023.

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

- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. Dirección General de Promoción Económica e Industrial, recibida el 28 de marzo de 2023.

Desde la Dirección General de Promoción Económica e Industrial emiten informe únicamente sobre las instalaciones proyectadas en Pedrezuela. Concluyen que, en aplicación de los artículos 2, 72 y 105 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, se ha comprobado que no se encontrarían afectados los derechos mineros en el Avance de este Plan General.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 21 de abril de 2023.

Este Área informa que en determinados ámbitos deberá ampliarse el estudio de caracterización Fase I investigando focos de contaminación existentes, y si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios de conformidad con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Además este estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y su contenido viene definido en el apartado 3.2 de las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

También se establece la necesidad de incorporar en el articulado del documento normativo, determinadas prescripciones respecto a las actividades potencialmente contaminantes del suelo.

- Red Eléctrica de España, recibida el 25 de abril de 2023.

Esta entidad informa que en el ámbito de actuación no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 27 de abril de 2023.

Este organismo informa que según la documentación aportada se comprueba que ciertos ámbitos se encuentran en zona de policía o se localizan en cauce de dominio público hidráulico.

Por ello, indican que han de tenerse en cuenta una serie de consideraciones de carácter general, entre ellas, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y se solicite autorización previa correspondiente, así como un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Dirección General de Aviación Civil, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, recibida el 28 de abril de 2024.

Este organismo señala que en el caso de que el ámbito del Plan General se encuentre incluido en una zona de servicio aeroportuaria, o afecte a servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, o de instalaciones aeronáuticas civiles, será necesaria la emisión de un informe preceptivo y vinculante por parte del organismo competente en materia de aeropuertos de interés general, planificación aeroportuaria y servidumbres aeronáuticas en el ámbito del Estado.

- Ayuntamiento de El Vellón, recibida el 3 de mayo de 2023.

Este organismo dice que, revisada la documentación presentada plantea varias sugerencias para los planos y coherencia en las descripciones incluidas en la propuesta de Plan. Como es el caso de la propuesta de ordenación de ambos lados de la A-1 en los términos de El Vellón y Pedrezuela, donde propone su revisión debido a que los sectores de uso industrial están contrapuestos y separados entre sí, con suelos urbanizables para futuras ampliaciones en diferentes tramos de las dos fachadas, intercalando suelos no urbanizables agrícolas. También se sugiere el estudio en detalle y reformulación de las propuestas respecto al diseño de los accesos-salidas en relación a la A-1 y sus conexiones con las vías regionales y locales.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 4 de mayo de 2023.

Este área identifica los principales impactos sobre la salud de la población donde han de tenerse en cuenta los procedimientos Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia mediante el diseño, mantenimiento y control de los espacios verdes, edificios e instalaciones y los técnicos de control de plagas del Departamento de Control de Plagas del Ayuntamiento de Pedrezuela.

También, entre otras cuestiones se señalan los posibles riesgos derivados de la radiación ionizante procedente del terreno (radón), y se deberá garantizar que el público no estará expuesto a campos electromagnéticos por encima de los recomendados.

- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras), recibida el 12 de mayo de 2023.

Este organismo emite informe favorable al avance propuesto destacando los aspectos ya planteados tanto en la Memoria de Ordenación como en el Estudio de Tráfico respecto a afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento, y la mejora de las conexiones con la urbanización Montenebro. Se considera que la escala de las actuaciones previstas *"(…) presumiblemente no tendrán un especial impacto en los recursos necesarios para garantizar la oferta de transporte público existente"*.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 16 de noviembre de 2023.

Este organismo informa que con fecha de 11 de agosto de 2023 ya ha emitido informe en cuanto a las afecciones a la Red de Carreteras del Estado, pero no adjuntan dicho documento.

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, recibida el 14 de septiembre de 2023.

Esta Dirección General aporta un listado de hitos referidos a la actualización del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos en el término municipal de Pedrezuela desde enero de 2005 a octubre de 2014, e

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

indican una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta en referencia a la actualización normativa de la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM).

- Canal de Isabel II, recibida el 28 de febrero de 2024.

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

- Subdirección General de Arquitectura. Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, recibida el 24 de mayo de 2024.

En su contestación hacen alusión a la normativa vigente, señalando varios artículos de la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural, y añaden que deberán tenerse en cuenta varios documentos para la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana propuesto. Además se incluye como anexo a este informe la relación completa de las fichas correspondientes a los elementos incluidos en el Visor de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 4 de julio de 2024.

Se aporta informe de la Dirección General que señala en sus conclusiones diversas consideraciones, entre otras sobre el suelo forestal en régimen general sobre el estudio y las compensaciones, y los errores de clasificación sobre el suelo no urbanizable de protección al sur del municipio. Junto al informe remitido, también aportan un anexo I con condiciones mínimas para una reforestación.

Todo ello queda recogido más detalladamente en el apartado correspondiente del presente documento de alcance.

- Área de Planificación, Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras de la Dirección General de Carreteras, recibida el 8 de julio de 2024.

Aporta informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

- Área de Vías Pecuarias, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, recibida el 29 de agosto de 2024.

En dicho documento se incluyen diversas consideraciones de carácter particular a modificar en el contenido de la documentación presentada, así como otras de carácter general. Todo ello en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, como autonómica.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En la siguiente fase de tramitación se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

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

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, el Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, donde se pone de manifiesto que 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".*

Y como criterio básico de utilización del suelo, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán "*atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural".*

Es por ello que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda y suelo industrial en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.

Respecto al análisis territorial necesario para la definición del modelo de ordenación, los condicionantes físicos y naturales del territorio, y especialmente las protecciones ambientales del mismo, hacen que la zona de posibles crecimientos urbanos se centre en la franja más próxima a la Autovía A-1, en la zona oriental del término municipal.

La propuesta realiza una visión exclusivamente municipal, sin analizarse los efectos del planeamiento sobre los municipios limítrofes. En este sentido, la escala común de los problemas ambientales en toda el área, precisa de un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos. A falta de planeamiento territorial, este análisis debe ser asumido, al menos parcialmente, por cada uno de los Estudios Ambientales Estratégicos de los Planes Generales de Ordenación de los municipios de la zona.

2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente documento de alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de este, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos (estudio ambiental y plan) a aprobación inicial.

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

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

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

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

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno y las afecciones a los municipios colindantes.

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

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

- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

  Se recuerda que, de acuerdo con el punto 2.c del apartado 5 de la Ley 21/2013, las alternativas propuestas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables, y deben tener en cuenta los objetivos del Plan.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Además en base al artículo 20.1 de la Ley 21/2013, donde se señala en su que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del Plan, que entre otros incluye "*plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas*", debiendo valorarse, en este caso concreto, si la Alternativa 1 considerada, que contempla una ordenación basada en la propuesta anulada por los tribunales de justicia y planteada en base a otras necesidades, cumple con estos requisitos.

Por otro lado, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

- En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberán tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de estas actuaciones.

  Deberá recogerse en las fichas de los ámbitos y sectores todas las consideraciones que le sean de aplicación conforme a lo indicado en el presente documento, y aquellas que deriven de los estudios ambientales realizados.

- Deberán eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, entre otras, la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid excepto en los artículos que se mantienen en vigor, o el Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

- La documentación del Plan General deberá realizar un análisis de las necesidades de dotaciones, equipamientos y servicios, en particular respecto a la atención sanitaria y educativa, acorde con los nuevos desarrollos previstos, de manera que no se den situaciones de déficit de las mismas o desfase temporal con los crecimientos residenciales.

- De acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el estudio ambiental estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

- El inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable (Construcciones "fuera de ordenación", capítulo 6 de la documentación Vol III Normativa urbanística), deberá señalar las afecciones que se puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

dentro de áreas inundables y deberá hacerse hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.

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

2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación

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

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

    1. Clasificación del Suelo
        Campos mínimos: Clase
            - *No deben de existir entidades duplicadas*
            - *No debe tener entidades superpuestas o con solapamientos*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

2. Categoría del Suelo
   Campos mínimos: Clasificación/categoría
   - *No deben de existir entidades duplicadas*
   - *No deben existir huecos entre entidades adyacentes*
3. Ámbitos de Ordenación y Gestión
   Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global
4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales
   Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global

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

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

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

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

El siguiente cuadro comparativo recoge los porcentajes del término municipal de Pedrezuela que se destinan a cada una de las clases de suelo tanto en el planeamiento vigente en su situación actual como en la propuesta de Avance, las cuales figuran en los anteriores apartados 1.6.1 y 1.7 del presente documento de alcance.

CLASE DE SUELO	NNSS desarrolladas (vigente)		AVANCE PGOU		Diferencia *Vigente vs Avance* (%)
	m²s	%T.M.	m²s	%T.M.	
SUELO URBANO	1.957.588	6,86	2.180.334	7,64	0,78
SUELO URBANIZABLE	30.000	0,11	777.201	2,72	2,62
SUELO NO URBANIZABLE	26.540.014	93,03	25.570.067	89,63	-3,40
TOTAL T.M.	**28.527.602**	**100,00**	**28.527.602**	**100,00**	-

Nota: El Suelo No Urbanizable se obtiene de la diferencia entre el total de la superficie del término municipal y la suma del Suelo Urbano y Urbanizable.

COMPARTIVA DE LAS SUPERCIES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO ENTRE EL PLANEAMIENTO ACTUAL (VIGENTE) Y EL PROPUESTO (AVANCE)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

De acuerdo con lo indicado en el apartado 4.3.1.3 del Título IV del Documento Inicial Estratégico (4.3. Alternativa seleccionada), en la propuesta de Avance, la superficie que ocupa el Suelo No Urbanizable de Protección, tanto de especial protección como preservado, correspondería a 25.570.067 m²s que equivalen al 89,63% del término municipal de Pedrezuela. Cabe señalar que esta superficie supone un 3,4% menos de superficie de Suelo No Urbanizable con respecto al planeamiento actualmente vigente, con la consecuente reducción de superficie de Suelo No Urbanizable de protección preservado, mayoritariamente de valor agrícola.

A la vista de los datos del cuadro comparativo anterior, junto al plano 1 "Cambios de Clasificación del Suelo" recogido en la Memoria de Ordenación, se señala lo siguiente:

- La superficie de término municipal clasificada como **suelo urbano** se ha incrementado del 6,86% al 7,64%, lo que suponen un incremento del 0,78% (222.746 m²s). Donde según se ha señalado en el anterior apartado 1.7, en la propuesta, el Suelo Urbano Consolidado (SUC) incluye tanto el casco urbano de Pedrezuela y la zona de Pajares y Rediles (próxima a la urbanización Montenebro), la urbanización Montenebro (SAU-1) y la urbanización Atalaya Real (SAU-2), así como aquellos suelos de borde del casco urbano que cumplen las codiciones para ello según la normativa. La mayor parte del nuevo suelo urbano propuesto corresponde a la categoría como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), 137.928 m²s (0,48% del término municipal) denominados como: SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05 y SUNC-06. En este sentido, en las siguientes fases de tramitación deberán describirse inequivocamente los terrenos incorporados al suelo urbano, justificandose que todos ellos cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en concreto, que los terrenos incorporados de manera directa al suelo urbano consolidado cumplen con las condiciones que establece el apartado 2.a del citado artículo.

  Cabe señalar el caso del ámbito SUNC-05, al lado del cementerio, que pasa directamente de Suelo No Urbanizable Protegido a Suelo Urbano No Consolidado ante la necesidad de clasificar como suelo urbano esos terrenos. En dicho ámbito se deberá justificar la pérdida de los valores que hicieron que las NNSS lo clasificaran como tal, considerando además que en esta zona está inventariado un Hábitat de Interés Comunitario (HIC).

  En el Resumen Ejecutivo de la Memoria de Ordenación se deja constancia de que "*la ordenación recogida en el presente documento de Avance no incluye la concreción completa de todas las determinaciones de ordenación pormenorizada exigibles para dichos ámbitos, teniendo únicamente carácter orientativo*".

- La superficie del término municipal destinada a **suelo urbanizable** ha aumentado un 2,62%, pasando del 0,11% (30.000 m²s) que recogen las NNSS vigentes, al 2,72% del Avance (777.201 m²s), donde el 55,14% es no sectorizado (428.563 m²s).

  Tal y como se ha señalado en el apartado 1.6.1, las NNSS de 1986 (originales) preveían un total de 3 sectores de suelo urbanizable sectorizado de los que se han desarrollado 2, correspondientes a SAU-1 Montenebro y SAU-2 Atalaya Real, que en la actualidad son clasificados como suelo urbano consolidado. El tercer sector – SAU-3 Industrial El Callejón- ha sido ocupado parcialmente por usos residenciales y dotacionales, siendo clasificado en la nueva propuesta como Suelo Urbano Consolidado en su mayor parte (casco urbano), y el resto como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-01) Calle del Pocito.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En el Avance se proponen los siguientes sectores (348.638 m²s en total): uso residencial (SUR-S01, SUR-S02, SUR-S03, SUR-S04, SUR-S05, SUR-S06, SUR-S07 y SUR-S08) y uso industrial (SUR-S09) (113.874 m²s).

Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS), este comprende gran parte del suelo del término municipal que en las NNSS de 1986 se clasificaba como Suelo No Urbanizable Común (usos agrarios y ganaderos).

- En cuanto a la superficie de **suelo no urbanizable**, esta ha disminuido un 3,40% (969.947 m²s), del 93,03% al 89,63% del término municipal. Este es el resultado de la suma de las categorías de suelo no urbanizable preservado (SNUP-P) agrícola y paisajístico inadecuado para el desarrollo urbano.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se recuerda que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. Asimismo, señala en su artículo 20 relativo a los criterios básicos de utilización del suelo que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Respecto a la legislación autonómica, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece, en el mismo sentido, en sus artículos 3 y 33 que la ordenación urbanística tiene como fin, entre otros, 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, señalando además que la potestad de planeamiento debe ejercerse operando a la a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de esta.

Valoración de la propuesta de desarrollo residencial del Avance del Plan General:

En el Título II capítulo 7 de la Memoria de Información del Avance del Plan General se presenta el estudio socio-económico del municipio de Pedrezuela. Este incorpora un estudio demográfico del municipio, desarrollado en sus apartados 7.1 y 7.2, y la proyección de población futura en el apartado 7.4. El apartado 7.3 se dedica al análisis económico.

También en el Título VII de la Memoria, en su capítulo 3 se recoge el análisis de problemas y oportunidades en el medio socioeconómico del municipio (apartado 3.3).

Según los datos, el municipio de Pedrezuela tiene una superficie de 28,5 km^2, con tres núcleos de población (Pedrezuela, Montenebro y Atalaya Real) y cuatro asentamientos (La Mina, Las Vaqueras, La Lagunilla y Los Pajares). La población residente actual está algo envejecida y presenta un nivel socioeconómico medio o medio bajo, acentuándose la presencia de matrimonios sin hijos o personas que viven solas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

El número de habitantes en Pedrezuela en el año 2020 era de 6.150 habitantes, frente a los 1.425 habitantes en el año 2000. Esto supone que desde el inicio de siglo que la población se ha multiplicado por más de 4. El aumento de la población en los últimos años viene entrelazado con el aumento del número de viviendas del municipio, debido a la conectividad con la capital (autovía A-1) y a la existencia en la trama urbana de solares vacantes que han permitido absorber esta presión demográfica.

Su densidad de población es de aproximadamente 216 personas por km^2, cifra muy por debajo de la media de la Comunidad de Madrid (854,53 personas/km^2).

La estructura demográfica de Pedrezuela tiene la forma habitual regresiva, siendo los tramos con mayor población los comprendidos entre los 40 y 50 años. Sin embargo, se aprecia un incremento en los segmentos de menor edad, ampliando la base de la pirámide.

De acuerdo a los resultados obtenidos, en el estudio presentado se ha estimado que la población del municipio de Pedrezuela podrá alcanzar los 7.922 habitantes en el año 2037. Teniendo en cuenta que la población en 2020 fue de 6.150 habitantes (INE), el aumento de la población asociado al periodo 2020-2037 es de 1.772 habitantes, aproximadamente 104 habitantes nuevos al año en el periodo de 17 años.

Conforme a los últimos datos del padrón municipal publicados en el INE hay un incremento de 83 habitantes al año en el periodo de 2020 a 2023. Esto supone una diferencia de 21 habitantes anuales menos que los considerados, que supondrían 357 habitantes totales menos en el periodo 2020-2037. En la proyección presentada, en 2023 se estimaban 6.667 habitantes en el municipio, existiendo por tanto una diferencia del 25% más, de habitantes al año.

La proyección de las viviendas se recoge en el capítulo 6 del Título III de la Memoria de Información, donde se presenta la proyección de viviendas a partir de las cifras del Censo de Población y Viviendas del 2011 (INE).

El número de viviendas registradas en el censo correspondiente a 2011 es de 3.040, más del triple de las viviendas existentes en 1991 (818 viviendas). En el periodo 2001-2011 se constata una variación en el número de viviendas del 115,45%, superior a la variación registrada para su entorno inmediato (30,79%) y también superior al dato correspondiente a la Comunidad de Madrid (16,81%), lo que demuestra que el crecimiento del parque de viviendas en Pedrezuela ha sido significativo en los últimos años.

VARIACIÓN DE VIVIENDAS EN PEDREZUELA Y SU ENTORNO
(Censos de Población y Vivienda de 1991,2001 y 2011. Fuente: INE)

Con estos datos, la previsión de la actividad edificatoria en Pedrezuela para los próximos años se presenta con signos de recuperación, basados en la evolución en aumento del número de habitantes residentes en el municipio.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Por otro lado, según la información del Ministerio de Transportes y Movilidad, el número de transacciones inmobiliarias (compraventa de viviendas) en Pedrezuela disminuyó significativamente en los años 2010 y 2016, recuperándose parcialmente entre 2017 y 2020.

Esto indica que en Pedrezuela se da el repunte de transacciones inmobiliarias, que ha sucedido en general en toda la Comunidad de Madrid, siendo absorbido por completo por la vivienda de segunda mano ante la ausencia de vivienda nueva en cantidades significativas.

Respecto a la vivienda nueva y de segunda mano, en 2008 se produjo una fuerte caída que está vinculada al descenso repentino de venta de vivienda nueva relacionada con la crisis inmobiliaria. Además, la práctica totalidad de estas transacciones fueron de vivienda libre, habiéndose vendido únicamente 4 viviendas con protección en los últimos 16 años.

Tras el análisis del estudio demográfico y planteado las hipótesis de crecimiento tanto poblacional como del número de viviendas, en la siguiente tabla se recogen los resultados de los crecimientos residenciales propuestos.

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES						
ÁMBITO			ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS			
CÓDIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUP RESIDENCIAL VACANTE (m2c)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
CÓDIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	DENSIDAD ESTIMADA (v/ha)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
SUNC 01	Calle del Pozo	Residencial	10.572	24	30	82
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL SUNC			137.928	-	177	441
SUNC-S01		Residencial	41.540	18	73	183
SUNC-S02		Residencial	15.165	18	28	57
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SUNC S04		Residencial	30.334	18	50	125
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SUNC S07		Residencial	17.390	18	27	67
SUNC S08		Residencial	27.217	18	50	226
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL SUNC-S			340.330	-	377	940
TOTAL INCREMENTO DE CAPACIDAD					763	1.926
CRECIMIENTO DE POBLACIÓN ESTIMADO (2037)					763	1.773

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES PLANTEADOS
(Fuente: Memoria de Ordenación del Avance del Plan propuesto)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

En la presentación de la evaluación de necesidades del municipio (apartado 6.4 del Título III de la Memoria de Información), considerando una ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda, conforme a los datos publicados en el Censo de Población y Vivienda de 2011 –INE-, se estima de forma orientativa que las necesidades de vivienda para el periodo 2021-2037, que se situarán en torno a las 709 viviendas para albergar a la toda la población prevista (1.772 habitantes más en 2037).

Según el Censo de Población y Viviendas del año 2021, en Pedrezuela hay un total de 3.225 viviendas, de las cuales 2.320 viviendas son principales, si se consideran los 6.226 habitantes que tenía el municipio en 2021, el ratio de vivienda principal es de 2,68 hab/viv, ligeramente superior al ratio utilizado de 2,50 hab/viv.

El futuro crecimiento se centraría exclusivamente en el casco urbano en torno al núcleo inicial, orientándose especialmente hacia el este, vinculando la trama urbana con el antiguo trazado de la A-1, que pasaría a incorporarse al viario local cuando sea desafectado.

Asimismo, debe tenerse en cuenta también en la previsión de viviendas las que pueden desarrollarse en suelo urbano consolidado, estimando que los solares existentes tienen aún capacidad para albergar en torno a 198 nuevas viviendas. Además, en la mayoría de solares ubicados en suelo urbano consolidado, existen usos alternativos y compatibles con el residencial, por lo que no necesariamente todos se desarrollarán con uso de vivienda.

Para la siguiente fase de la tramitación, deberá actualizarse y ajustarse la propuesta a los últimos datos estadísticos disponibles, recordando que los crecimientos residenciales deben dimensionarse en base a las necesidades reales del municipio, dando así cumplimiento a los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y los artículos 3 y 33 la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo y con la preservación de los valores del suelo innecesario para atender las necesidades de transformación urbanística.

Valoración de la propuesta de desarrollo industrial del Avance del Plan General:

La base económica del municipio se centra en el sector servicios, constituido fundamentalmente por establecimientos de comercio, restaurantes, bares, instituciones financieras, etc., que suponen más del 80% del volumen de actividades económicas. Por detrás del sector servicios se encuentra el sector de la construcción, siendo la industria y el sector primario prácticamente residuales en el municipio (menos de un 3% del PIB).

Respecto a las cifras de paro, estas habían experimentado un aumento significativo desde el año 2007, debido a la crisis económica general. Sin embargo, a partir del año 2013, se inició un descenso aunque la mayoría del empleo se concentra fuera del municipio.

Bajo este contexto social y económico en el municipio, el Plan General plantea el refuerzo del sector industrial, mediante nuevos suelos industriales, al no existir suelo vacante para este uso en la localidad y situándolo próximo a la A-1, en el límite oriental de Pedrezuela.

De acuerdo con el apartado 3.9 del capítulo 3 del Título V de la Memoria de Ordenación, la propuesta de suelo para actividades industriales prevista por el presente Plan General de Ordenación Urbana asciende hasta los 44.370 m²c en el municipio de Pedrezuela, correspondiéndose con el suelo urbanizable sectorizado SUR-S09. Por otro lado, se prevé una pequeña reserva de suelo industrial en

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

el Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado SUNC-05, vinculado a la presencia del punto limpio del municipio.

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS INDUSTRIALES					
ÁMBITO		ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS			
CÓDIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2s)	SUP. USO INDUSTRIAL (m2s)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2c)
SUNC-05	Camino de los Cuestos	Residencial	48.407	8.680	8.655
SUR-S09		Residencial	113.074	30.201	35.681
TOTAL USO INDUSTRIAL				38.920	44.978

ANÁLISIS DE CRECIMIENTOS INDUSTRIALES PLANTEADOS EN EL T.M. DE PEDREZUELA
(Fuente: Memoria de Ordenación propuesta)

Para la siguiente fase del procedimiento, al igual que en el caso anterior, los nuevos desarrollos destinados a uso industrial deberán estar debidamente justificados, respondiendo a las necesidades reales del municipio. Todo ello en cumplimiento de los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y 3 y 33 de la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo.

En cuanto a la relación de los nuevos desarrollos industriales con los municipios colindantes, debe analizarse en detalle las afecciones que produce este sector SUR-S09 sobre estos terrenos rurales, valorándose la necesidad de delimitar un espacio de transición que amortigüe la presión urbana sobre los mismos. Todo ello, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 41.3.a de la LSCM relativo a la necesidad de que el Plan General fije los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Asimismo, deberán valorarse las afecciones que produce la localización de este sector (SUR-S09) al otro lado de la carretera A-1 respecto a la movilidad y la conectividad del mismo con el casco urbano.

2.5. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal

Con fecha 4 de julio de 2024 se recibe oficio de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal por el que se informa en los términos y condiciones establecidos en el informe, el cual realiza las siguientes consideraciones que deberán tenerse en cuenta para elaborar la documentación que vaya a presentarse en las siguientes fases del procedimiento:

<u>En lo relativo a terreno forestal. Montes en Régimen Especial: Montes Preservados y Montes de Utilidad Pública:</u>

El informe señala que los montes sujetos a régimen especial según la Ley 16/1995, se identifican en el término municipal de Pedrezuela como montes preservados:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944693970680580287539

- Los terrenos forestales incluidos en el embalse catalogado de Pedrezuela.
- Los incluidos en el anexo cartográfico de citada Ley, elaborado al amparo del artículo 20 de la misma, que tienen la categoría de montes preservados por estar poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigo.

Todo ello, sin perjuicio de las exclusiones que pudieran resultar por la aplicación de la Disposición transitoria décima de la Ley 16/1995.

Quedan incluidos igualmente como montes de régimen especial los montes de utilidad pública, que en el caso del término municipal de Pedrezuela corresponden con:

Nº MUP	DENOMINACION	PROPIEDAD	SUPERFICIE (ha)
190	Dehesa de Pedrezuela	Ayuntamiento de Pedrezuela	250,6

Conforme al artículo 9.1 de la Ley 16/1995 "*los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección*".

<u>En relación al Espacio Protegido Red Natura 2000:</u>

Parte del Plan propuesto se encuentra incluida en el ámbito del Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadalix" y se aprueba su Plan de Gestión. Por tanto, en los terrenos afectados por este espacio protegido el PGOU deberá ser acorde a lo especificado en citado Plan de Gestión, entre cuyas Directrices se pueden destacar las siguientes:

- Apartado 5.1.1 de Directrices de conservación de los Recursos Naturales, donde se plantea la promoción de la conservación de formaciones vegetales autóctonas (especialmente hábitats de interés comunitario y hábitats de las especies Red Natura 2000), y actuaciones de restauración necesarias de dichos hábitats cuando se encuentren significativamente alterados.
- Apartado 5.1.4 de Directrices para las infraestructuras, donde como objetivo general se garantiza la preservación de los valores naturales del territorio, y sin perjuicio de la normativa vigente, se tenderá a situar las infraestructuras ajenas a la gestión del espacio protegido fuera del ámbito del mismo. Por otro lado, conforme a la normativa de evaluación ambiental debera tenerse en cuenta el principio de cautela y conservación.
- Apartado 5.1.5 de Directrices para el urbanismo: el presente Plan tendrá como objetivo general garantizar la preservación de los valores naturales y conservación de los distintos hábitats protegidos, siendo los Organismos competentes los que han de velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística en el espacio protegido.
- Apartado 5.1.9 de Directrices para la elaboración de planes y proyectos: todo plan o proyecto sometido a evaluación ambiental en el ámbito del Plan de Gestión de un espacio protegido debe inclui un capítulo específico que evalúe su incidencia y efectos sobre los hábitats y especies Red Natura 2000.
- Apartado 5.1.6 Directrices de Uso Público: se priorizará la utilización de edificaciones existentes, promoviendo su restauración y primando aquellas que tengan valores arquitectónicos o histórico-culturales. Los de nueva construcción se ubicarán, en lo posible, en núcleos urbanos o en su entorno.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En relación con los hábitats de interés comunitario (HICS):

El informe remitido desde la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal incluye una tabla con todos y cada uno de los hábitats de interés comunitario (prioritario) y el % de su presencia (tesela-%).

A su vez se hace referencia al artículo 46.3 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, donde se menciona el deber de adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000.

En relación a los embalses y humedales catalogados:

Parte de los terrenos incluidos en el presente PGOU, se encuentran incluidos en el ámbito de aplicación del Decreto del 116/2002, de 5 de julio, por los que se aprueba la revisión del Plan de Ordenación del embalse de Pedrezuela.

En el apartado 4.4 del Decreto 116/2002, se establece que el planeamiento territorial y urbanístico que se apruebe con posterioridad a este Plan de Ordenación deberá ajustarse a las previsiones del mismo. Citado Plan de Ordenación concreta una serie de usos y actuaciones permitidas, así como prohibiciones, tanto de carácter general como específicas para cada zona, a las cuales deberá adaptarse el PGOU.

En relación a la flora y fauna: Catálogo Regional de Especies Amenazadas:

Por el este de término municipal discurre el corredor ecológico Principal denominado “del Jarama”, según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid .

Asimismo, la ZEC Cuenca del río Guadalix y parte de los terrenos del sur del término municipal se localizan en una zona de protección aprobada por Resolución de 6 de julio de 2017, de la Dirección General del Medio Ambiente, en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión recogidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

Por otra parte, en todo el ámbito del presente Plan General no existen árboles singulares.

La Ley 2/1991 en el artículo 9, sobre especies autóctonas protegidas y en el artículo 14, sobre fauna autóctona, establece la prohibición de dar muerte, dañar, molestar o inquietar a las especies de animales catalogadas, incluidas sus larvas, crías o huevos, así como la destrucción de su hábitat y perturbación de los espacios de recuperación, crianza, muda, invernada, reposo y paso de las especies animales catalogadas (especialmente las migratorias) y en particular de sus nidos y vivares.

Estas mismas regulaciones se encuentran en la Ley 42/2007 que añade la obligación de la Administraciones de garantizar la conservación de la biodiversidad que vive en estado silvestre (artículo 54).

A continuación se presentan las conclusiones recogidas en el informe para su consideración en la planificación y en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Respecto al suelo forestal en Régimen General

Parte del suelo propuesto para clasificarse como Urbano, Urbanizable Sectorizado y Urbanizable No Sectorizado se localiza sobre terreno forestal actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable Común.

Por ello, el promotor deberá realizar un estudio, a incluir en el Estudio Ambiental Estratégico, de la vegetación forestal existente en estas superficies y de su grado de desarrollo, debiéndose justificar que las nuevas ampliaciones urbanísticas (urbanas y urbanizables) se localizan en zonas con vegetación forestal de poco valor.

La superficie forestal que finalmente se proponga clasificar como suelo urbanizable o urbano, actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable Común, deberán ser compensadas conforme al artículo 43 de la Ley 16/1995, mediante un proyecto de compensación forestal, que incluya al menos lo establecido en el anexo I (adjunto a este informe) y que deberá ser aprobado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

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

El ayuntamiento deberá establecer esta obligación de forma clara en los documentos que sean necesarios de este plan general, y se deberá pedir dicho proyecto de compensación al promotor que vaya a ejecutar cualquier actuación urbanística, antes de conceder licencia o autorización municipal similar.

- Respecto a los Montes en Régimen Especial

Se observa que en la cartografía presentada quedan clasificados casi en su totalidad como Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) de Montes protegidos, solapándose en algunas zonas con SNUP E de Cauces y Riberas, SNUP E de Vías Pecuarias y SNUP E ZEC río Guadalix.

En este sentido, se entiende que la propuesta se ajustaría al artículo 9 de la citada Ley 16/1995, que establece que: *Los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección*.

La calificación de los terrenos forestales catalogados como suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá modificarse mediante previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública y en la forma establecida por la normativa reguladora de la materia, y por la legislación urbanística.

En cuanto a los citados solapamientos con las otras tres clases de SNUP E, se entiende que los usos permitidos en estas clasificaciones serán compatibles con el mantenimiento de las formaciones vegetales que dieron lugar a su designación como Monte Preservado.

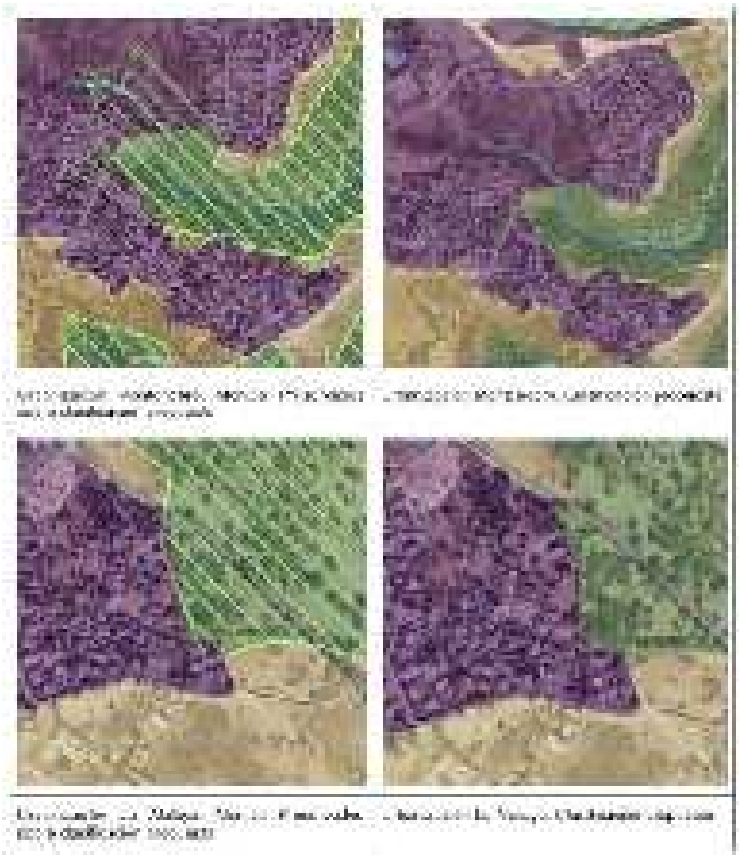
No obstante, se han detectado varias superficies de Monte Preservado con clasificación diferente a SNUP E, que son:

- En el extremo sur del municipio (Urb. Montenebro), se observa una superficie de Monte Preservado clasificada como SUC (Suelo Urbano Consolidado) donde se puede comprobar que el Monte Preservado coincide en parte con una zona urbana consolidada. Lo mismo

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

ocurre al norte del municipio en la zona denominada La Atalaya, donde se observa una pequeña superficie de Monte Preservado clasificada como SUC (Suelo Urbano consolidado).

A continuación se muestra a la derecha, la clasificación propuesta, con fondo morado para el suelo clasificado como SUC. A la izquierda la clasificación propuesta superpuesta con la cartografía de Montes preservados (trama rayada en verde):



Consultado el visor SIT de la Comunidad de Madrid, se comprueba que el planeamiento urbanístico vigente, de 1986, clasifica estos terrenos como Suelo Apto para Urbanizar.

Según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995, no se consideran Montes Preservados, definidos en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encuentran calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal.

Por tanto, se puede concluir que los terrenos antes indicados, y propuestos como SUC, serían compatibles con la Ley 16/1995, dada su exclusión como Monte Preservado, y por consiguiente, como montes de régimen especial.

- Por otro lado, se advierte de un error de clasificación sobre el SNUP, el cual deberá ser subsanado, dado que una superficie de Monte Preservado al sur del municipio aparece clasificada como “No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P) paisajístico”, cuando

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

debería haber sido clasificada como “No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E) de montes protegidos”, al estar incluida dentro de Monte Preservado del Anexo cartográfico.



SUPERFICIE DE MONTE PRESERVADO EN CUESTIÓN CON TRAMA RAYADA EN AMARILLO, CON FONDO AMARILLO CLARO APARECE EL SUELO CLASIFICADO COMO SNUP-P Y CON FONDO VERDE EL SNUP-E.

- En cuanto a los terrenos forestales o montes situados dentro del ámbito del Plan de Ordenación del embalse de Pedrezuela, también tienen la consideración de Monte Preservado según el artículo 20 de la Ley 16/1995. Por lo tanto, la clasificación del suelo de los mismos en el PGOU debería ser acorde a dicha figura de protección, en concreto al artículo 9 mencionado más arriba y por ello, clasificarse en su totalidad como No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), y no como SNUP P paisajístico como se propone en algunas superficies (rayado rojo en la siguiente figura).



En la figura anterior se muestra el límite de ámbito del Plan de Ordenación del embalse de Pedrezuela con línea azul, con fondo verde la superficie forestal según el Mapa de Terreno Forestal de la Comunidad de Madrid 2016; con rayado verde la superficie propuesta para clasificar como SNUP E Monte protegido (coincidente con Montes de Utilidad Pública y Montes preservados del Anexo cartográfico de la Ley 16/1995), y rayadas en rojo las superficies propuestas como SNUP P paisajístico.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

- En relación con los Montes de Utilidad Pública, se observa que en el plan presentado existe una pequeña superficie considerada como Suelo Urbano Consolidado (SUC) estando dicha zona intrusa en los límites del Monte de Utilidad Pública nº 190 (Dehesa de Pedrezuela), en el extremo sur del mismo.



En las imágenes anteriores, a la derecha, la clasificación propuesta, con fondo morado para el suelo clasificado como SUC. A la izquierda, la clasificación propuesta superpuesta con la cartografía de Montes de Utilidad Pública (trama rayada en verde).

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 16/1995, el Monte de utilidad Pública deberá quedar clasificado como SNUP, por lo que deberá procederse a modificar la clasificación de citada superficie.

- Respecto a los Espacios Protegidos Red Natura 2000

En los terrenos afectados por este espacio protegido el PGOU deberá ser acorde a lo especificado en el Plan de Gestión aprobado por el Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadalix".

- El estudio ambiental estratégico deberá incluir un capítulo específico que evalúe la incidencia y efectos del PGOU sobre los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y Especies Red Natura 2000 en dicho espacio protegido.

- El documento ambiental deberá contar además con un apartado específico que haga referencia a los hábitats naturales de interés comunitario (HIC) existentes en el municipio fuera del espacio protegido Red Natura 2000, que irá acompañado de la cartografía correspondiente donde se refleje la distribución de citados hábitats. En este apartado se analizarán los posibles fenómenos de destrucción, contaminación o fragmentación que puedan ocasionar los usos permitidos con el nuevo planeamiento, concluyéndose la significatividad de estos. Si se concluye la posible existencia de efectos significativos sobre el estado de conservación de los HIC, deberían incluirse las medidas necesarias para evitarlos.

- Respecto a los Hábitats de Interés Comunitario fuera de Red Natura 2000

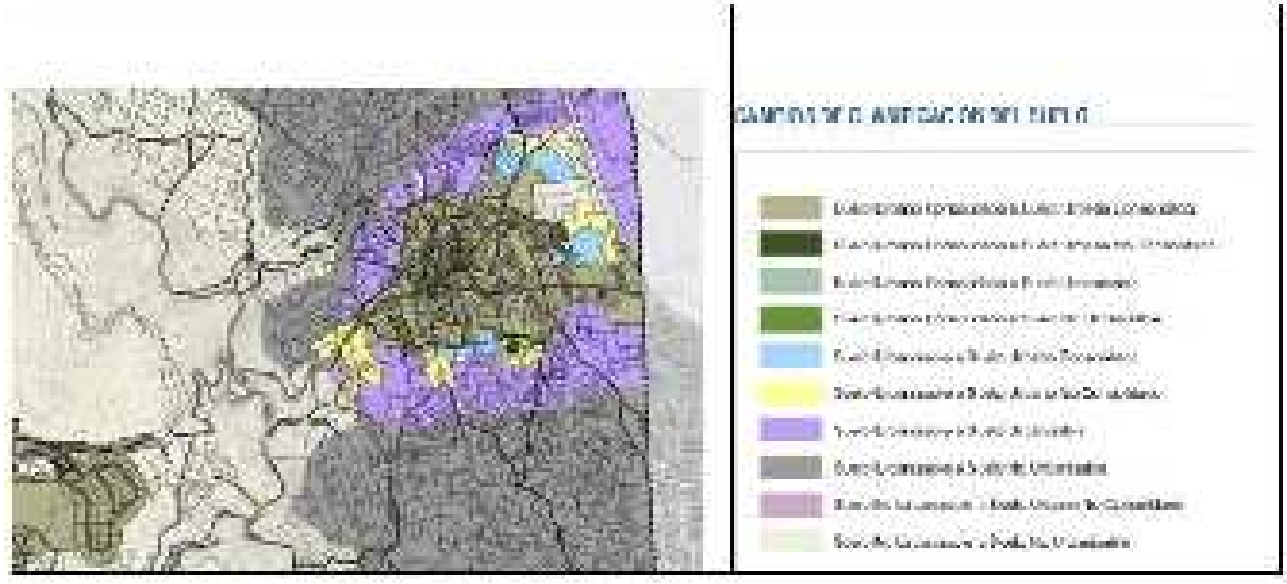
Se considera que la mejor forma de cumplir con el mandato legislativo de la Ley 42/2007 en relación a los HIC (art. 46.3), sin perjuicio de otra normativa sectorial de aplicación, es clasificar toda la

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

superficie de los HIC como SNUP. En particular, las zonas afectadas por HIC prioritario deberían clasificarse como SNUP E.

En este sentido se considera adecuada la clasificación del suelo ocupado por HIC propuesta por el avance del PGOU presentada, con la salvedad de la superficie de suelo clasificado como suelo no urbanizable que se encuentre ocupado por HIC de acuerdo a la cartografía disponible, y que pretenda ser reclasificada como suelo urbano o urbanizable. Esta deberá ser objeto de un estudio detallado de presencia de dichos HIC, de forma que se justifique que no existe dicho hábitat o, en caso de existir, que no hay afección apreciable al HIC, que se adoptan las medidas necesarias para evitar el deterioro, la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000.

Este es el caso que se muestra en imagen: propuesta para reclasificar de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado al suroeste del casco urbano (SUNC-5), según se muestra en el Plano 1 Cambios de Clasificación del Suelo (Memoria de Ordenación Vol I. Bloque III Documentación Normativa).



- Respecto al Embalse Catalogado de Pedrezuela

En cuanto a los terrenos incluidos en el ámbito de aplicación del Decreto 116/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, visto que en el artículo 12 de la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma de Madrid se dice que: "*En el marco de las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos previstos en la Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, el Catálogo de Embalses y Humedales con sus Planes de Ordenación y el Plan de Actuación deberán ser respetados por el planeamiento, tanto territorial como urbano, y, particularmente, por los Planes de Ordenación del Medio Físico previstos en la Ley 10/1984, de Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid*".

Se considera que la mejor forma de cumplir con el mandato legislativo sería que dichos terrenos se clasificasen como Suelo No Urbanizable de Protección Especial por legislación sectorial. Salvo

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

las zonas que el Plan de Ordenación establece como Zonas a ordenar por el planeamiento urbanístico.

En todo caso, los terrenos forestales de dicho ámbito deben clasificarse como SNUP E de acuerdo a la Ley 16/1995 (art. 9).

- Respecto a la Protección de la flora y la fauna

En el capítulo 2 del Título VII Normas Generales de Protección (Normativa Urbanística presentada), no se incluye la fauna, considerándose adecuado que el plan general cuente con un artículo denominado "*protección y conservación de especies de flora y fauna*". En dicho artículo se recogerán todas las indicaciones establecidas en este informe, y cualquiera de las que pueda establecer el promotor.

Para la prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica, el Plan General debe contar con una zonificación, prohibir en el suelo no urbanizable, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales. Además, es necesario que en los artículos de la Normativa Urbanística referentes a las instalaciones de alumbrado exterior se sigan los criterios indicados en el propio informe de la Dirección General y que también se recogen en el apartado 2.21 de este Documento de Alcance.

En los artículos de la Normativa Urbanística relacionados con las zonas verdes de cualquier tipo de suelo se incorporarán medidas que eviten la plantación especies alóctonas y potenciar las especies autóctonas.

Se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería, conforme a la normativa en vigor (Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324).

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

El plan general debe proponer un diseño y mantenimiento de los espacios urbanos y edificaciones en cualquier tipo de suelo que evite proporcionar cobijo y posibilidades de nidificación y proliferación de animales como gatos y perros vagabundos, palomas, cotorras, etc. así como aquellas especies silvestres cuyas densidades pongan en riesgo, de forma probada, la conservación de las especies y/o hábitats objeto de conservación y suponen una plaga con importante incidencia y que implican un riesgo para las personas y bienes.

En los Suelos No Urbanizables con la protección que sea, se estima necesario incluir en el Plan recomendaciones a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas, cernícalos, carraca, lechuza y mochuelo, así como de quirópteros. Es el caso de la instalación de cajas nido, habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En relación con los cerramientos se considera imprescindible que el plan general recoja las características que debe tener un cerramiento permeable para la fauna para suelo no urbanizables. Para ello se adjunta el "Condicionado tipo de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid relativo a cerramientos o vallados de parcelas en suelo no urbano para evitar afecciones", que tendrán que ser recogidas en la Normativa Urbanística.

Se evitará la tala y podas excesivas en los setos naturales que delimitan las fincas, por ser refugio de ciertas especies y por su valor paisajístico.

Igualmente, se conservarán y restaurarán las tapias de piedra seca.

En el caso de la protección de fauna asociada a los cursos de agua y zonas húmedas, se proponen restricciones de usos, los cauces deben estar lo más natural posible (no canalizaciones, etc.), y evitar vertidos mediante la adopción de medidas de depuración.

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

Las nuevas líneas, en caso de ser aéreas, contarán con medidas de prevención contra electrocución y colisión de avifauna en apoyos y vanos (respectivamente) y utilizar configuraciones de las crucetas tipo cabeza de gato o similares porque los cables de tierra y conductores van en dos planos frente a configuraciones en tresbolillo o prismáticas que los cables van en cuatro planos creando mayores interferencias a la avifauna.

Se debe incluir la legislación de aplicación en las líneas eléctricas indicadas en el apartado sobre legislación de este informe (capítulo 4, Redes Públicas Supramunicipales, generales y locales).

Se deben limitar los usos a instalar en el suelo no urbanizable en el sentido de reducir los efectos de la fragmentación y de la pérdida de conectividad ecológica ocasionados por cambios en los usos del suelo o por la presencia de infraestructuras.

La ejecución y la explotación de ciertos uso e infraestructuras pueden producir afección a especies catalogadas que dieron lugar a la declaración de los espacios protegidos y comprometer los objetivos fijados para los mismos.

La presencia de fauna o la utilización del territorio por la fauna debe ser un criterio básico a la hora de establecer la ubicación definitiva de las infraestructuras y los usos antrópicos en el suelo no urbanizable junto con el efecto sinérgico con otros proyectos, ejecutados o proyectados, que supongan una pérdida de hábitats faunísticos que podría afectar a la conservación de la fauna, así como, bloquear corredores ecológicos necesarios para el movimiento de la fauna entre espacios protegidos.

Cuando se instalen usos o infraestructuras de este tipo en ningún caso han de formar un obstáculo continuo para la fauna terrestre, por lo que habrán de definirse zonas de paso con una anchura mínima de 500 metros.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

El informe incluye un anexo I con las "*Condiciones mínimas para una reforestación*". Se adjunta copia del mismo para consideración.

Finalmente, el informe concluye señalando que el presente informe se refiere únicamente al ámbito competencial de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, y no exime de cuantos otros informes y autorizaciones que, en base a la normativa vigente, deban emitir otros organismos públicos y/o entidades públicas o privadas, ya sean autonómicas, locales o de ámbito nacional en relación al tema tratado.

2.6. Condiciones para la ordenación general

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

- No podrán ser clasificados como suelo urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio, ajustando sus límites a la realidad física del territorio, y las redes públicas estructurantes. No será nunca un criterio de delimitación el ajustarse a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a otros fines.
- Deben preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, de tal modo que no resulten situaciones urbanas de dispersión, de las que derive un consumo irracional de recursos. Para ello, se propone incluir en el documento un orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.

2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

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

Deberán protegerse las visualizaciones del núcleo desde su entorno. Para ello, debe atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características de la visión del núcleo. Por todo lo expuesto, la propuesta definitiva atenderá a las siguientes prescripciones, algunas de las cuales ya son recogidas en el Documento Inicial Estratégico.

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística. Para la siguiente fase se ha de incluir un estudio paisajístico de los sectores.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

- La ordenación pormenorizada de los nuevos desarrollos (ámbitos de actuación y sectores) debe garantizar su conexión con la trama urbana existente, evitando que los únicos accesos a los mismos se produzcan a través de la red de carreteras.

- Resulta necesario establecer una separación física entre el uso industrial y cualquier otro tipo de suelo, y entre este y las vías limítrofes, debiendo prever una banda de espacios libres o zonas verdes de transición que los separe. La superficie que se adscriba a los sectores no industriales, cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 para las áreas acústicas correspondientes a los usos de que se trate. El resto quedará adscrito a los sectores industriales, con una anchura suficiente para el cumplimiento de los valores límite de ruido establecidos en el citado Real Decreto. Todo ello quedará suficientemente justificado en el estudio correspondiente. Esta franja estará arbolada con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales. La inclusión de estas bandas de protección deberá recogerse en las fichas de dichos sectores industriales.

- Para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación y sectores con uso industrial (SUNC-5 y SUR-S09) deberá estudiarse el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.

- Se evitarán las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares adosadas y se intercalarán diferentes orientaciones para evitar la monotonía del tejido urbano resultante. Con ese mismo propósito, y a fin de impedir la excesiva envergadura de las manzanas definidas y favorecer la permeabilidad, mediante espacios públicos, se evitarán las longitudes de fachada superiores a 50 metros, salvo en casos excepcionales, en que quede expresamente justificado.

- Los tipos edificatorios serán acordes con la visión general del núcleo, evitando expresamente diferencias significativas de altura y pendientes de cubierta, respecto a las construcciones existentes. Se evitarán expresamente los materiales, soluciones constructivas y colores, discordantes con el entorno.

- Deberá atenderse a la protección de las visualizaciones del límite del núcleo urbano. Tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, deben considerarse los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características del panorama. Se evitará particularmente la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo. Su regulación quedará establecida en la Normativa.

2.8. Condiciones para las infraestructuras

2.8.1. Infraestructuras eléctricas

Según se señala en el apartado 10.3.4 del Documento Inicial Estratégico, el municipio de Pedrezuela está gestionado por la compañía Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., que cuenta con una línea de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

alta tensión de 66 kV, que cruza el término municipal de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra.

Conviene recordar que deberá tenerse en cuenta las instalaciones eléctricas considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "*queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección*". La citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir, en su caso, los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiéndose en la normativa urbanística que "*en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan",* conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, la necesidad del cumplimiento de lo establecido 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.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

2.8.2. Infraestructuras viarias

La Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid señala en su informe de fecha 16 de noviembre de 2023 que con fecha de 11 de agosto de 2023 ya ha emitido informe en cuanto a las afecciones a la Red de Carreteras del Estado, pero no adjuntan dicho documento. En cualquier caso, deberá atenderse a lo que señale este organismo en su correspondiente informe vinculante a emitir conforme a lo establecido en la legislación en la materia.

Por su parte, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid emite informe con fecha 8 de julio de 2024 en el que señala los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 de Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

Las carreteras afectadas (informe de la Dirección General de Carreteras) se corresponden con:

- M-627. Denominación de la A-1 a M-608. Pertenece a la Red Local de competencia de la Comunidad de Madrid. La intensidad media de tráfico en el año 2022 es de 476 veh/día.
- M-963, de acceso a Pedrezuela. Fue cedida al Ayuntamiento de Pedrezuela en 1998.

Las consideraciones aportadas se resumen a continuación:

- En el documento del Proyecto del Plan de Carreteras 2025-2032 de la Comunidad de Madrid, actualmente en redacción, no se recogen actuaciones en el ámbito del PGOU de Pedrezuela.
- El Plan General debe respetar la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Se deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como *red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones*, calificando la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto.
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad en el escenario operacional y postoperacional. Este punto se desarrolla en el apartado 2.20 del presente Documento de Alcance.
- El Plan General deberá debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas y en las Normas Urbanísticas del Plan General, incluyéndose, además, los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.
- Las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas deberán contener referencia expresa a la legislación sectorial autonómica aplicable y, en concreto, a la regulación de usos en la zona de protección de acuerdo con esta normativa. Además, todos aquellos sectores que prevean nuevos accesos a las carreteras autonómicas, el Plan General deberá integrar una propuesta gráfica de conexión a nivel de anteproyecto, además de integrarse dichas propuestas en los planos de ordenación del Plan.

  Todas las actuaciones propuestas en materia de carreteras deberán estar incluidas en la memoria de viabilidad económica del Plan.
- Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, así como las obras que afecten al dominio público y la zona de protección de éstas, deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

su autorización y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, actualmente es de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras.
- En este sentido, se recuerda que se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

Se recuerda que este informe no comporta autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida, así como se procede a hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid.

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

2.8.3. Infraestructuras de telefonía

Las líneas telefónicas en Pedrezuela están gestionadas por Telefónica. El servicio de telefonía se encuentra cubierto en el municipio. Del mismo modo, se identifican sobre el municipio distintas estaciones de telefonía de cada uno de los operadores.

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno, para lo cual, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

2.9. Condiciones para las zonas verdes

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

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

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 de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

2.10. Protección de las vías pecuarias

Con fecha de 29 de agosto de 2024, se ha recibido contestación del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

En dicho documento se incluyen diversas consideraciones de carácter particular, así como otras de carácter general. Todo ello en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, como autonómica, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En relación a las consideraciones particulares caben mencionar las siguientes:

- Se señala que falta incluir la mención al Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Las actuaciones a acomenter en las vías pecuarias "*deberán ajustarse a la legislación mencionada y contar en todo caso con el informe favorable y autorización correspondiente del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid*".
- Se debe añadir "*que la red de vías pecuarias es una "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario*".
- Se ha de revisar el grafiado de las vías pecuarias en los planos ya que no se encuentra actualizado. "*En todos los planos (…) se reconocerán por una trama clara y precisa y con su anchura legal que las identifique en la leyenda como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario*".
- Además se señala que "*las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero, independientemente de la clasificación del suelo".

A continuación se recogen algunas de las consideraciones generales incluidas en el informe:

- La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

- En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.

- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y su Reglamento.

- Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico general y el desarrollo derivado del presente Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados: sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará los proyectos de acondicionamiento de las vías pecuarias que pretenda ejecutar el Ayuntamiento, acorde a la legislación en materia de vías pecuarias, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana". En el informe se incluyen las prescripciones para acometer los acondicionamientos.

El informe concluye que *"(…) <u>se informa favorablemente en materia de dominio público pecuario</u> al Documento de Avance del P.G.O.U. de Pedrezuela, siempre que se incorporen y atiendan todas las prescripciones establecidas en el presente Informe e informes anteriores al mismo , para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid , en las siguientes fases del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental"*.

Se adjunta el informe completo del Área de Vías Pecuarias para su consideración.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

2.11. Protección del patrimonio cultural

Desde la Dirección General de Patrimonio Cultural se remite un listado de hitos referidos a la actualización del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos en el término municipal de Pedrezuela desde enero de 2005 a octubre de 2014. Se comprueba que en la documentación presentada se incluye la mayor parte del conjunto de bienes que integran el patrimonio histórico. No obstante, se indican una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta en referencia a la actualización normativa de la nueva ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM), concretando los artículos relativos a los distintos tipos de bienes protegidos: Bien de Interés Cultural (BIC), Bien de Interés Patrimonial (BIP) y otros Bienes catalogados (entre los que se encuentran los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos). Por otro lado, también se mencionan los bienes sujetos al régimen común de protección.

El informe concluye que *"(…) deberá subsanarse según las condiciones y observaciones contenidas en el presente documento y tenidas en cuenta en los siguientes documentos y fases del Plan General. Asimismo, deberá incluir todas aquellas determinaciones necesarias para garantizar la protección del patrimonio cultural según establece la nueva Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid remitiendo al nuevo articulado"*.

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 24 de mayo de 2024 señala, en base a las competencias atribuidas y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, los siguientes documentos que deben considerarse en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

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

- El Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que, de acuerdo con el art.5 de la mencionada ley, "*se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación*." Según se señala, en el término municipal de Pedrezuela se recogen en el Catálogo Regional los siguientes bienes:

    - Infraestructuras: Canales y obras hidráulicas: Canal de Isabel II: Canal Alto con el acueducto del Zegri y con la variante producida a causa de la construcción del embalse y presa de El Vellón; Canal de Guadalix de 1859, con el conjunto de la presa del Mesto.
    - Arquitectura civil:

        Dotacional: Actuaciones de posguerra, años 40-50, para equipamientos y dotaciones: Escuelas con su recinto, y fuente adosada al cerramiento del patio de las escuelas; Conjunto de fuente-abrevadero-lavadero y brocal de pozo.

        Industrial: restos de 2 molinos, en el río Guadalix.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

- Arquitectura religiosa: Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel; Restos de Vía Crucis: dos columnas con cruz, en el casco y restos de basas y columnas en el exterior del cementerio.

Asimismo, se señala que parte de los elementos y conjuntos protegidos contenidos en el Catálogo Regional han sido documentados por esta Dirección General en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la publicación "Arquitectura y Desarrollo Urbano", debiendo tenerse en consideración la catalogación de los elementos incluidos en esta publicación y en el Catálogo Regional, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de arquitectura contemporanea de interés, realizado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, pudiendo conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Pedrezuela existen los siguientes registros: el Ayuntamiento, el grupo escolar, el edificio para unos laboratorios fotográficos, la Casa-Ayuntamiento, la Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel y el Conjunto de construcciones del Canal de Isabel II.

  Según se indica, deberá considerarse la catalogación de los elementos señalados, en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, realizado también por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Pedrezuela existen un total de diez registros.

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

A título indicativo se proponen en el informe una serie de consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, las cuales pueden consultarse en el mismo.

Finalmente, conviene señalar en relación con el documento del Catálogo y los espacios naturales protegidos que debe incluirse la normativa vigente de estos espacios, indicando en las fichas correspondientes de los elementos catalogados, si, en su caso, se encuentran incluidos en su ámbito territorial.

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

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respeto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO_2 y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

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

Analizada la documentación aportada, en el capítulo 6.1 tanto de la Memoria de Información como en el Documento Inicial Estratégico, se presentan los datos referidos a la calidad del aire en el término municipal de Pedrezuela.

Pedrezuela se encuentra dentro de la denominada “Zona 4: Sierra Norte”. En ella las estaciones de medición de calidad del aire de la Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid se localizan en Guadalix de la Sierra, El Atazar y Puerto de Cotos.

Al no haber estación de calidad del aire en Pedrezuela, se analizan los datos de la estación de Guadalix de la Sierra, que se encuentra próximo a Pedrezuela y presenta un entorno ambiental parecido, exceptuando los datos obtenidos para el monóxido de carbono, cuyos datos han sido obtenidos de la estación de Colmenar Viejo, también muy cercano a Pedrezuela.

Se observa que el Avance de Plan General no incluye entre los objetivos señalados en su Memoria de ordenación la adaptación al cambio climático ni analiza en profundidad las afecciones que produce su desarrollo sobre el mismo, señalándose únicamente en el apartado 1.2 del Título VI del Documento Ambiental Estratégico lo siguiente:

A estos efectos, el Avance del Plan General incluye de manera genérica los impactos derivados del cambio climático sobre los ecosistemas terrestres, los recursos hídricos, los recursos edáficos y la salud humana. Estos son compartidos por la lucha contra el cambio climático y por el avance hacia formas más sostenibles de desarrollo. En el momento de las obras de urbanización derivadas de la ejecución del planeamiento urbanístico, las emisiones son por un lado, las derivadas del consumo de combustibles fósiles utilizados para maquinaria y vehículos de excavación, relleno, transporte de materiales y residuos y transporte de mezclas bituminosas, hormigones y otros materiales y por otro lado las derivadas de la destrucción de sumideros de carbono (vegetación y suelo) ocupados directamente por las obras.

La documentación aportada en el Avance del Plan General no se incluyen medidas concretas que vayan a suponer el cumplimiento efectivo de los objetivos señalados en cuanto a contaminación atmosférica y cambio climático (distribución de usos, ahorro de energía, sistemas de climatización, sistemas de iluminación en el medio nocturno, eficiencia de las redes de abastecimiento de agua, riego de las zonas verdes, diseño de las redes de aguas pluviales, materiales a utilizar y eficacia en la recogida de residuos, movilidad y accesibilidad, arquitectura bioclimática y diseño de los espacios libres públicos y privados). Es por ello, que se recomienda que se incluyan en el Plan General disposiciones normativas concretas que permitan una real mitigación y adaptación al cambio climático.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

En cualquier caso, el documento del Plan General que vaya a ser objeto de Declaración Ambiental Estratégica deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
    - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
    - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
    - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
    - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su en relación con otros municipios.
    - Principales vías de circulación.
    - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
    - Propuestas de transporte público.
    - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
    - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO_2).
    - Valoración de las emisiones de CO_2 producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
    - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
    - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
    - Contaminantes a cuantificar (SO_2, CO, NO, NO_2, Partículas en suspensión (PM10 y PM2,5), COVs, CO_2, CH_4, otros.
    - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
    - Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
    - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
    - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
    - Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

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

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

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General. A continuación, se recogen una serie de medidas generales y específicas de reducción en el ámbito del planeamiento urbanístico que tienen una componente transversal a diversos factores sobre los que incidir, algunas de las cuales ya están recogidas en el Estudio de Calidad Atmosférica, Energía y Contribución, Mitigación y Adaptación al Cambio Climático aportado:

- Metabolismo urbano:

Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), fomentando el uso de energías renovables.

- Agua:

Reducir y optimizar el uso del agua en los municipios, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

- Materiales y residuos:

Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de GEI.

- Movilidad y accesibilidad

Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

- Edificación y forma urbana

Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación que tenga en cuenta aspectos como la orientación, la iluminación, la ventilación natural, etc.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO_2, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

El catálogo de árboles y arbustos para dicha infraestructura que actúen como sumideros de carbono deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- El bioclima de la ciudad
- Eficiencia hídrica de las especies
- Necesidades de riego y costes asociados
- Capacidad de secuestro de carbono de las especies
- Tipos de arbolado: viario, parque, zona naturalizada,
- Diseño de alcorques
- Manejo de podas
- Riesgos por caidas y tronchados
- Soleamiento de parques y jardines, con especial atención a los parques infantiles

2.13. Riesgos derivados del cambio climático

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

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

A los efectos de identificar los posibles riesgos derivados del cambio climático se recomienda la utilización de la *"Guía para la evaluación de riegos derivados del cambio climático"* publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

2.14. Protección frente a la contaminación acústica

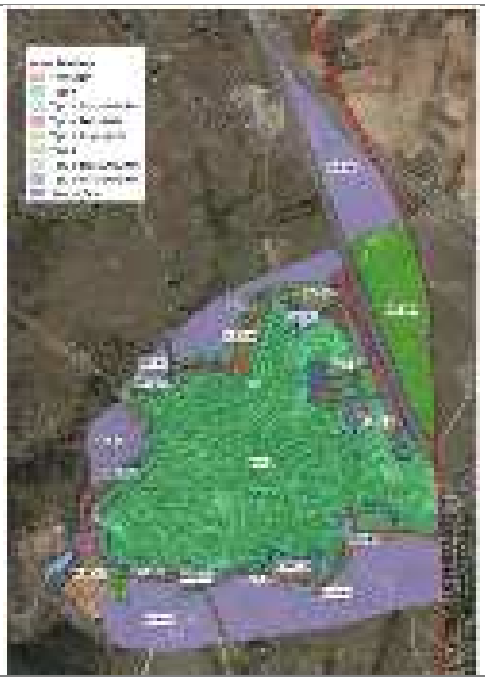
Caracterización de la situación acústica actual:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

El Documento Inicial Estratégico incluye en su Tomo IV el Estudio acústico inicial, donde se efectúa un análisis de la situación acústica de los escenarios preoperacional y postoperacional, empleando una serie de mapas de ruido generados a partir de un modelo de cálculo homologado (CNOSSOS-EU) que incorpora la información recibida y procesada hasta la fecha (enero de 2022) referente a las fuentes de ruido de relevancia en el ámbito (tráfico rodado de las autovías A-1 y A-1 vía de servicio, las carreteras de la red local autonómica M-122 y M-627), incluyendo las condiciones de uso de las infraestructuras de transporte circundantes.

De acuerdo con este estudio se hace una propuesta de zonificación acústica recogida en el plano nº 1 del estudio, acorde a la normativa vigente:

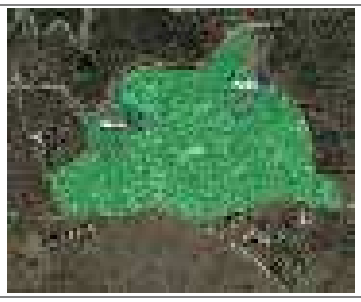
- Tipo a. Sectores del territorio con predominio de uso residencial Los usos predominantes en estas áreas serán el residencial, dotacional religioso y dotacional de zonas verdes, excepto las zonas de transición.
- Tipo e. Sectores del territorio con predominio de uso sanitario, docente y cultural.
- Tipo b. Sectores del territorio con predominio del suelo de uso industrial.
- Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte.



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL NÚCLEO URBANO DE PEDREZUELA



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA URB. MONTENEBRO



ZONIFICACIÓN ACÚSTICA URB. ATALAYA REAL

De acuerdo con el citado apartado, el suelo urbano del municipio carece de fuentes importantes de ruido, estando caracterizada su situación actual por la presencia de las autovías A-1 y A-1 vía de servicio, las carreteras de la red local autonómica M-122 y M-627. En el estudio no incluyen la M-927 que atraviesa el núcleo urbano de Pedrezuela.

Respecto a los resultados correspondientes a los periodos de día, tarde y noche, se aportan imágenes concluyendo que dentro de las áreas de mayor intensidad acústica (carreteras) apenas se localizan usos sensibles, sin analizar entre las diferentes las zonas del ámbito del Plan General.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Según la imagen de la situación actúan en periodo de día (L_d) en el núcleo urbano de Pedrezuela, no sé aporta análisis de los valores más altos (65-70 dB(A)) que se registran en el entorno de la M-963 que atraviesa el núcleo urbano clasificado acústicamente como tipo a.

Respecto al escenario correspondiente al periodo de tarde y el de noche, tampoco se describe la situación acústica, únicamente se muestran los mapas con los resultados.

Por otro lado, para el escenario postoperacional, en el estudio acústico se describen las zonas de nuevo desarrollo más próximas a los principales focos acústicos la autovía A-1 y la vía de servicio autovía A1-A, realizando un análisis y concluyendo que debido a la proximidad de los sectores SUR-S07, SUR-S08 y SUNC-02 a la autovía A-1, los objetivos de calidad acústica no se cumplen en la totalidad de estos sectores, rebasándose ligeramente en su extremo este. Por ello, como medida correctora se propone la calificación de los espacios libres colindantes con la A-1 de los sectores SUR-S07, SUR-S08 Y SUNC-02 como zonas de transición, de acuerdo al anexo V del RD 1367/2007. Dichas Zonas Verdes no podrán ser estanciales, y por tanto, no podrán computar a los efectos de cumplimiento de los estándares urbanísticos.



ANÁLISIS DEL RUIDO EN NUEVOS DESARROLLOS PROPUESTOS EN EL PGOU DE PEDREZUELA

En el caso de las servidumbres acústicas de las infraestructuras viarias que discurren por el municipio, falta su definición por parte de las administraciones competentes.

<u>Directrices para la elaboración del Estudio Acústico</u>

El documento que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe contener la revisión del estudio acústico presentado en el Avance y completado bajo las directrices que se especifican a continuación en este documento de alcance. Entre otros aspectos, el estudio acústico debe ser detallado e incluir los aspectos de la ordenación pormenorizada propuesta en este Plan General, debiendo incluir una propuesta de zonificación acústica de las áreas urbanizadas a los efectos de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875539

determinar los valores objetivos de calidad acústica, así como un análisis de su cumplimiento en la situación postoperacional evaluando la necesidad de establecer, en su caso, medidas correctoras.

A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

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

La zonificación acústica constará de:

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

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007. Además, las zonas verdes no podrán computar a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos.

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

Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

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

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

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

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

B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

   Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

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

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

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

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

b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.

c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

   Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

<u>Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos</u>

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán detallarse en el Estudio Acústico del Plan General propuesto puesto que es el propio Plan General el que incorpora la ordenación pormenorizada de ambitos de actuación y sectores.

- A los efectos del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

  Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito de actuación y sector y en sus respectivos documentos de ordenación pormenorizada deberán incorporarse las conclusiones que se deriven del estudio acústico realizado.

Otros aspectos a considerar en el Estudio Acústico

- Corregir las erratas en las que se nombra varias veces Manzanares El Real, como si el estudio correspondiera a este otro municipio, en lugar de Pedrezuela.
- Incorporar en el estudio el circuito de karts que no se ha incluido en el estudio acústico presentado, por su proximidad a los núcleos urbanos del municipio.
- Incluir la infraestructura viaria M-963, que atraviesa el casco urbano de Pedrezuela.

2.15. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A. de fecha 28 de febrero de 2024, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), el incremento de la demanda media total de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del PGOU de Pedrezuela es de 2.354 m³/día (27,3 l/s) y un caudal punta total de 52,8 l/s, de los que 86 m³/día (3 l/s) corresponden a la demanda de los ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado, 556 m³/día (6,4 l/s) corresponden a los ámbitos en suelo urbano no consolidado y 1.712 m³/día (19,8 l/s) a la demanda en suelo urbanizable sectorizado.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

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

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado. El pronunciamiento relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

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

En la actualidad, el municipio de Pedrezuela se abastece con agua de consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II S.A., M.P., y en particular, se abastece con recursos procedentes del depósito de cabecera de Torrelaguna, ubicado en el término municipal de Torrelaguna, que se impulsan hasta el depósito de Valgallegos, en el término municipal de La Cabrera. Desde este depósito y a través de la denominada Arteria Conducción Ramal Oeste con diámetros de 600/350/300 mm, se abastece a los municipios de Redueña, Cabanillas de la Sierra, Venturada, Guadalix de la Sierra, El Vellón, Pedrezuela y El Molar.

El abastecimiento al casco urbano de Pedrezuela se realiza en alta a través de un ramal de diámetro 200 mm que parte de una derivación de la citada Arteria Conducción Ramal Oeste, a su paso por el casco, en la que se han dispuesto unas válvulas reguladoras de presión situadas en una cámara existente en la calle Prado Concejo.

En cuanto a las dos urbanizaciones existentes en este municipio, la urbanización Montenebro (o COREPO) se abastece desde una tubería de diámetro 200 mm que parte de la cámara de las válvulas y cruza el casco urbano, mientras que la urbanización Atalaya Real lo hace a su vez, desde una tubería de 125 mm que parte de la red de distribución.

- Respecto a la aducción, el agua para abastecer al municipio de Pedrezuela, junto con el incremento de caudal que se producirá por los planeamientos futuros de los otros municipios que se abastecen desde la Arteria Conducción Ramal Oeste, hacen que las conducciones actuales no dispongan de capacidad suficiente para suministrar por gravedad la demanda punta futura para el techo de planeamiento, siendo necesario reforzar la aducción actual.
- Respecto a la regulación, el suministro del casco urbano de Pedrezuela se realiza en alta desde la Arteria Conducción Ramal Oeste, no contando con ninguna regulación, mientras que las urbanizaciones La Atalaya Real y Montenebro disponen de depósitos de regulación local.
- Respecto a la distribución, corresponde al Ayuntamiento de Pedrezuela garantizar la conexión a la red de abastecimiento de agua para consumo humano de los desarrollos incluidos en el documento de Avance del PGOU.

Para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, se deberán construir las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

- Refuerzo de la Arteria Conducción Ramal Oeste del Sistema Torrelaguna.

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Por otra parte, y teniendo en cuenta el Protocolo general de Actuaciones previas a la prestación de los servicios de distribución y alcantarillado en el municipio de Pedrezuela entre Canal de Isabel II, Canal de Isabel II, S.A., M.P. y el Ayuntamiento de Pedrezuela, de 29 de enero de 2021, (en adelante Protocolo) y en el caso de que se aprobara el proyecto de urbanización de un ámbito antes de la firma de un posible Convenio de Gestión del servicio de distribución con esta empresa pública, se recomienda que el proyecto de la red interior del ámbito cumpla las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II para la correcta explotación de la red de distribución.

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

Los diseños de las redes de distribución de agua para consumo humano que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P., y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

<u>En cuanto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:</u>

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

En el caso de que se firme un Convenio de Gestión del servicio entre Canal de Isabel II y el municipio de Pedrezuela, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (versión 4. 2021), desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua reutilizada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a el Canal de Isabel II para su aprobación.

<u>En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:</u>

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020), asciende a 1.904 m³/día, de los que 67 m³/día corresponden al vertido de las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado; 440 m³/día en nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado (412 m³/día en el casco urbano de Pedrezuela, y

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

28 m³/día en la Urbanización La Atalaya Real); y 1.397 m³/día al vertido en nuevos desarrollos en suelo urbanizable sectorizado.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Pedrezuela, y previamente a su desarrollo, los ámbitos y sectores urbanísticos deberán cumplir con la tramitación del art.7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con el fin de definir los condicionantes técnicos y administrativos a cumplir para el saneamiento y depuración de cada actuación. No obstante, y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

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

  En la actualidad en el municipio de Pedrezuela, sólo el casco urbano de Pedrezuela depura sus aguas residuales en la EDAR de "Vellón-Molar-Pedrezuela", situada al oeste de su término municipal de El Vellón y gestionada por Canal de Isabel II S.A., M.P. donde se tratan también vertidos prodecentes de los municipios de El Vellón y El Molar. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana, y del techo de planeamiento de los municipios situados en su cuenca vertiente, por lo que se deberá realizar una ampliación de la capacidad de la EDAR.

  Las urbanizaciones de Atalaya y Montenebro tienen depuradoras de gestión privada.

  Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de ampliación de la EDAR. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podría estudiarse la incorporación de los vertidos a la EDAR "Vellón-Molar-Pedrezuela", para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II S.A. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

- *En cuanto a las redes de saneamiento:*

  Las redes de saneamiento para los ámbitos urbanísticos contemplados en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela deberán ser preferentemente de tipología separativa.

  En redes separativas:

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

  En redes unitarias:

  > Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P., y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

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

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

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

Por otro lado, la capacidad actual de la EBAR y colectores y emisarios del Sistema de Colectores y Emisarios de El Vellón, El Molar, Pedrezuela, es insuficiente por lo que deberán ser ampliadas para poder dar servicio a los desarrollos del Avance de PGOU y al resto de municipios del sistema.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberá actualizar el Estudio de Diagnosis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de El Vellón y Sistema de Colectores y Emisarios de El Vellón, El Molar, Pedrezuela y del Sistema El Espartal (en adelante EDPD), redactado por Canal de Isabel II en junio de 2020, para adecuarlos a las necesidades contempladas en el planeamiento vigente de los municipios.

Deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones recogidas en este nuevo EDPD que se juzguen necesarias para la mejora de la red de drenaje urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos del sector. Todas las actuaciones tendrán que adecuarse a los caudales definitivos y a los actuales criterios del Real Decreto 35/2023, que aprueba el Plan Hidrológico del Tajo vigente, y el Real Decreto 849/1986, con las modificaciones incluidas en el Real Decreto 665/2023, en cuanto a limitación de vertidos al DPH.

En el caso de que se establezca un Convenio de Gestión del servicio, se tendrá que cumplir con lo siguiente:

- Se deberá cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo y en particular, en lo referente a los aliviaderos y los tanques a instalar previos a los mismos.

- La red de saneamiento de titularidad y gestión municipal, deberá ser el Ayuntamiento de Pedrezuela, quien indique y autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de saneamiento.

- Se recomienda que el proyecto de la red interior del ámbito cumpla las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (versión 3. 2020) para la correcta

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

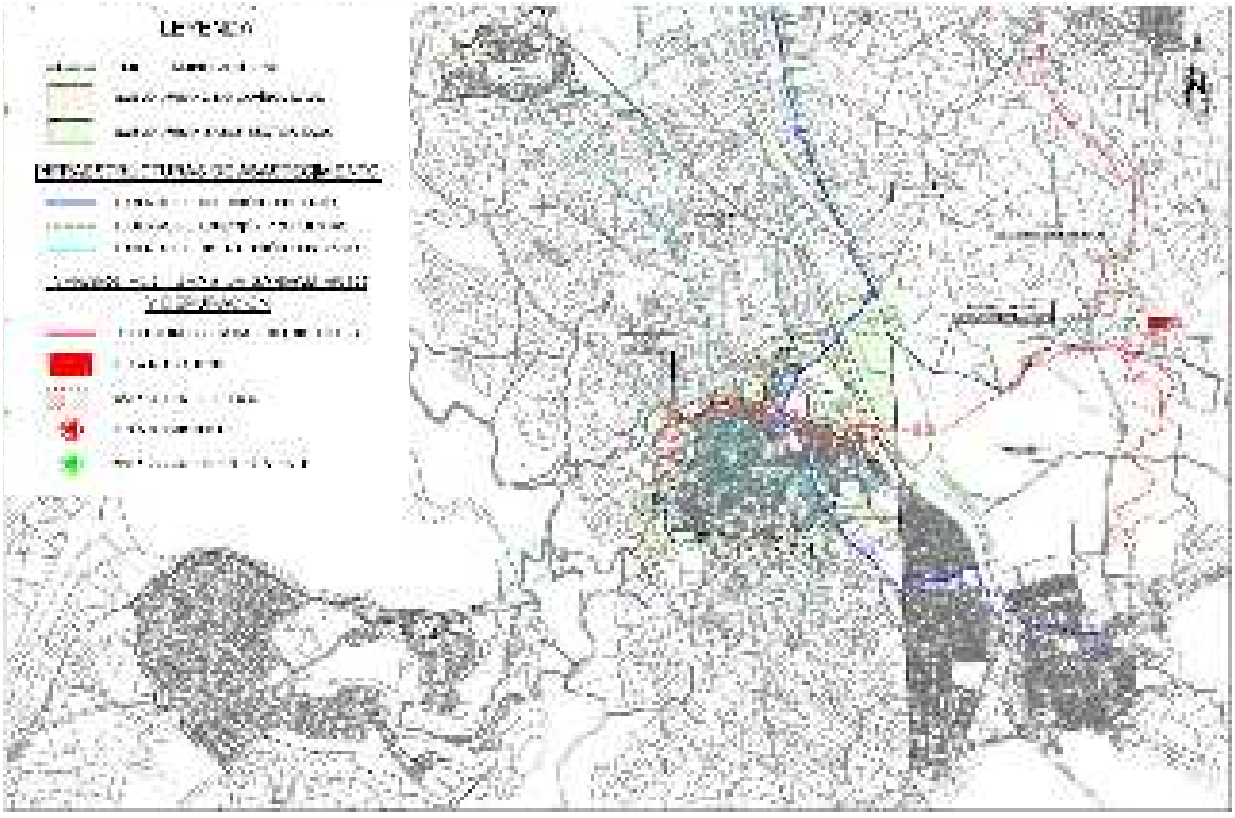
explotación de la red de saneamiento, y ser remitidos a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Por su parte, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

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

En la siguiente imagen, incluida como anexo 1 del informe de Canal de Isabel II, pueden observarse las citadas infraestructuras de saneamiento y depuración.

Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración
(Anexo I, Informe del Canal de Isabel II). Febrero 2024



<u>En cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:</u>

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Pedrezuela, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales los tramos dentro del término municipal de Pedrezuela, de la Arteria Conducción Ramal Oeste, del Canal Alto, del Canal de El Vellón y del Canal de Guadalix.

En cuanto al abastecimiento futuro, el refuerzo de la Arteria Conducción Ramal Oeste sería una infraestructura básica supramunicipal.

Respecto al saneamiento actual, se consideran infraestructuras básicas generales la EBAR Pedrezuela y su emisario de vertido y los colectores B1 y B2 y su doblado.

En cuanto al saneamiento futuro, las ampliaciones/doblados que fueran necesarias de los colectores B1 y B2, y de la EBAR Pedrezuela del Sistema serán infraestructuras básicas generales.

<u>En relación con la afección urbanística del Documento del Avance del PGOU de Pedrezuela, respecto de infraestructuras preexistentes de Canal de Isabel II, S.A.:</u>

En el término municipal de Pedrezuela existen una serie de infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que se enumeran en el informe del Canal de Isabel II.

El documento del Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en el término municipal, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P. que por su naturaleza tengan tal condición (*apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid*). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la citada Ley, dichas infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de Pedrezuela, como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, saneamiento o comunicaciones, según proceda.

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

El Plan General de Pedrezuela deberá recoger en su normativa urbanística la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las *Normas para redes de Abastecimiento de Agua* de Canal de Isabel II Versión 4 de 2021, vigente desde el 22 de enero de 2022.

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

El documento del Plan General de Pedrezuela recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II, S.A., M.P. será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

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

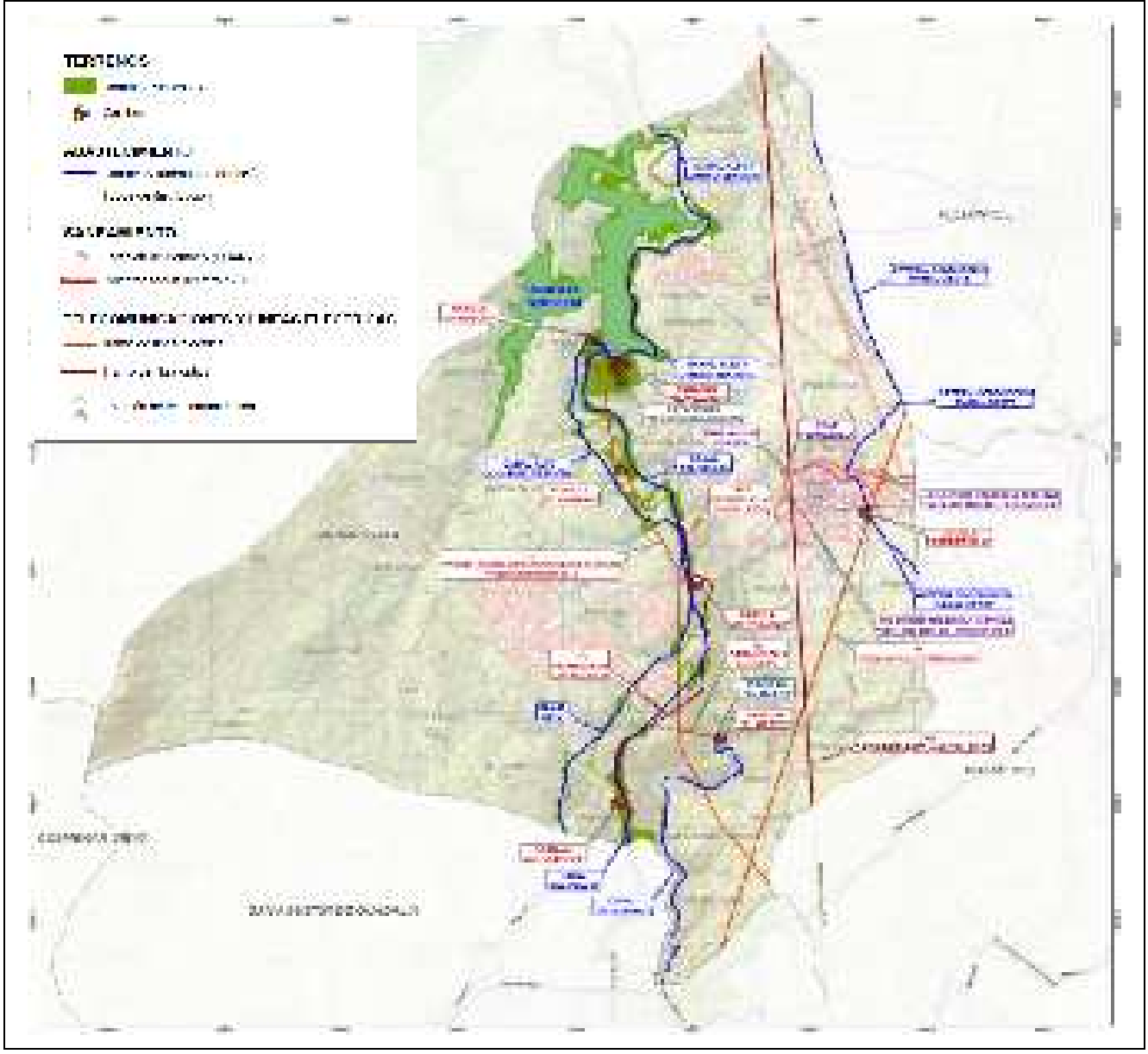
El Plan General de Pedrezuela no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Por último, se señala que según el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas "*la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos*", por lo que los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En la siguiente imagen, incluida como anexo 2 del Informe de Canal de Isabel II, pueden observarse las afecciones con terrenos e instalaciones gestionados y adscritos a Canal de Isabel II, S.A:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Afecciones con terrenos e instalaciones gestionados y adscritos a Canal de Isabel II, S.A



La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094469397068058028753 9

Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento y Redes de Saneamiento:

Teniendo en cuenta el Protocolo, de 29 de enero de 2021, y en el caso de que se firmen Convenios de Gestión con esta empresa pública respecto al servicio de distribución o respecto al servicio de alcantarillado, se recomienda, que en las Normas Urbanísticas del Plan General se recojan en cuanto a las condiciones generales relativas al diseño y características de la red de distribución del agua o de la red de saneamiento, deberá figurar específicamente el siguiente texto:

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

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

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

Asimismo, se indica que la normativa de abastecimiento y saneamiento actualmente vigente en Canal de Isabel II, S.A., M.P. está compuesta por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021) y por las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020).

Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana:

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

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. Informe correspondiente al Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la entidad prestadora del servicio en lo referente a la red de distribución de agua para consumo humano, y en lo referente a la red de alcantarillado, y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención de la certificación de la entidad responsable del servicio, según corresponda, de la puesta en servicio de las infraestructuras de saneamiento y depuración, o al informe previo de Canal de Isabel II, S.A. respecto a la

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

capacidad de las instalaciones existentes en ese momento para admitir los vertidos de la actuación.

- Las licencias de obras de urbanización de los ámbitos a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II ,S.A. de las conformidades técnicas de los proyectos de las redes de distribución y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención de la certificación de la entidad responsable del servicio, según corresponda, de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, o al informe previo de Canal de Isabel II, S.A. respecto a la capacidad de las instalaciones existentes en ese momento para admitir los vertidos de la actuación.

En el caso de que se firme un convenio de gestión, el inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada ámbito, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a la suscripción de los correspondientes Acuerdos de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

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

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector.

La ejecución de estas infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberá definirse y valorarse en un nuevo convenio que actualizará el *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, a suscribir entre el Ayuntamiento de Pedrezuela, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a las nuevas delimitaciones de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela.

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

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho *Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas*, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento, y al sistema de saneamiento y depuración, a la puesta en

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar, y en particular a la ejecución y puesta en servicio de los tramos de refuerzo de la Arteria Ramal Oeste de aducción, la ampliación de la EDAR "Vellón-Molar-Pedrezuela", así como las actuaciones que se consideren necesarias para el *Sistema de Colectores y Emisarios de El Vellón, El Molar, Pedrezuela*.

2.16. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 27 de abril de 2023, aporta, en primer lugar, una descripción de las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, de las cuales destacan las siguientes:

- Los sectores de suelo urbanizable sectorizado SUR-S04 y SUR-S05 y el ámbito de suelo Urbanizable No Sectorizado adyacente a éstos se encuentran en zona de policía del arroyo Casas. A este respecto, se destaca que, en los planos de ordenación, no se considera la franja de suelo no urbanizable de cauces y riberas del arroyo Casas.
- Asimismo, el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-06 en la Urbanización de la Atalaya Real afecta a la cabecera del cauce de dominio público hidráulico del arroyo del Balado y a su zona de policía.
- El ámbito de Suelo Urbano Consolidado AH-02 de la Urbanización Montenebro afecta a la zona de policía del arroyo los Barrizales.

Para el desarrollo de cualquier actuación que surja como consecuencia del Plan propuesto, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico, de las cuales destacan las siguientes entre otras:

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. Asimismo, deberán analizarse la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

- En el caso de que se propongan puntos de vertidos de pluviales al cauce deberán adoptarse medidas para la no afección a los mismos, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

Finalmente, el informe señala que también deberán tenerse en cuenta otra serie de indicaciones de carácter general, las cuales pueden consultarse en el mismo.

Por otro lado, en relación a las zonas inundables, tras la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), obteniéndose la inexistencia de estudios oficiales en el término municipal de Pedrezuela. Sí cabe indicar que en el informe de Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (siguiente apartado 2.24), de fecha de 17 de marzo de 2023, se hace constancia de que en el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid aparece la obligación para el Ayuntamiento de Pedrezuela de elaborar un plan de actuación municipal por el riesgo de inundación por rotura de presas.

2.17. Protección de la calidad de los suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 21 de abril de 2023, se señala lo siguiente:

- La Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Por lo tanto, deberá completarse la documentación aportada aportando un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos en los ámbitos a desarrollar cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 del documento de *Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico*, elaborado desde esta Dirección General y el cual adjuntan en su informe. El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase.
- Para el estudio histórico correspondiente a la Fase I de las citadas Directrices, se deberá grafiar en los planos y las fotografías aéreas, los límites de los ámbitos de estudio a escala suficiente para poder identificar tanto las actividades potencialmente contaminantes como los posibles focos potenciales de contaminación, actuales e históricos, que igualmente deberán ser representados en éstos, como emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo.
- Una vez completada la Fase I, si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, y los artículos 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.
- Las conclusiones que se obtengan en esta Fase I, relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación, se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a Decralarción Ambiental Estratégica, de forma que se establezca como condición para los documentos de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

aprobación inicial de los Planes Parciales, o instrumento de desarrollo correspondiente, el que incluyan el Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

- En el supuesto de que el Plan General incluya la ordenación pormenorizada de alguno de los ámbitos, se deberá incluir en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica, el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las ya citadas Directrices.
- En el caso concreto, tras la consulta del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de la Comunidad de Madrid. Se identifican instalaciones en donde se desarrollan actualmente actividades potencialmente contaminantes contempladas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de acuerdo con los datos sobre el Impuesto de Actividades Económicas que constan en el Ayuntamiento de Pedrezuela. Estas actividades son: 3 actividades de artes gráficas, 6 de reparación de automóviles, 17 de comercio al por mayor y 12 de transporte terrestre, destacando en cada una de ellas los contaminantes potenciales. Concretamente en los sectores SUNC-04 y SUNC-05, parecen detectarse actividades de gestión de residuos que, con independencia de que cuenten o no con autorización, son actividades de las incluidas en el Anexo I y por lo tanto, sometidas a las obligaciones del mencionado Real Decreto, especialmente en lo que se refiere a lo establecido en sus artículos 3.4 y 3.5.
- Para los nuevos desarrollos previstos, tanto en lo referente a Suelo Urbano No Consolidado y a Suelo Urbanizable. Con respecto al primero, para todos estos ámbitos se indica que no se han desarrollado actividades que hayan podido producir efectos adversos sobre el suelo, no detectándose indicios de contaminación en ninguno. Solo se destaca el Punto Limpio Municipal en el SUNC-05, como actividad potencialmente contaminante, incluida en el Anexo I. El Punto Limpio Municipal está sometido a las obligaciones establecidas en su artículo 3.4, especialmente en lo que se refiere a la presentación periódica de informes de situación y al de clausura de actividad una vez se proceda al cese de ésta.
- En lo referente al Suelo Urbanizable Sectorizado, sectores de SUR-S01 a SUR-S08, con uso global residencial, se indica que los usos del suelo son eminentemente agrarios, de uso ganadero y con antiguas parcelas de cultivos de secano. Se constata que no existen actividades potencialmente contaminantes y tampoco indicios de contaminación.
- El Sector SUR-S09, con uso global industrial, se independiza del casco urbano para darle un tratamiento individualizado para el uso previsto. No obstante, tampoco se aprecian efectos adversos sobre el suelo, según se expresa en el documento presentado. Sí se deberá definir el blanco ambiental de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro. En el caso de que se prevea su desarrollo mediante Plan Parcial u otra figura de desarrollo, esta obligación deberá quedar reflejada en la ficha urbanística del Plan General.
- En los sectores residenciales en suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), también se detectan construcciones, no quedando claro el uso de las mismas. Por lo tanto, deberá ampliarse el estudio de caracterización Fase I investigando los posibles usos de estas construcciones y los posibles focos de contaminación existentes en los ámbitos de actuación, como depósitos o posibles vertidos o acumulaciones de residuos.

  Completada la Fase I, si se detectan indicios de afección, se deberá continuar con la Fase II Caracterización Analítica (definido en el apartado 3.2 de las Directrices) para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

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

Finalmente, cabe señalar que recientemente ha entrado en vigor la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, por lo que deberá tenerse en cuenta lo que establece la misma respecto a la protección de la calidad de los suelos.

2.18. Residuos

Según se indica en el apartado 6.5 del Título II de la Memoria informativa y el apartado 6.3 del Título II del Documento Inicial Estratégico, respecto al tratamiento de residuos urbanos, Pedrezuela pertenece a la Mancomunidad del Noroeste, y también forma parte de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte de Lozoya.

Además el municipio de Pedrezuela cuenta con un Punto Limpio, situado en el Parque de Peñandía, para la recogida de voluminosos, madera y enseres, papel y cartón, residuo férrico, plásticos, RAEE, pinturas y disolventes, aerosoles, tóners, pilas, baterías, textil, aceites doméstico e industrial, vidrio, componentes iluminación, colchones y residuo vegetal.

Además del espacio de este Punto Limpio ubicado en el casco de Pedrezuela, existen sendos espacios de recogida de residuos en los núcleos de Montenebro y de Atalaya Real.

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un estudio sobre la generación y la gestión de los residuos domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y el cual debe cumplir con las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos vigente (Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos -PEMAR 2016-2022-, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, o el nuevo -PEMAR 2023-2035- cuando este sea aprobado), así como en el Plan de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024. Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013. Además en este sentido, deberá tenerse en cuenta la aplicación de la Ley de Economía Circular de la Comunidad de Madrid (Ley 1/2024, de 17 de abril). En su artículo 8 dice *"(…) elaborará una Estrategia para el fomento de la Economía Circular en la Comunidad de Madrid, que integrará la Estrategia aplicable en materia de Gestión Sostenible de Residuos"*.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Puntos limpios y otros puntos de recogida

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

A este respecto, señala el ya citado apartado 6.5 del Documento Inicial Estratégico, el municipio dispone de un punto limpio localizado en el Parque de Peñandía. Consultado el Plano OE-02 de "Estructura Orgánica y Redes Públicas" se observa que la parcela ocupada por el punto limpio se incluye en "Equipamientos Red General Existentes".

Según indica el apartado 9.1.3.3 Gestión de Residuos de la Memoria informativa, el municipio cuenta además con espacios de recogida de residuos en los núcleos de Montenebro y de Atalaya Real de menor tamaño:

- Punto de recogida en Montenebro, situado en la Avenida de las Olimpiadas, 1.
- Punto de recogida en Atalaya Real, situado en la carretera de Guadalix Polígono 3 Parcela 1223.

Cabe señalar que en la propuesta del Plan no se califican los puntos de recogida como red general.

Por ello, en la propuesta final del Plan que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica se debe aclarar la calificación de los terrenos ocupados por el punto limpio o puntos de recogida, así como justificar que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, la propuesta debe considerar la necesidad de que los nuevos sectores de uso industrial cuenten con, al menos, un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en sus correspondientes fichas de ordenación y gestión.

2.19. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 4 de mayo de 2023, se estima necesario incluir en el documento medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con la planificación:

- Respecto al apartado donde se tienen en cuenta los impactos derivados del cambio climático sobre la salud humana, como son los extremos térmicos, inundaciones, aumento de especies invasoras, etc., relacionado indirectamente con éste último deberá tenerse en consideración la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos al medio urbano. El Documento Ambiental deberá contemplar dicho impacto e implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento. Dicho Plan deberá disponer de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario, en los diferentes ámbitos.
- Respecto a los posibles riesgos que pueden afectar al municipio deben de tenerse en cuenta los derivados de la radiación ionizante procedente del terreno. Según se indica en la Normas Urbanísticas, será de aplicación el Código Técnico de la Edificación en las determinaciones

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

generales de urbanización y de la edificación. A este respecto, es preciso reseñar que el *Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE)* introduce una nueva exigencia sobre protección frente a la exposición al radón, y recoge un listado de municipios. El término municipal de Pedrezuela, se encuentra incluido en la zona 2 del apéndice B, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, considerándose que hay una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas de protección frente al radón presenten concentraciones del citado gas superiores al nivel de referencia.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, se señala en cuanto a los nuevos ramales o instalaciones propuestas, los materiales, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias, deberán cumplir con el *Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro*, el cual deroga al *Real Decreto 140/2003*, citado en la documentación.

  Respecto a la presencia de fibrocemento en dicha red y que tal y como se cita implica tramos amplios de uralita, fundición dúctil y fibrocemento en diversos puntos, los trabajos de retirada, manipulación y gestión de estos residuos deberán ser realizados por empresas autorizadas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), conforme al *Real Decreto 396/2006 de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto*. El personal que ejecute los trabajos deberá poseer la formación adecuada y acometer las medidas de protección personal y colectiva que correspondan.

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

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la red de agua reutilizada para el riego, se indica que en relación a las líneas estratégicas que fomentan el ahorro en el consumo de agua se cita el uso obligatorio de aguas regeneradas para el riego de zonas verdes en general para los nuevos desarrollos, mediante en el oportuno Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. Con objeto de garantizar dicha protección, se deberá cumplir en el punto de entrega los criterios establecidos en la normativa en vigor.

- Respecto a los criterios sanitarios para el diseño de espacios libre, zonas verdes y mobiliario urbano. Se recomienda evitar, en la medida de lo posible, principalmente la plantación de plátano de paseo, cipreses y arizónicas, por su afección a la salud (alergias y asma). Además, se recuerda la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*): *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia de Albata*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

(Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

Por su parte, deberá incluirse en el mobiliario urbano expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, con el fin de evitar problemas y molestias para la salud pública, como son olores, transmisión de enfermedades, etc. En los parques infantiles previstos, se deberá contemplar de forma expresa, cartelería informativa sobre la prohibición de acceso de mascotas a dichas áreas, conforme a la normativa vigente.

Finalmente se indica que con el objetivo de garantizar la salud de los usuarios de los futuros Equipamientos de Uso público previstos, desde el punto de vista sanitario ambiental pueden resultar de utilidad los siguientes documentos publicados por esta Subdirección: Guía de Gestión de la Sanidad Ambiental en edificios de uso público y Calidad del Ambiente Interior en edificios de uso público, que pueden ser consultados en el siguiente enlace: http://www.comunidad.madrid/servicios/salud/calidad-ambiente-interior

2.20. Tráfico y movilidad

El documento presentado incluye un Estudio de tráfico y movilidad, cuyo objetivo general está orientado al diagnóstico de la situación actual (datos de 2018, resultados de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad 2018 de la Comunidad de Madrid; para el tráfico en la red interurbana datos de enero de 2020 y datos de campo fechados en 2022) y al análisis de los efectos del desarrollo del planeamiento, y que obtiene las siguientes conclusiones:

- La movilidad externa se caracteriza por una elevada participación del vehículo privado y un reducido uso del transporte público.

- El perfil temporal de la movilidad en día laborable muestra una gran concentración del tráfico diario en los períodos que van entre las 7 y las 8 horas para las salidas de los viajes externos y entre las 8 y las 9 horas para los desplazamientos internos.

- Las dimensiones de cada área urbana hacen que la movilidad peatonal y ciclista pueda cubrir la mayoría de las necesidades de desplazamientos dentro de cada una.

- La ubicación y estructura de las urbanizaciones sí que las hace totalmente dependientes del vehículo privado salvo para los viajes de compras y de ocio cotidiano. El servicio de conexión en autobús supone una opción sostenible de conexión con el núcleo central.

- En cuanto a la previsión de la movilidad futura, no es esperable un cambio relevante respecto al cambio modal actual mientras que el volumen de viajes en cada modo aumentará más o menos de forma proporcional al incremento de población estimada, ya que la tipología inicial de nuevas viviendas no augura un cambio en el perfil sociodemográfico ni en los patrones de movilidad, continuando la preponderancia de las relaciones externas.

- Considera necesaria una nueva estructura del esquema de movilidad de media distancia y de conexión entre la Urbanización Montenebro y posibles desarrollos residenciales periféricos al núcleo urbano de forma que no concentre todo el tráfico con la A-1 a través del eje Calle de las Eras / Paseo de la Ermita.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805800287539

En el viario local para el suelo urbanizable que deben tenerse en cuenta las disposiciones sobre accesibilidad urbanística de acuerdo a la legislación aplicable. A este respecto, conviene señalar la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Sin perjuicio de lo anterior, desde la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras considera el Estudio de Tráfico y Movilidad a presentar ha de incluir un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

Finalmente, desde el punto de vista de la movilidad, tomando en consideración el alcance del desarrollo urbanístico propuesto, conviene recordar que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Al respecto, deberá asegurarse la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario interno y externo de los nuevos sectores, por franjas horarias.

2.21. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Se recomienda que el estudio ambiental estratégico considere también la necesidad de incluir medias específicas para la protección de la fauna.

Como recoge el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal el Plan General debe contar con una zonificación según el Real Decreto 1890/2008. Además para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el suelo no urbanizable, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc.).

Por otro lado, es necesario que en los artículos de la Normativa Urbanística referentes a las instalaciones de alumbrado exterior se indique:

- Instalación de luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal6 (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

vegetación. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.

- No sobre iluminar, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea.
- Las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.

2.22. Medidas tendentes al ahorro energético

El estudio ambiental estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, y la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.

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

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

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

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

<u>Medidas que se deben adoptar en zonas verdes</u>

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

2.24. Protección civil y emergencias

La Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación señala en su informe de sugerencias de fecha 17 de marzo de 2023 que aunque en la documentación aportada se ha tenido en cuenta los riegos propios de protección civil, se ha de señalar que el municipio de Pedrezuela no está recogido entre las Zonas de Alto Riesgo (ZAR) del Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid, sí tiene una amplia superficie con riesgo entre alto y muy alto por incendio forestal, y por tanto, en el planeamiento debe considerarse este riesgo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Asimismo, este organismo señala que, por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020, se aprobó el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid, en el cual aparece la obligación para el Ayuntamiento de Pedrezuela de elaborar un plan de actuación municipal por el riesgo de inundación por rotura de presas.

Por otro lado, conforme al Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de octubre de 2022, se ha aprobado el Plan Especial de Protección Civil ante inclemencias invernales en la Comunidad de Madrid. En dicho Plan se aconseja la elaboración de un plan de actuación municipal ante este riesgo.

Por su parte, el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Emergencias), indica en su informe de fecha 23 de marzo de 2023 lo siguiente:

- Pedrezuela no está considerado Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- La documentación aportada no desarrolla detalladamente otros conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, por lo que, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan, no se realizan observaciones ni sugerencias al respecto.

2.25. Protección frente a la contaminación electromagnética

Por el término municipal discurre la LAT de 66 KV, de sur a norte, desde la subestación eléctrica de Cabanillas de la Sierra, así como las líneas perimetrales aéreas, al igual que algunas de las líneas interiores, que aún no han sido soterradas.

Se debe estudiar la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En el caso del Plan General propuesto se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (O Hz a 300 GHz).

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

Además, como recoge la contestación recibida desde la Dirección General de Salud Pública, se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Se deberá garantizar que el público no estará expuesto a campos electromagnéticos por encima de los recomendados en sitios donde puedan permanecer mucho tiempo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Se cumplirá la reglamentación vigente en materia de protección sanitaria, principalmente *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas*.

Además, en casos donde confluyan varias de estas instalaciones eléctricas o radioeléctricas, se deberán considerar los efectos acumulativos y/o sinérgicos en fase de funcionamiento sobre la población, principalmente si en el entorno próximo existen Establecimientos de uso público con población vulnerable.

En la documentación presentada se identifican 10 estaciones de telefonía móvil. A este respecto, se deberá respetar la servidumbre contemplada en la *Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital*, en cuanto a los espacios sensibles previstos en un radio de 100 metros alrededor de dichas estaciones ubicadas en entorno urbano. Los espacios considerados sensibles se encuentran establecidos por la *Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones*, y son los siguientes: guarderías, centros de educación infantil, centros de educación primaria, centros de enseñanza obligatoria, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. Asimismo, se cumplirán las limitaciones, servidumbres y límites de emisión establecidas en el citado Real Decreto 1066/2001.

2.26. Normativa urbanística

Tanto las Normas Urbanísticas como las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores deben recoger todas las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente documento de alcance, las cuales se refieren a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, la protección del medio natural, las condiciones para la ordenación general y pormenorizada, las infraestructuras, las zonas verdes, las vías pecuarias, el patrimonio cultural, la protección frente a la contaminación atmosférica y los riesgos derivados del cambio climático, la protección frente a la contaminación acústica, la protección de los recursos hídricos, la calidad de suelos, los residuos, la protección de la salud, el tráfico y la movilidad, la protección del medio nocturno, las medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable, la protección civil y emergencias y la protección frente a la contaminación electromagnética.

En el mismo sentido, el Título VIII Normas Generales de Protección-Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas, específico relativo a la protección medioambiental, debe completarse para asegurar el cumplimiento de todas las consideraciones recogidas, así como de las medidas correctoras que se propongan en el Estudio Ambiental Estratégico.

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

Finalmente, se recuerda que debe actualizarse el documento a las disposiciones normativas en vigor, eliminando cualquier referencia a aquellas que se encuentren derogadas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

2.27. Vigilancia ambiental

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

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el Documento Inicial Estratégico y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

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

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el Documento Inicial Estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

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

3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

3.1. Fases de información y consultas del Plan

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.1.3, tomando en consideración el presente documento de alcance, el Ayuntamiento elaborará el estudio ambiental estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

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

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

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

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

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Energía (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875539

- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Colmenar Viejo
- Ayuntamiento de El Molar
- Ayuntamiento de El Vellón
- Ayuntamiento de Guadalix de la Sierra
- Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

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

3.2. Análisis técnico del expediente

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

El Ayuntamiento remitirá a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

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

3.3. Declaración Ambiental Estratégica

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

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN 1

1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS 1
1.2. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA 3
1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA 6
1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO 7
1.5. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL 15
1.6. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA 17
1.6.1. Planeamiento vigente 17
1.6.2. Objetivos específicos del Plan General que se propone 24
1.6.3. Alternativas de Planeamiento 25
1.7. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO 28

2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO 34

2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL 34
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado 34
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables 39
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico 39
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO 40
2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación 42
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES 43
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA 43
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL 49
2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal 49
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL 59
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 59
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS 60
2.8.1. Infraestructuras eléctricas 60
2.8.2. Infraestructuras viarias 61
2.8.3. Infraestructuras de telefonía 63
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES 63
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS 64
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 66
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO 67
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO 71
2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA 71
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS 76
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA 87
2.17. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS 88
2.18. RESIDUOS 90
2.19. PROTECCIÓN DE LA SALUD 91
2.20. TRÁFICO Y MOVILIDAD 93
2.21. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO 94
2.22. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO 95
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE 95
2.24. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS 95
2.25. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA 96
2.26. NORMATIVA URBANÍSTICA 97
2.27. VIGILANCIA AMBIENTAL 98

3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 98

3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN 98
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE 100
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 101

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09446939706805802875 39

Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 23 DE JULIO DE 2026, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA.

Con fecha de 30 de noviembre de 2022 el Ayuntamiento de Pedrezuela presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 58 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 23 de diciembre de 2024 la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, conforme con lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 11 de julio de 2025, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Pedrezuela, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados, la propuesta resulta conforme con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 23 de julio de 2026,

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 Pedrezuela, de conformidad con el artículo 58 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
DECISIÓN
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

SEGUNDO. - Dar traslado al Ayuntamiento de Pedrezuela del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 del artículo 58 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 Pedrezuela deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de impacto territorial, de acuerdo con el artículo 58 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 23 de julio de 2025.

EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR,

Fdo.: Carlos Novillo Pris

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID,

Fdo.: Isabel Díaz Ayuso

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
Reunión de 23 JUL 2025
APROBADO
LA SECRETARIA GENERAL DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Alejandra Frías López

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548666**

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA







COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548 66**

ÍNDICE

A. Legislación aplicable 3

B. Antecedentes 6

Antecedentes de Planeamiento 6

Antecedentes de tramitación del Avance 8

Contenido del documento de Avance sobre el que se informa 8

Resultado de la información pública del Avance. Informes Sectoriales y Documento de Alcance 10

Información pública del Avance 10

Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos 11

C. Informe de Impacto Territorial 11

1. Encuadre Territorial 11

1.1 Afecciones Sectoriales 12

1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial 14

1.2.1 Sanidad 14

1.2.2 Educación 15

1.2.3 Movilidad 17

1.2.4 Servicios públicos 19

1.3 Otros valores del territorio 20

1.3.1 Paisaje 20

1.3.2 Sector primario 21

1.3.3 Patrimonio Cultural 23

2. Planeamiento vigente 24

2.1 División del suelo en el planeamiento vigente 27

2.1.1 Suelo Urbano 28

2.1.2 Suelo Apto para Urbanizar 29

2.2 Grado de desarrollo del planeamiento vigente 30

2.2.1 Suelo Urbano 30

2.2.2 Suelo Urbanizable 33

2.2.3 Cuadros y cifras 34

2.3 Diagnóstico del planeamiento vigente 36

2.4 Planeamiento de los municipios colindantes 37

3. Propuesta del Avance 38

3.1 Objetivos que propone el Avance 40

3.2 Alternativas propuestas 42

3.3 Alternativa seleccionada 46

3.3.1 Clasificación y categorías de suelo 46

3.3.2 Suelo Urbano 47

3.3.3 Suelo Urbanizable 50

3.3.4 Suelo No Urbanizable de Protección 51

3.3.5 Redes Públicas 57

3.4 Propuestas de crecimiento 59

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

4 Aspectos relevantes para el Proyecto Territorial 61
4.1 Techo de viviendas del PG 61
4.2 Justificación de la reducción de cada tipo de suelo a su categoría 62
5. Conclusiones del Informe de Impacto Territorial 62
Resumen ejecutivo 64
ANEXO I: Análisis sociodemográfico y residencial de la ciudad 66
Datos demográficos y residenciales 66
Datos socioeconómicos 68
Datos comparados del Pedrezuela con su contexto territorial 72
ANEXO II: INFORMES SECTORIALES 77

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548 66**

Nº EXP. ATLANTIX: 10-3207-00001.5/2022

REFERENCIA: 30/011977.9/22; 30/016640.9/22; 30/016932.9/22; 30/016593.9/22; 30/016603.9/22; 30/016947.9/22; 30/016961.9/22; 30/017092.9/22; 10/032449.9/22; 10/032763.7/23; 10/371632.9/23; 10/377656.9/23

FECHA REGISTRO: 30/11/2022; 01/12/2022; 14/03/2023; 15/03/2023; 11/04/2023; 12/04/2023

REUR: 101628

REMITENTE: Ayuntamiento de Pedrezuela

ASUNTO: Informe de Impacto Territorial del Avance del PG de Pedrezuela

SOLICITUD: Informe de Impacto Territorial art. 50 LSCM

A. LEGISLACIÓN APLICABLE

La reciente Ley 7/2024, de 23 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (en adelante Ley 7/2024) modifica de forma sustancial la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el BOCM, y, por consiguiente, su contenido normativo es de aplicación al presente procedimiento.

En el ámbito sustancial que nos ocupa, derivado del procedimiento de formación y avances de planeamiento urbanístico establecido en el art. 50 de la LSCM, y en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial:

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

Como cuestión preliminar, el Plan General de Pedrezuela, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la LSCM en el momento de acuerdo de aprobación inicial, sin perjuicio de ulteriores circunstancias.

Asimismo, debe señalarse que la aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En este sentido interpretativo se posiciona tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Y ello es debido a que la finalidad del Avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento, tal y como ha señalado la Jurisprudencia, entre otras en la STS de 19 de febrero de 1992 y la STS de 27 de marzo de 1996. En particular, la STSJ de Madrid de 10 de septiembre de 2006 y la STSJ de Madrid de 3 de julio de 2007 señala que:

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

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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

"Quinto. – [...] b) En segundo lugar que, como corresponde al propio concepto y fines de estos actos preparatorios los Avances carecen no ya solo de efecto normativo sino, incluso, de efectos vinculantes para la propia Administración que adopta el acuerdo aprobatorio, como se encarga de especificar el artículo 55.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor "La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración". Como expone la STS de 19 de diciembre de 2016 (casación 578/2016), reproduciendo argumentación vertida en la previa STS de 27 de marzo de 1990 (ref. 5688/1991), con referencia a las similares previsiones que, en cuanto a los efectos de esta clase de actos preparatorios, se contienen en la normativa estatal: "...no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra la sentencia de 19 de febrero de 1992 a cuyo tenor "la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo" como, para los Planes Generales, previene el artículo 57 a) de la Ley 9/2001."

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

Las determinaciones mínimas contenidas en un Avance han de corresponder a las "determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística" definidas en los arts. 36, 33, 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 deben contener los documentos que exige el artículo 45 de la LSCM. Todo ello, sin perjuicio del conjunto de documentos y determinaciones que sean exigibles por la legislación sectorial susceptible de aplicación.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar "en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte" (art. 3 de la LSCM), sobre todo relacionado con el propio entorno comercial, 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 el art. 26 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 art. 12 que suprime el apartado 3 del art. 91 de la LSCM, 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 (en adelante TRLSRU), "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 a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

En cuanto al Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA).

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Por otra parte, para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior expuesta en su emplazamiento, que debe contener la documentación sometida a información pública y debe ha de incluir 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 redacción del art. 53 LSCM en su redacción dada por la ley 11/2022. Junto con esta documentación se ha tenido en cuenta la información y documentación recogida en el sistema de información urbanística de la Consejería GOUR - Gestor Documental de Urbanismo

B. ANTECEDENTES

Antecedentes de Planeamiento

Por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 26 de marzo de 2015 fue aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela, lo que se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante BOCM) de fecha 5 de abril de 2015

Este planeamiento general fue anulado por la sentencia número 73/2017 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (en adelante TSJM), con fecha de 3 de febrero de 2017. La sentencia del TSJM fue ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo de pleno derecho el Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela de 2015. La publicación de la misma se realizó en el BOCM de 5 de diciembre de 2018.

Por lo tanto, en la actualidad, el instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela (en adelante NNSSPP), aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 18 de junio de 1986. (BOCM de 21 de julio de 1986)

Antecedentes de tramitación del Avance

	Solicitud de Informe de Impacto Territorial	30/11/2022
-	Información Pública Avance	27/02/2023
-	Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad	06/03/2023
-	Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico	20/12/2024

Con fecha de 30/11/2022 y número de registro 30/011977.5/22 el Excmo. Ayuntamiento de Pedrezuela solicita la emisión del informe de Impacto Territorial de conformidad con el artículo 58 de la LSCM (modificado por la Ley 11/2022) y a la LEA

Posteriormente, con fecha 01/12/2022 y número de registro 30/01658?.6/22, el Ayuntamiento incorpora información ambiental complementaria a la documentación técnica del Avance del PG.

La publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid por el que se acordó someter a trámite de plazo de alegaciones e información pública al documento de Avance del PG de Pedrezuela se hizo con fecha de lunes 27 de febrero de 2023.

Con fecha 06/03/2023 y número de Ref: 10/246847.9/23, la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la LEA y en el 7 del artículo 58 de la LSCM, remite a la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela. A la fecha indicada, 06/03/2023, no estaba formalizado el plazo de 45 días establecido para la información pública, por lo que se indica que: "Se deberá, según lo señalado en el punto 3, a), del artículo 58 de la Ley 9/2001 (modificado por la Ley 11/2022), ajustar las sugerencias recibidas tras la finalización del periodo de información pública en el plazo de quince días".

Con fecha 14/12/2023 el área de Análisis Ambiental de planes y Programas solicita la siguiente información complementaria.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

"Certificado del cumplimiento del trámite de información pública de toda la documentación integrante del Plan General o de su iniciación en caso de no haber finalizado éste. Transcurridos quince días a contar desde la fecha final del referido trámite se le requiere para que remita los resultados correspondientes mediante indicación expresa de la existencia o no de alegaciones y copia de aquellas alegaciones que se hubieren recibido".

Plano de información PI-53 Desarrollo del Planeamiento Vigente, por no encontrarse entre la documentación remitida"

Con fecha 15.03.2023 y Num. Ref:10/032763.7/23, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas comunica que "*Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 06 de marzo de 2023 se inicia la evaluación ambiental estratégica ordinaria del expediente denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Pedrezuela y se procede conforme a lo indicado en el acuerdo adjunto*". Los interesados a consultar son los siguientes:

- ADIF - DIRECCION DE PATRIMONIO Y URBANISMO (CARACOLA 7)
- AREA DE VIAS PECUARIAS
  CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES. ÁREA DE ESTUDIOS Y PLANIFICACION
- D.G. AVIACION CIVIL
- DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID.
- D.G. DESCARBONIZACIÓN. AREA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
  D.G. EMERGENCIAS - JEFATURA BOMBEROS - A. PREVENCION INCENDIOS
- ÁREA DE MINAS E INSTALACIONES DE SEGURIDAD
- D.G. PATRIMONIO CULTURA
  D.G. SEGURIDAD, PROTECCION CIVIL Y FORMACIÓN
- D.G. CARRETERAS
- D.G. CALIDAD Y EVALUACION AMBIENTAL
- D.G. URBANISMO
  ECOLOGISTAS EN ACCIÓN
- CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO
- RED ELECTRICA DE ESPAÑA, S.A.U. (SEDE SOCIAL)
- SEO SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGIA
  SERVICIO DE SANIDAD AMBIENTAL
- AYUNTAMIENTO DE COLMENAR VIEJO
  AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR
- AYUNTAMIENTO DE EL VELLÓN
- AYUNTAMIENTO DE GUADALIX DE LA SIERRA
- AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

Con fecha 12/01/2023 y Num. Ref: 10/077636.9/23, el Ayuntamiento de Pedrezuela aporta el plano PI-53_DESARROLLO_DEL_PLANEAMIENTO_VIGENTE.

Con fecha 10.05.2023 y Num. Ref. 26/014138.5/23 el área de Análisis Ambiental de planes y Programas reitera la solicitud de información complementaria referente al certificado del cumplimiento del trámite de información pública.

Con fecha 20/12/2024 y Num. Ref: 30/154706.9/24, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite el Documento de Avance del Estudio Ambiental Estratégico. En dicho documento se expone: "*Con fecha 8 de agosto de 2024 y nº de registro 10/697208.9/24, se recibe del Ayuntamiento el resto de la documentación solicitada anteriormente, correspondiendo al certificado del resultado de la información pública iniciado el 27 de febrero de 2023, y al total de las alegaciones recibidas*".

Contenido del documento de Avance sobre el que se informa

El Documento de Avance consta de la siguiente documentación:

- Bloque - Documentación informativa
  - Volumen 1. Memoria de Información

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.05.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

- Volumen 2. Índice de Planos de Información
  - P-01.01 Encuadre Territorial.
  - P-01.02 Situación.
  - P-01.03 Fotografía aérea. Situación.
  - P-02 Planeamiento vigente. Plano de Clasificación
  - P-02 Desarrollo del Planeamiento vigente.
  - P-04.01 Afecciones Territoriales. Red Natura 2000 y Montes
  - P-04.02 Afecciones Territoriales. Hábitats.
  - P-04.03 Afecciones Territoriales. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela.
  - P-04.04 Afecciones Territoriales Red Hidrológica.
  - P-04.05 Afecciones Territoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.
  - P-04.06 Afecciones Territoriales. Carreteras y Red Eléctrica.
  - P-04.07 Afecciones Territoriales. Servidumbres aeronáuticas.
  - P-05.01 Redes públicas existentes. Equipamientos, zonas verdes y espacios libres
  - P-05.02 Redes públicas existentes. Infraestructuras viarias
  - P-05.03 Redes públicas existentes. Infraestructuras de energía eléctrica
  - P-05.04 Redes públicas existentes. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento
  - P-06.01 Estructura catastral. Conjunto del término municipal
  - P-06.02 Estructura catastral. Suelo Urbano
  - P-07.01 Usos del suelo. Conjunto del término municipal
  - P-07.02 Usos del suelo. Suelo Urbano
  - P-08 Alturas de la edificación
- Bloque II. Documentación Ambiental
  - Documento Inicial Estratégico
  - Estudios Complementarios
- Bloque III. Documentación Normativa
  - Volumen 1. Memoria de Ordenación
  - Volumen 2. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
  - Volumen 3. Normativa Urbanística
  - Volumen 4. Fichas de Ordenación y Gestión
  - Volumen 5. Índice de Planos de Ordenación
    - PO-01 Clasificación del suelo
    - PO-02 Estructura orgánica y redes públicas
    - PO-03 Usos globales y gestión del suelo
    - PO-04.01 Legislación Ambiental. Red Natura 2000 y Montes
    - PO-04.02 Legislación Ambiental. Hábitats.
    - PO-04.03 Legislación Ambiental. Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela
    - PO-04.04 Afecciones Sectoriales. Red Hidrológica
    - PO-04.05 Afecciones Sectoriales. Vías pecuarias y patrimonio existente.
    - PO-04.06 Afecciones Sectoriales. Carreteras y Red Eléctrica
    - PO-04.07 Afecciones Sectoriales. Servidumbres Aeronáuticas.
    - PO-05 Ámbitos y Áreas Homogéneas
    - PO-06 Categorías del Suelo No Urbanizable
    - PO-07 Calificación del Suelo Urbanizable
    - PO-08 Calificación del Suelo Urbano

Resultado de la información pública del Avance, Informes Sectoriales y Documento de Alcance

Información pública del Avance

Conforme al anuncio en el BOCM con fecha de 27/02/2023, se somete a información pública el Documento de Avance del PG con un plazo de 45 días. Según certificado de Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 05/09/2024 se presentaron un total de 771 alegaciones/sugerencias

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Dicho certificado puede consultarse ubicando el código seguro de verificación: AFCB.ENVRF.K7Z5H.87N7M.F7CRF desde

https://pedrezuela.sedelectronica.es/info.0 y

De acuerdo a lo establecido en el artículo 55.4 de la LSCM "El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de participación, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la motivación que han tenido en el contenido del Avance"

Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos

Con fecha de 20 de diciembre de 2024, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite el correspondiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance del Plan General del Término municipal Pedrezuela, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes.

Puede consultarse el informe completo ubicando el código seguro de verificación: 0941693870680690237538 desde

https://gestiona.comunidad.madrid/csv_sehann_codigoverificacionvalidacion.csv

Los informes sectoriales y consideración a las sugerencias realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición energética, recibidos en el ámbito de procedimiento previsto en el artículo 79 de la LEA, se relacionan en el ANEXO II del presente informe (ver ANEXO II)

C. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

1. Encuadre Territorial

El municipio de Pedrezuela se encuentra situado en la Comunidad de Madrid, a 49 km de la capital. Cuenta con una superficie de 29,53 km². El casco urbano se sitúa a una altitud media en torno a los 800 m.

El término municipal está delimitado al noroeste por Guadalix de la Sierra, al noreste por El Vellón, al sureste por El Molar, al sur por San Agustín de Guadalix y al suroeste por Colmenar Viejo.

En la zonificación empleada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Pedrezuela está en el ámbito de la zona C "Sierra Norte" de la que forman parte 44 municipios, encuadrada en el subgrupo con la zona "Sierra Central" y Sierra Norte, caracterizada por ser una zona con municipios de baja densidad de población y bajo crecimiento relativo.

También se encuentra dentro de la Mancomunidad de municipios de Sierra para la gestión y tratamiento de los dos vertederos.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Término municipal de Pedrezuela sobre la Ortofoto de 2012

Fuente: Descripción general y guía de interpretación de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

La orografía es relativamente accidentada, situándose el núcleo en una media ladera con pendientes, más acusadas en el oeste, lugar en el que se sitúa el río, lo que ha condicionado el crecimiento en esas direcciones.

El clima se puede catalogar como "mediterráneo continentalizado", teniendo como características inviernos largos y fríos, veranos cortos y cálidos y además un fuerte contraste entre la temperatura durante el día y la noche. La estación estival es la más seca y se superan con gran frecuencia los 30 °C, alcanzándose esporádicamente más de 35 °C. En cambio, en invierno es frecuente que las temperaturas bajen de los 0 °C. En cuanto a la pluviometría se aprecian fluctuaciones típicas del clima mediterráneo, con escasez de lluvias durante el periodo estival, que dan lugar a períodos de sequía de algo más de tres meses.

En cuanto a la geología los materiales que componen el municipio están constituidos principalmente por rocas ígneas y metamórficas pertenecientes al Macizo Hespérico, de edades precámbrico paleozoicas. Aparecen algunos materiales detríticos y carbonatados correspondientes al Cretácico Superior en el extremo sur del municipio, así como también los materiales detríticos asociados a la red fluvial actual. No destaca la existencia de ningún tipo de riesgo geológico.

En cuanto a la hidrología destaca la existencia del río Guadalix que atraviesa el municipio de norte a sur, con el embalse de Pedrezuela al norte del municipio y diversos arroyos estacionales de pequeño recorrido que vierten sus aguas al Guadalix.

Su morfogeología está limitada por la litología de baja permeabilidad que solo admite acuíferos superficiales en la roca alterada, teniendo un mayor desarrollo en las rocas carbonatadas situadas al sur del municipio.

En el término municipal está presente, al oeste, la unidad de paisaje "Rampa de San Agustín de Guadalix", con placas morfológicas como rampas, rampas escalonadas, cuestas y vertientes. En el centro se ha delimitado el enclave "Cerrales de El Vellón", formado por piedemontes tipo rampa como rampas, rampas escalonadas, cuestas y vertientes, gargantas y embalse. Y al este, se puede distinguir la unidad denominada "El Molar" también con piedemontes tipo rampa como rampas escalonadas, cuestas carbonatadas, plataformas y cerros calcáreos. La calidad visual del paisaje en el término de Pedrezuela es alta, siendo el valor más destacado el ecológico y ambiental.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Debido a la acción humana, la vegetación potencial formada en suelos ácidos por encinares silicícolas con enebros y retamas y, en suelos más básicos con substrato calcáreo, integrada por encinares y enebrales, está degradada. En las zonas con mayor pendiente, donde el acceso está más limitado, la conservación de la vegetación natural es mayor. Por el contrario, las zonas de mayor accesibilidad como los fondos de valle y zonas de escasa pendiente son las zonas que presentan una cubierta vegetal más alterada, debida principalmente al uso ganadero tradicional que se lleva desarrollando desde antaño y al uso agrícola, que en la actualidad es una práctica cada vez más escasa en la zona. Aun así, se puede destacar la existencia de enebrales, encinares y encinares acompañados, hasquas de ribera, herbazales y cultivos agrícolas.

La población de Pedrezuela es de 6.187 habitantes según datos del INE de 2024. Tuvo un importante crecimiento a partir de la década de los 90s ralentizándose entre 2012 y 2014, volviendo a crecer a partir de entonces.

La población ha estado muy igualada entre hombres y mujeres siendo superior la de ellos hasta 2018, siendo a partir de entonces ligeramente superior la de mujeres.

La pirámide de población muestra su zona más ancha en la banda de 40-44 años, aunque la base parece ir creciendo en los últimos años.

El núcleo urbano se encuentra a escasos dos kilómetros de la carretera A-1, con la cual cuenta con una relativamente buena comunicación con la ciudad de Madrid. Además de casco antiguo cuenta con 2 núcleos de población importantes denominados Montenebro y Alalaya Real.

Por el término municipal discurre parte del trazado de la carretera radial A-1, así como el antiguo trazado de la misma que discurre al este y muy próximo al núcleo urbano de Pedrezuela. Desde la antigua A-1 parte la carretera M-622, que permite acceder al casco con la urbanización Alalaya Real y que acaba desembocando en la carretera M-609, en el término municipal de Venturada. Por otro lado para llegar a la urbanización Montenebro hay que ir desde el casco a través de Camino de las Cuestas (M-622).

Las bases económicas del municipio se centran en el sector servicios, fundamentalmente comercio, hostelería e instituciones financieras. Ya bastante, la mayor parte del empleo de los habitantes de Pedrezuela se encuentra fuera del municipio. A continuación, los sectores más destacados son, por orden, la construcción, la industria, la ganadería y la agricultura. Estos tres últimos con un porcentaje de empleo inferior al 3%. La agricultura y ganadería tienen su origen en la ocupación de las tierras hasta mediados del siglo XX.

1.1 Afecciones Ambientales

El territorio de Pedrezuela está afectado por la Zona de Especial Conservación (ZEC) Cuenca del río Guadalix, cuyo ámbito cubre las márgenes del río Guadalix y del embalse de Pedrezuela. En Pedrezuela se encuentran varios Hábitats de Interés Comunitario.

Pedrezuela está afectado por el Plan de Ordenación del Embalse de Pedrezuela, embalse cuya presa está ubicada en el término municipal y ocupa una extensa superficie del mismo.

En el municipio se localiza un monte de Utilidad Pública que es propiedad del ayuntamiento:

Dehesa de Pedrezuela (incorporado al catálogo en fecha 1/06/1926).

En cuanto a los montes preservados, se encuentran masas arbóreas arbustivas y subarbustivas de encinar, encinar, encinar, sabinar, coscojar y quejigal.

Por el territorio transcurren 8 vías pecuarias a las que se les aplica la normativa de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En lo relativo a los riesgos, existe riesgo de inundación fluvial en las márgenes del río Guadalix, aguas debajo de la presa del embalse. El riesgo de incendio es muy alto y afecta a una gran parte del término municipal, sobre todo en las áreas ocupadas por vegetación arbórea.

Los datos personales incluidos en este documento serán tratados por Pedrezuela con la finalidad de gestionar el procedimiento de licencias
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

En relación al sector primario, pertenece a la comarca agraria "Cuenca Media del Jarama". También está integrado en la comarca forestal 5 "Torrelaguna", con un total de 30.959 ha de superficie forestal lo que supone el 78,6% del territorio, de las cuales, el 4.272 Ha están protegidas.

Pedrezuela está afectado por 5 clases agrológicas que corresponden a la adecuación del suelo de la Comunidad de Madrid para producir cultivos, pastos y/o bosques manteniendo su nivel productivo sin que se produzca riesgo de degradación a largo plazo. Se describen en el apartado 1.3.2 de este documento.

Respecto a la biodiversidad del municipio, el límite éste del término está afectado por el corredor ecológico principal Corredor del Jarama, al cual se une el Corredor del Lozoya al suroeste del municipio.

1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial

La Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, dispone en su artículo 3 que "los municipios podrán agruparse con carácter voluntario para la gestión de servicios comunes o para la coordinación de actuaciones de carácter funcional o territorial, de acuerdo con la legislación que dicte la Comunidad en el marco de la legislación básica del Estado". Asimismo, indica que "por Ley de la Asamblea de Madrid podrán establecer mediante la agrupación de municipios limítrofes, circunscripciones territoriales propias que gozarán de plena personalidad jurídica".

En la actualidad, en la Comunidad de Madrid no hay ninguna ley vigente de comarcalización. No obstante, desde distintas áreas sectoriales se han definido ámbitos de trabajo e influencia para el correcto funcionamiento del territorio. A continuación, se describen las relaciones funcionales de los aspectos sanitario, educativo, movilidad y servicios públicos con el fin de evaluar el impacto territorial del Avance de su Plan General.

1.2.1 Sanidad

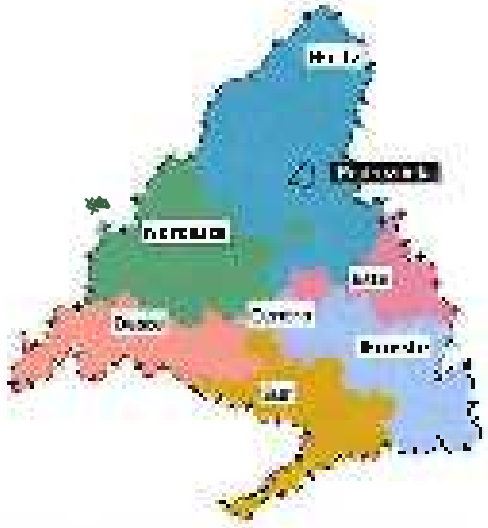
La Comunidad de Madrid se configura como una única área de salud en los términos de la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad. En el ámbito autonómico es de aplicación la Ley 12/2001, de 21 de diciembre, de Ordenación Sanitaria de la Comunidad de Madrid. La organización territorial de la Gerencia Asistencial de Atención Primaria se vertebra a través de siete direcciones asistenciales, a través de las cuales se gestionan los centros de salud y consultorios locales.

Cada dirección asistencial se divide a su vez en zonas básicas de salud, que son aquella delimitación geográfica más básica que sirve de referencia para la planificación y organización de los equipos de Atención Primaria. Cada zona básica de salud tiene un centro de salud de cabecera y puede tener varios consultorios locales dependientes. Comprende una población de en torno a 25.000 habitantes y, en el área rural, puede englobar distintos municipios.

Pedrezuela se encuentra en la Dirección Asistencial Norte y pertenece a la Zona Básica de Salud "El Molar", que incluye los municipios de Redueña, Venturada, El Vellón, Pedrezuela, El Molar y San Agustín del Guadalix. El municipio cuenta con un consultorio local, que depende del Centro de Salud El Molar. El hospital más cercano es el Hospital Universitario Infanta Sofía, que se encuentra a 21 minutos en coche (aproximadamente 20 km) a través de la A1. En transporte público existen conexiones mediante las líneas 193 y 194, en un trayecto de aproximadamente media hora de duración.

Dirección Asistencial:	Norte
Zona Básica de Salud:	El Molar
Atención Primaria:	Consultorio local de Pedrezuela Centro de Salud "El Molar"
Hospital de referencia:	Hospital Universitario Infanta Sofía

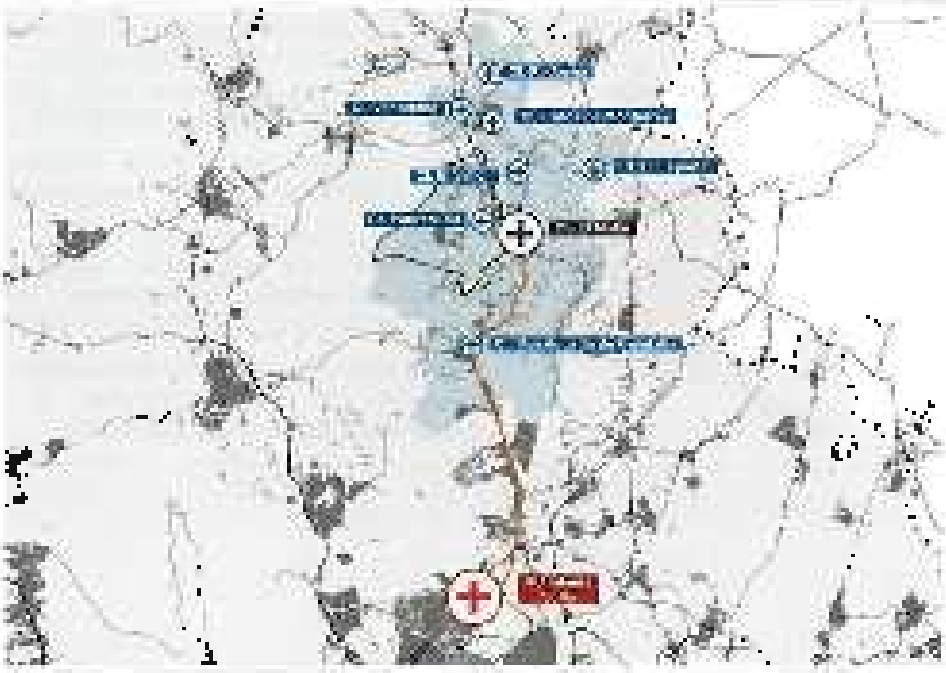
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Direcciones Asistenciales



Zonas Básicas de Salud de la DA



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Hermosilla y de la Consejería de Sanidad (1.2.2)

1.2.2 Educación

En relación con el alcance del Avance del Plan General objeto de este informe, se ha limitado el análisis del entorno funcional educativo del municipio a las etapas no universitarias impartidas en centros públicos.

La Consejería de Educación dividió la Comunidad de Madrid en 6 direcciones de área territorial para gestionar los servicios educativos y la red de centros docentes. Esta organización territorial proviene de las antiguas subdirecciones dependientes de la Dirección Provincial de Educación de Madrid. La división en Áreas Territoriales queda definida en el Decreto 246/2023, de 11 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades.

A efectos de escolarización, los centros se adscriben progresivamente desde las Escuelas de Educación Infantil (EEI) hasta los Colegios de Educación Infantil y Primaria (CEIP) y finalmente los Institutos de Educación Secundaria (IES). Esta red escolar se adapta a las condiciones de los diferentes municipios madrileños y su dinámica territorial. En el caso de poblaciones con especiales características sociodemográficas, y también exclusivamente en materias de carácter rural, es posible la

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

agrupación de los centros en unidades educativas mayores para garantizar un uso efectivo de los recursos disponibles sin disminuir la calidad del servicio público de la educación. Estas unidades se denominan Zonas de Casas de Niños en el caso del primer tramo de la Educación Infantil, y Colegios Rurales Agrupados, en el caso del segundo tramo de Educación Infantil y de la Educación Primaria. Estas agrupaciones incluyen espacios físicos en cada municipio y tienen un cuerpo común de docentes que puede rotar entre localidades.

El sistema madrileño garantiza la escolarización directa del alumnado según el sistema de adscripción ordinaria (única o múltiple) establecido entre los centros educativos de cada dirección de área territorial. Sin embargo, aunque los centros puedan adscribirse administrativamente a otros centros que imparten enseñanzas de nivel superior, la Comunidad de Madrid garantiza la libertad para elegir centro y proyecto educativo sin que el lugar de residencia condicione o limite el ejercicio de esa libertad, tal y como señala la vigente Ley 1/2022, de 10 de febrero, Maestra de Libertad de Elección Educativa de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los porcentajes de ponderación de los criterios de admisión en los centros educativos están regulados de manera que permitan la movilidad del alumnado según la oferta de plazas disponibles.



Dirección del Área Territorial Madrid Norte

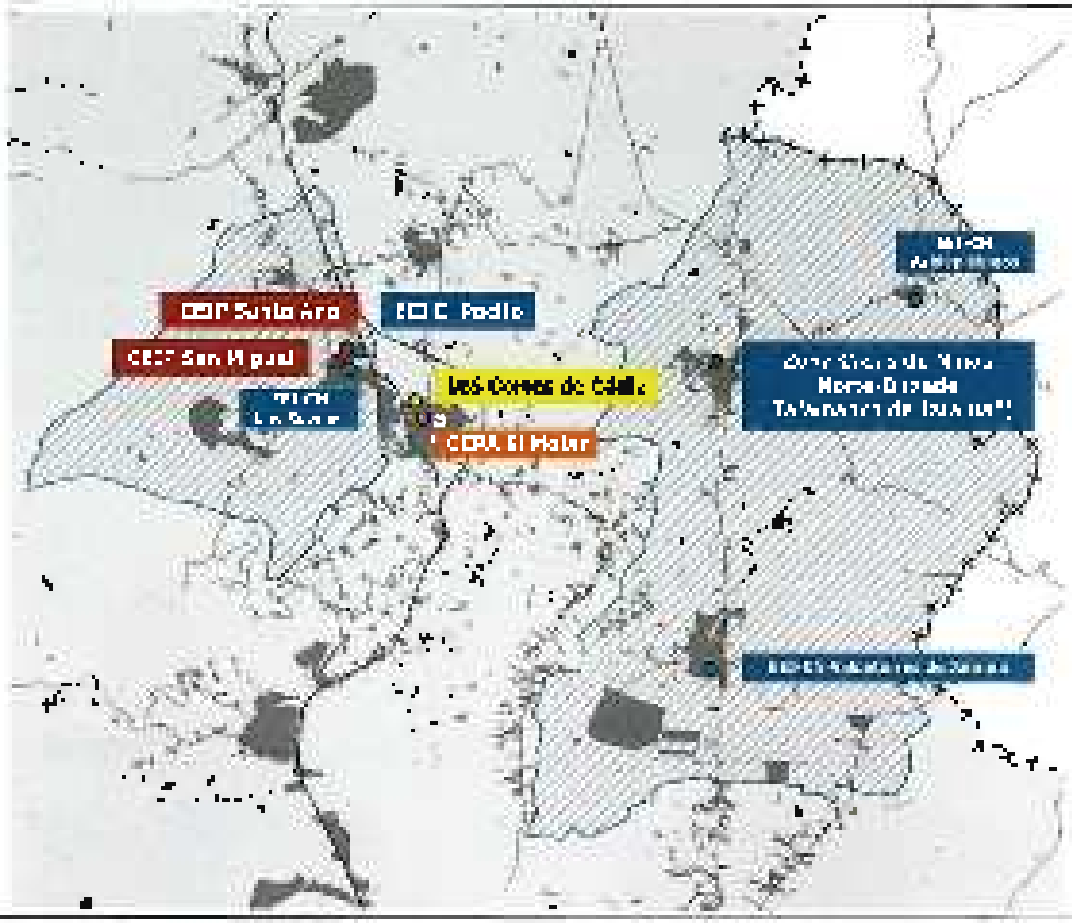
Pedrezuela tiene 2 Escuelas de Educación Infantil: la EEI "El Pozito" y la EEI-CN "Los Sueños". Esta forma parte de la Zona de Casas de Niños "Norte-S, Talamanca de Jarama", que se compone de 4 escuelas distribuidas entre Talamanca de Jarama (sede central), Valdetorres de Jarama, Valdeolalagos y Pedrezuela.

– El municipio cuenta con 2 Colegios de Educación Infantil y Primaria, los CEIP "Santa Ana" y "San Miguel".

Para enseñanzas de nivel superior, el alumnado de Pedrezuela tiene adscripción única preferente en el Instituto de Educación Secundaria "Cortes de Cádiz", situado en el municipio adyacente de "El Molar".

– En el ámbito no funcional de Pedrezuela está el Centro de Educación de Personas Adultas "El Molar", que se encuentra en el municipio homónimo.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Fuente: Decoración propia a partir de los datos de Hidalgo (2022) y Consejería de Educación (2024)

1.2.3 Movilidad

La movilidad en la Comunidad de Madrid es un aspecto fundamental para el desarrollo económico y social de la región, y para la calidad de vida de los habitantes. La red de transporte público incluye el Metro de Madrid, autobuses urbanos e interurbanos y el servicio de Cercanías. El sistema de carreteras de la Comunidad se compone de una red principal de vías radiales que parten de la capital hacia diferentes puntos de la península, y una red secundaria y local que facilita el acceso a áreas suburbanas y rurales. Pedrezuela es tangente a la carretera L-5, comunicando con El Molar y la autopista A-1.

El Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM) organiza la región en diferentes zonas para facilitar la movilidad interurbana. El municipio objeto de estudio pertenece a la zona tarifaria C1, que abarca numerosos municipios de la periferia de la Comunidad. Por Pedrezuela discurren las líneas de autobús 191, 193, 194, 195, 196 y 197.

Línea	Cabecera	Terminal	Frecuencia	
191	Madrid (Pza Castilla)	Buitrago	L-V: 6 hora	S-D: 2 horas
193	Madrid (Pza Castilla)	El Vellón	L-V: 15 min	S-D: 6 media hora
194	Madrid (Pza Castilla)	Rascafría	L-V: 1 hora	S-D: Sin servicio
195	Madrid (Pza Castilla)	Tiraojos	L-V: 17:05	S-D: 09:05
196	Madrid (Pza Castilla)	La Acebeda	L-V: sin servicio	S-D: 09:05
197	Madrid (Pza Castilla)	Torrelaguna - Uceda	L-V: 45 min	S-D: 6 hora

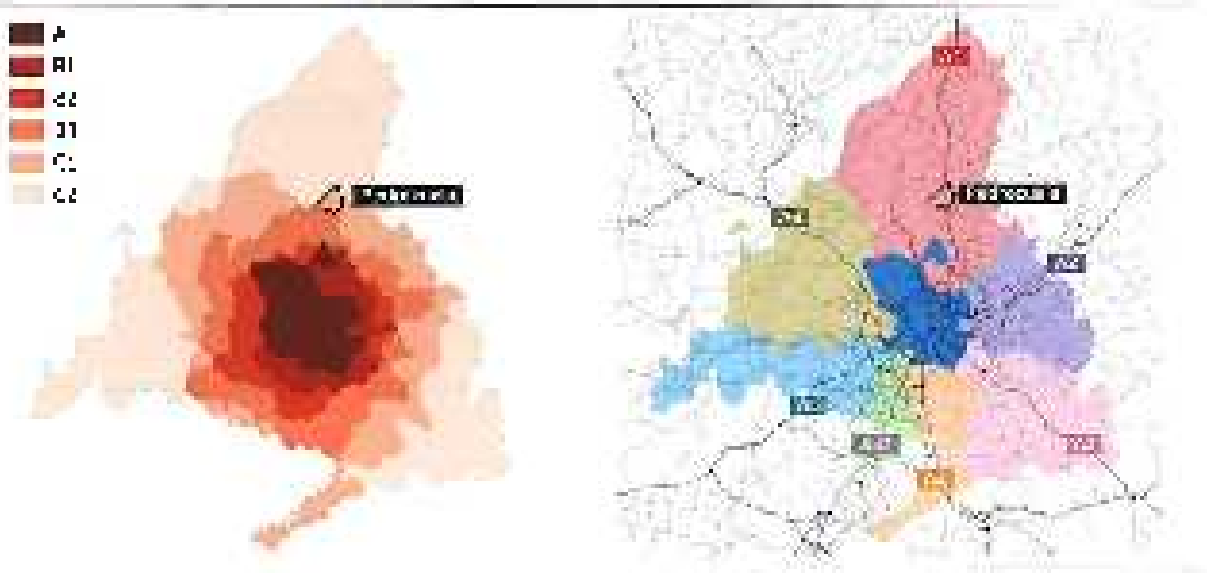
Según el Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024 Pedrezuela tiene un balance negativo de empleo – residencia, desplazándose unas 2.380 personas diariamente a otras localidades con motivo de trabajo. El 30% de la población activa se traslada a Madrid. En cuanto a las características de la movilidad, Pedrezuela se considera un municipio de "dominio residencial", en el que dominan los trabajadores residentes, que mayormente tienen su puesto de trabajo en otros municipios, al tiempo que ahora trabajadores entran a trabajar procedentes de otros municipios.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Movilidad residencia trabajo en Pedrezuela

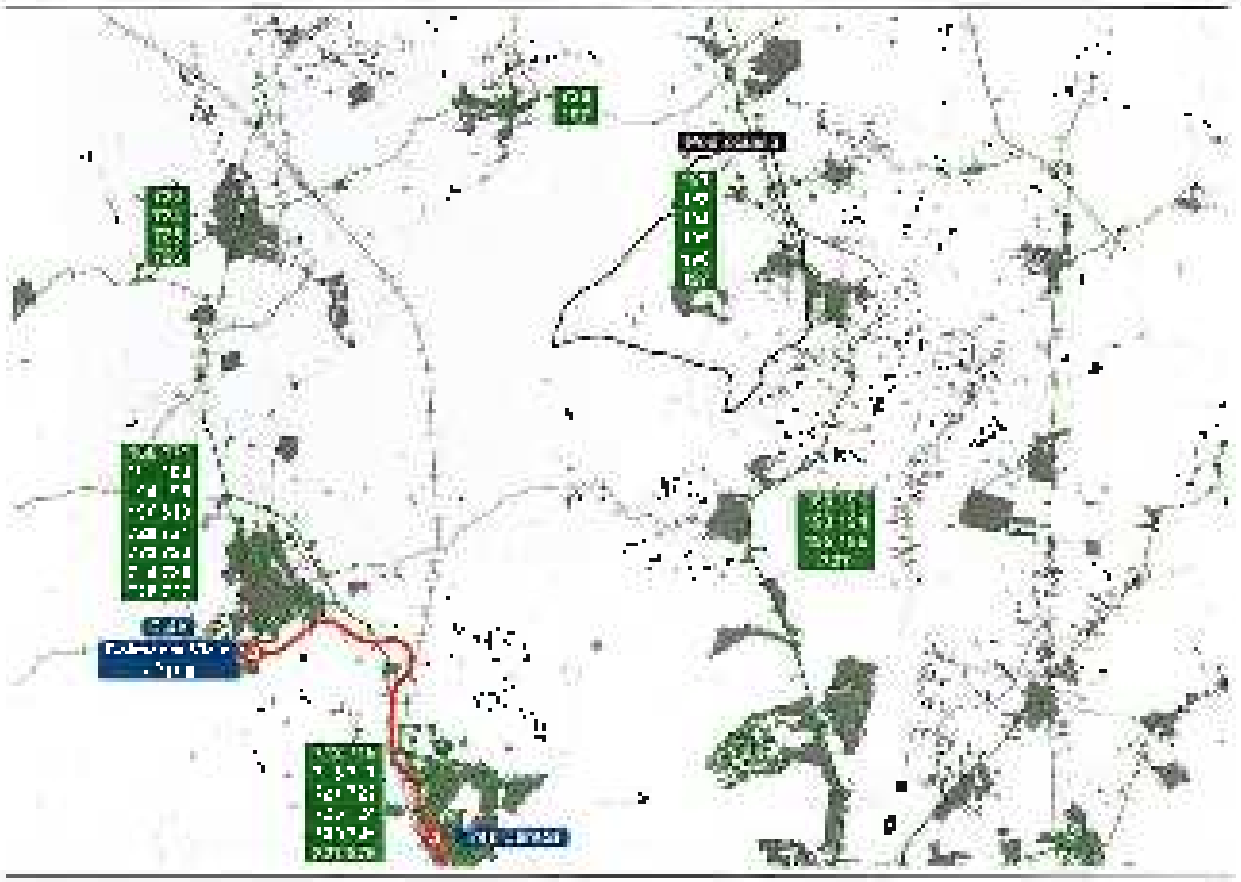
Fuente: Atlas de Movilidad Residencia - Trabajo.



Zonas Tarifarias de la CRTM

Capitalidad de las Agrupaciones Radiales

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548666**



Transporte público en el Pedrezuela y su alrededor

Fuente: Atlas de la Movilidad Residencial – Población de la Comunidad de Madrid 2024. Día de Semana. Consejería de Economía, Hacienda y Empleo (2024)

1.2.4 Servicios públicos

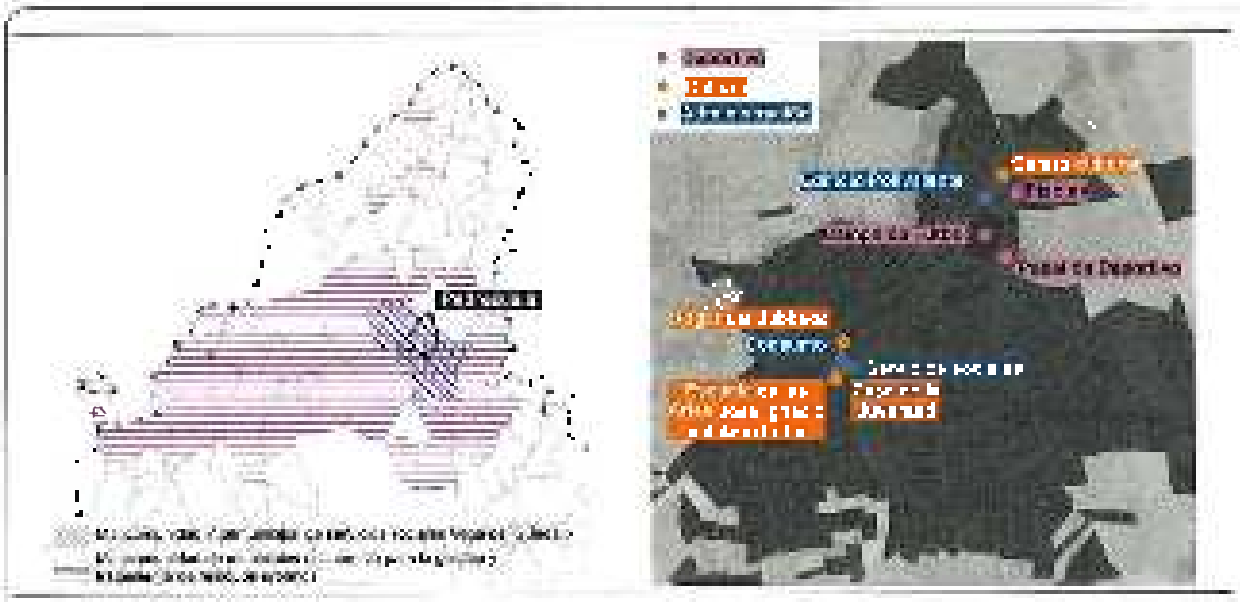
En la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid se establece el procedimiento de creación y aprobación de las Mancomunidades, al objeto de fomentar la efectiva implantación de estas Entidades Locales que pueden desempeñar un relevante papel en la gestión de obras y servicios municipales.

Pedrezuela pertenece a las siguientes mancomunidades de municipios:

- Mancomunidad de municipios del noroeste para la gestión y tratamiento de residuos urbanos, integrada por 12 municipios.
- Mancomunidad Intermunicipal de servicios sociales Virgen del Guadalix, integrada por Guadalix de la Sierra, El Molar, Pedrezuela y San Agustín del Guadalix. Presta servicios sociales de evaluación e información y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

La totalidad de los equipamientos que ofrece el municipio se encuentran en el núcleo urbano, concentrándose los de uso deportivo en el norte. En el ámbito cultural, se encuentra el Hogar del Jubilado, un centro cultural, una casa de juventud y la Escuela de las Artes José Ignacio del Arco Tolón. En el ámbito de la administración una oficina de información al consumidor (OMIC), una oficina de servicios sociales y un edificio polivalente. En el ámbito deportivo, una piscina, un campo de fútbol y un polideportivo.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Mancomunidades

Servicios prestados mancomunadamente

Fuente: Mancomunidades. Mancomunidades de Desarrollo. Comunidad de Madrid

Fuente: Mancomunidades. Mancomunidades de Desarrollo. Comunidad de Madrid

1.3 Otros valores del territorio

Se enumeran a continuación otros valores relevantes en el territorio que no suponen una afección asociada.

1.3.1 Paisaje

Las Unidades de Paisaje son el resultado de un proyecto que la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio desarrolló en el año 1995. La delimitación de las unidades se ha realizado utilizando de forma conjunta el criterio visual. El segundo criterio ha sido el de homogeneidad en el carácter general de la unidad en cuanto a relativa homogeneidad, misma vegetación y usos o elementos antrópicos.

Las unidades se han agrupado por cuencas hidrográficas. Por calidad ambiental se entiende el mérito o valor de un recurso para ser conservado. El fin es alcanzar una ordenación de las unidades de paisaje por su mérito para ser conservadas. La fragilidad visual es la expresión del grado de deterioro que un paisaje experimentaría ante la implantación de determinadas actuaciones.

Encontramos enclavada en la cuenca del Jarama - Cerro del término municipal se distinguen las siguientes unidades del paisaje:

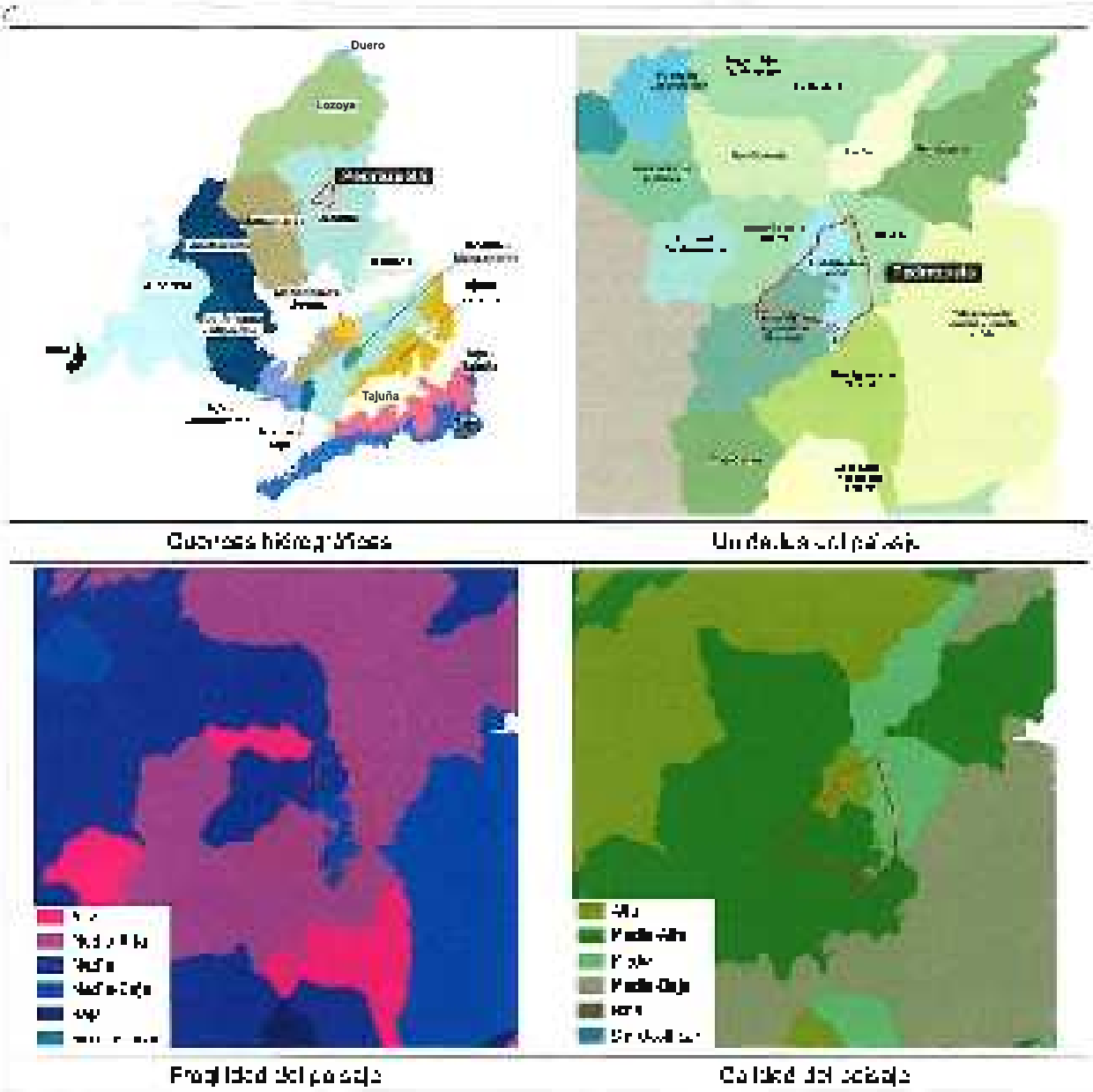
J11 – La Mata caracterizada por pedimentos tipo rampas y rampas escalonadas, cuestas y cerros, plataformas y cornisas salientes. En cuanto a vegetación se encuentran pastos con matorral, erales, pastos irrestrictos peliculares con cepas y bosquetes, masas xerofíticas, material salino o salino-gipsícola, encinares arbóreos y arbustivos.

J12 – Umbeles de El Vellón, caracterizada por pedimentos de tipo rampa y rampas escalonadas, cuestas y cerros y cerros y gargantas. En cuanto a vegetación se encuentran pastos xerofíticos, material acidófilo de pequeño tallo, dehesas de encina y de encinas ordinarias arbóreas y arbustivas.

- J13 – Rampa de San Agustín de Guadalix, caracterizada por pedimentos de tipo rampa y rampa escalonada, cuestas y cerros. Se encuentra vegetación de pastos irrestrictos peliculares con cepas y bosquetes, masas xerofíticas, material acidófilo de pequeño tallo, dehesas de encinas y encinares arbóreos y arbustivos.

La fragilidad del paisaje es de media-alta a alta, y su calidad de media – alta a alta.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Cuencas hidrográficas

Unidades del paisaje

Fragilidad del paisaje

Calidad del paisaje

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDEM

1.3.2 Sector primario

La **comarcalización agraria** vigente, parte del proyecto promovido por el Ministerio de Agricultura, donde se establecen 326 comarcas agrarias para todo el territorio español. Representan áreas con una cierta homogeneidad en su potencial productivo y sistemas de cultivo y aprovechamiento agrario, y en su desarrollo económico. Tienen relación con la aplicación de medidas de la Política Agraria Comunitaria (PAC). En la Comunidad de Madrid existen 8 comarcas agrarias: Lozoya Somosierra, Guadarrama, Área Metropolitana, Campiña, Sur Occidental y Las Vegas.

Pedrezuela pertenece a la comarca agrícola "**Lozoya Somosierra**", ubicada al norte de la Comunidad. Se caracteriza por la presencia de la Sierra de Somosierra y el tramo norte de la Sierra de Guadarrama además de los ríos Lozoya, Jarama y Guadalix. La actividad predominante es la ganadería extensiva, rebaños de ovejas y cabras, en su mayoría de razas autóctonas, así como las ganaderías de vacuno. Los proyectos de horticultura con certificación ecológica e iniciativas agroecológicas se concentran principalmente en torno a la vega del Jarama. Otra de las actividades con cierta relevancia es la apicultura.

Las clases agrológicas indican el uso agrario y resistencia, la adecuación del suelo de la Comunidad de Madrid para ganadería, cultivo y aprovechamiento [illegible]

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

que se produzca riesgo de degradación a largo plazo. Debido a su calidad de espacio de importancia nacional a preservar, la clase agrológica 2 ha sido revisada y elevada en el año 2012. Las clases que afectan a Pedrezuela son las siguientes:

- Clase 4: Tierras arables y tierras de cultivo.
- Clase 5: Zonas urbanas, vías de comunicación y resto de coberturas artificiales.
- Clase 7: Tierras que tienen limitaciones muy severas que hacen inadecuadas para la actividad agrícola y restringen su uso a pastizales, bosques o áreas naturales.
  - 7st: los suelos tienen algunas características adversas en la zona de desarrollo radical.
- Clase 8: Tierras con limitaciones severas que normalmente las hacen inadecuadas para la actividad agrícola y que restringen su uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales.
  - 8e: Los suelos son susceptibles de erosión o que han sido erosionados.
  - 8t: Desfavorables condiciones para el uso de maquinaria.
- Clase 3: Tienen limitaciones severas que reducen la gama de cultivos posibles y/o requieren técnicas especiales de manejo.
  - 3st: Condiciones desfavorables para el crecimiento de plantas.

Las comarcas forestales de la Comunidad de Madrid se definen en la Orden 4034/2010, de 29 de diciembre, BOCM 20/01/2011, por la que se modifica la distribución territorial de las comarcas forestales. Pedrezuela pertenece a la comarca forestal de Torrelaguna, con un total de 30.500 ha de superficie forestal, lo que supone el 73,9% del territorio, del cual, el 18,8% está protegido[2]. El mapa del terreno forestal incluye información sobre el tipo de vegetación, uso y clasificación. En Pedrezuela se puede observar que predomina en superficie la vegetación de matorral y la vegetación arbórea de frondosas y de coníferas.

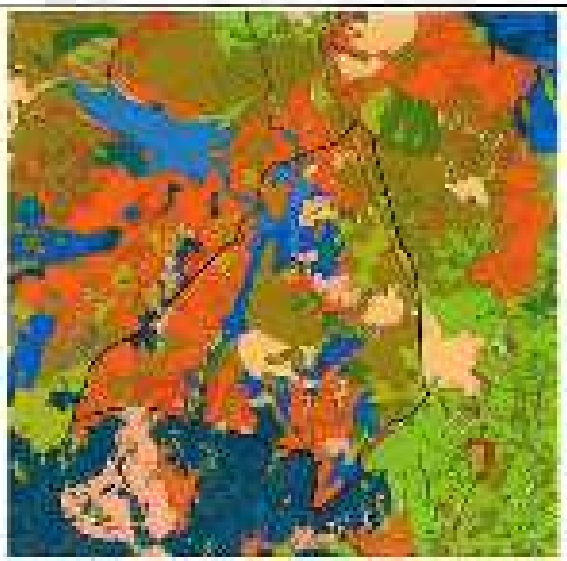


Comarcas forestales

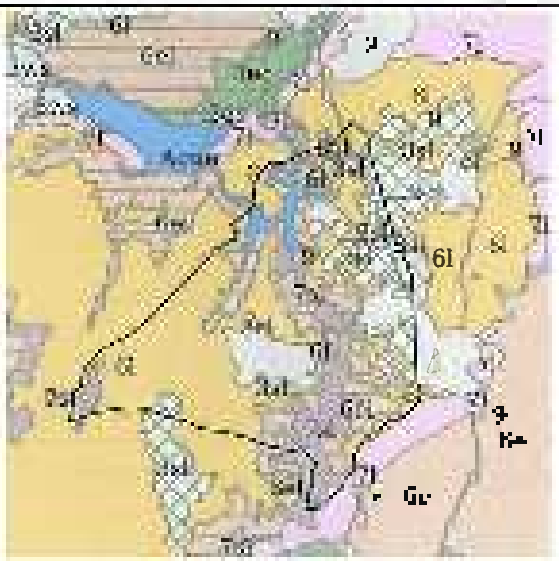


Comarcas agrícolas

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025/09/23 13:07
Obtenido por: [illegible]
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Mapa de formato forestal de la CM



Clases agrológicas de la CM

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDEM

1.3.3 Patrimonio Cultural

En materia de Patrimonio Histórico y Cultural, son de afección la Ley 16/1985, de 15 de junio de Patrimonio Histórico Español, el RD 111/1986, de desarrollo parcial de dicha Ley; y la Ley 8/2025, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

El Avance cita la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, esta disposición está derogada por la mencionada Ley 8/2025, por lo que deben revisarse todos los aspectos recogidos en la documentación presentada concernientes a esta ley derogada y sustituirse por los equivalentes en la norma vigente.

En el Capítulo II del Título I de la Memoria Informativa se identifican y describen los bienes que integran el Patrimonio Histórico municipal, resumiéndolos en el siguiente cuadro:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Elementos del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en Pedrezuela

Fuente: Capítulo 8 del Tomo II de la Memoria Informativa

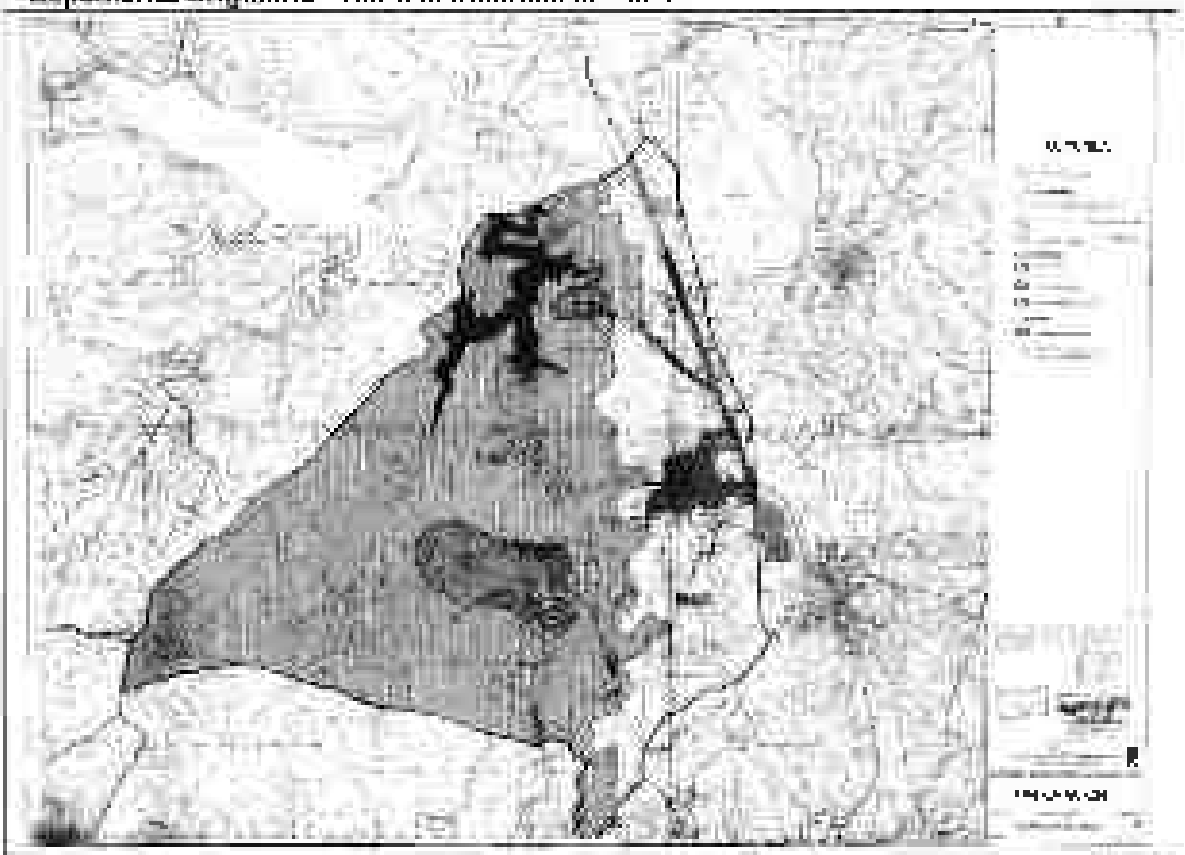
Según se expone en el apartado 2.1.3 del Documento Inicial Estratégico del Avance, en Pedrezuela no hay árboles singulares declarados por Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, aprobado por el Decreto 18/1992 de 26 de marzo.

2. Planeamiento vigente

El planeamiento originario y actualmente vigente de Pedrezuela son las Normas Subsidiarias de Pedrezuela (en adelante NNSSPED) aprobadas definitivamente en sesión de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid celebrada el día 19 de junio de 1996. (BOCM de 21 de julio de 1996)

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Expediente originario - Normas Subsidiarias 1960



Instrumento	Normas Subsidiarias (Planeamiento General)
Fase de tramitación	Aprobación definitiva
Acuerdo de aprobación definitiva	19/01/1960 - Orden de 14 de julio de 1981, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid
Incidencias	Modificación por sentencia de TS 3339-2017 anula el Plan General desde 26.06.15 (27/04/2016)

Figura 1 – Planeamiento originario NNSS60

Fuente: SIGUE Pedrezuela. Ayuntamiento

En el Capítulo 1 del Título III de la Memoria de Información del Avance se expone la estructura urbana de Pedrezuela, desarrollándose la explicación de los procesos históricos de su formación y crecimiento.

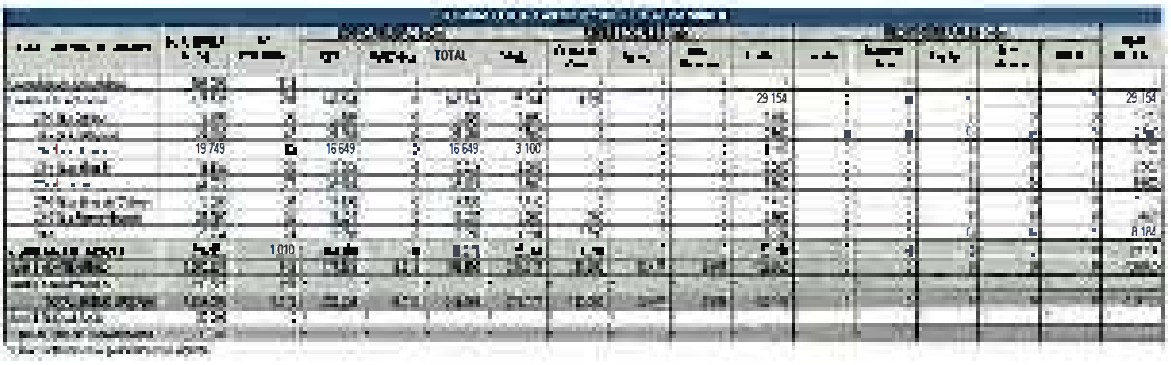
La consolidación del enlace de El Vellón como principal nodo de Pedrezuela, generó una gran presión de segunda residencia, concentrándose al sur de la carretera de enlace la urbanización Alalaya.

La actual conformación en tres núcleos de población comenzó en los años 70, uniéndose el casco urbano original y la urbanización Alalaya la urbanización Montecorbo (CCB-PG).

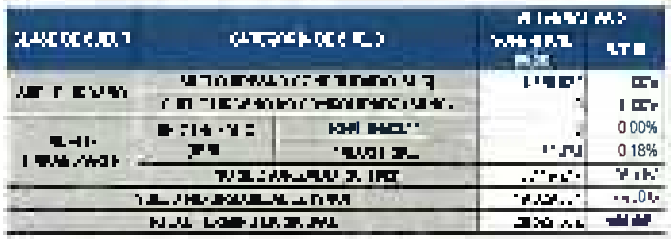
Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedrezuela clasifican como Suelo Urbano (en adelante SU) la banda sur del municipio y como Suelo Apto para Urbanizar o Suelo Urbanizable (en adelante SAU) 3 sectores, dos de ellos residenciales (que ya se encuentran en un proceso de desarrollo) y que corresponden con las urbanizaciones Montecorbo (SAU 1) y Alalaya Real (SAU 2) y un terciario-industrial ubicado en una isla de casco urbano y adyacente al núcleo (SAU 3 El Calipan). El resto del término está clasificado como Suelo No Urbanizable, al este de término común y al oeste como Protección Especial. Además, existe un Suelo No Urbanizable de Protección por carretera (SNUP) de Carreteras y Ferrocarriles a lo largo de las carreteras A-1 y M-607.

Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

El Capítulo 3 del Título IV "Análisis del planeamiento actualmente vigente" de la Memoria de Información se exponen los siguientes cuadros con los datos más representativos del planeamiento vigente



Fuente: Capítulo 3 del Título IV de la Memoria de Información



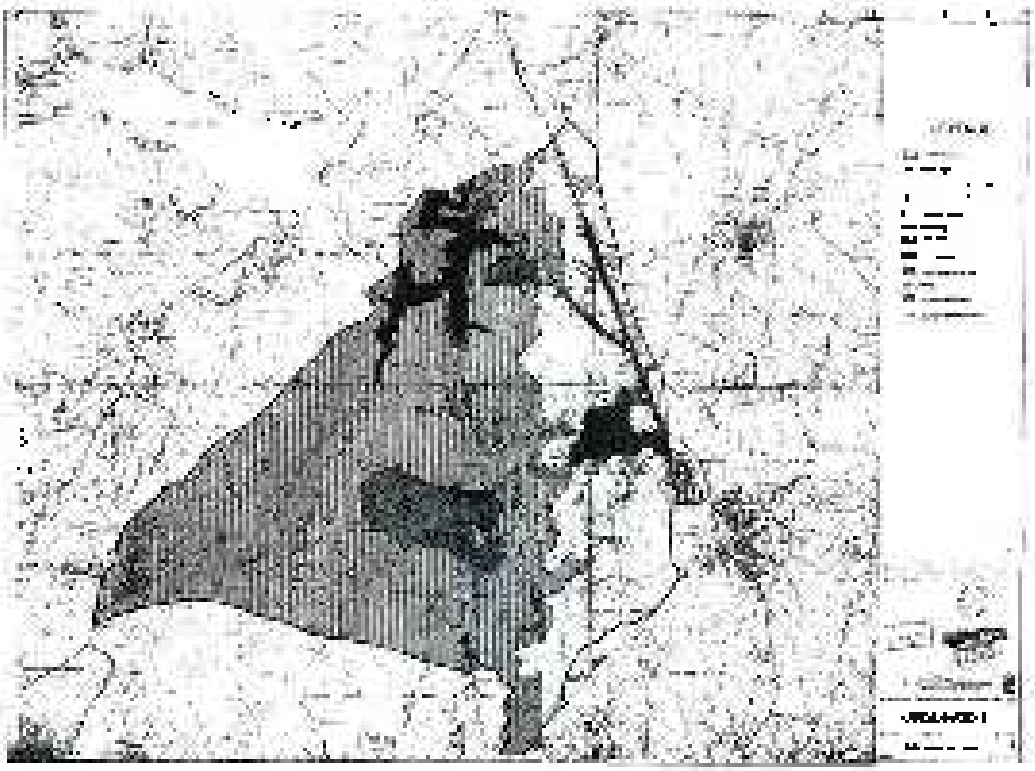
Fuente: Capítulo 3 del Título IV de la Memoria de Información

En las cuadros anteriores se observa que el Avance incluye en el Suelo Urbano las bolsas de suelo urbanizable residencial que se han desarrollado. De esta manera, se explica "Básicamente debido al desarrollo de las UNIDADES de 1995 y posterior en cuanto la aplicación de la normativa sectorial y los suelos desarrollados [ilegible] por sido recogidos [ilegible] del planeamiento. Parcelas y Áreas por tanto han de ser recogidos como urbanos por sus condiciones materiales" el siguiente punto de la siguiente actuación general para aquellas se encuentran ajustadas a la categoría actual."

No obstante, las superficies correspondientes a esta clase de suelo no coinciden en los dos cuadros. También cabe destacar las superficies incluidas del Anexo sector de suelo urbanizable industrial por lo que en las próximas fases de tramitación del PG deben revisarse los cálculos en ambos cuadros y aportar la información correspondiente a la situación de la previsión de las UNIDADES del 99 y a situación actual del planeamiento vigente.

A continuación se muestra el cuadro de clasificación de suelo de las UNIDADES

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Clasificación del Suelo. Fuente NNSS86

Desde su aprobación definitiva las NNSS86 han sufrido varias modificaciones, cuyo listado se recoge en la siguiente tabla.

Modificaciones	Documento	F. Acuerdo	F. BOCM
UA 5 Parc. 42 "Las Eras 3"	NNSS86	30/05/1988	15/08/1988
MP 2 Plaza del Pilar S/N	NNSS86	12/05/1990	10/06/1990
MP 3 UE 7 y creación de UC-8	NNSS86	12/07/2000	31/07/2000
Corrección de delimitación y estado ruinoso de las edificaciones	Ordenanzas	16/03/2021	14/06/2021

Modificaciones de Planeamiento con fecha de entrada en vigencia

Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

De igual manera, se han aprobado definitivamente los instrumentos de desarrollo que se detallan a continuación

Sector / Polígono	Documento	F. Acuerdo	F. BOCM
Sector SAU 1 "Campo"	PE Temático	16/12/1986	24/01/1987

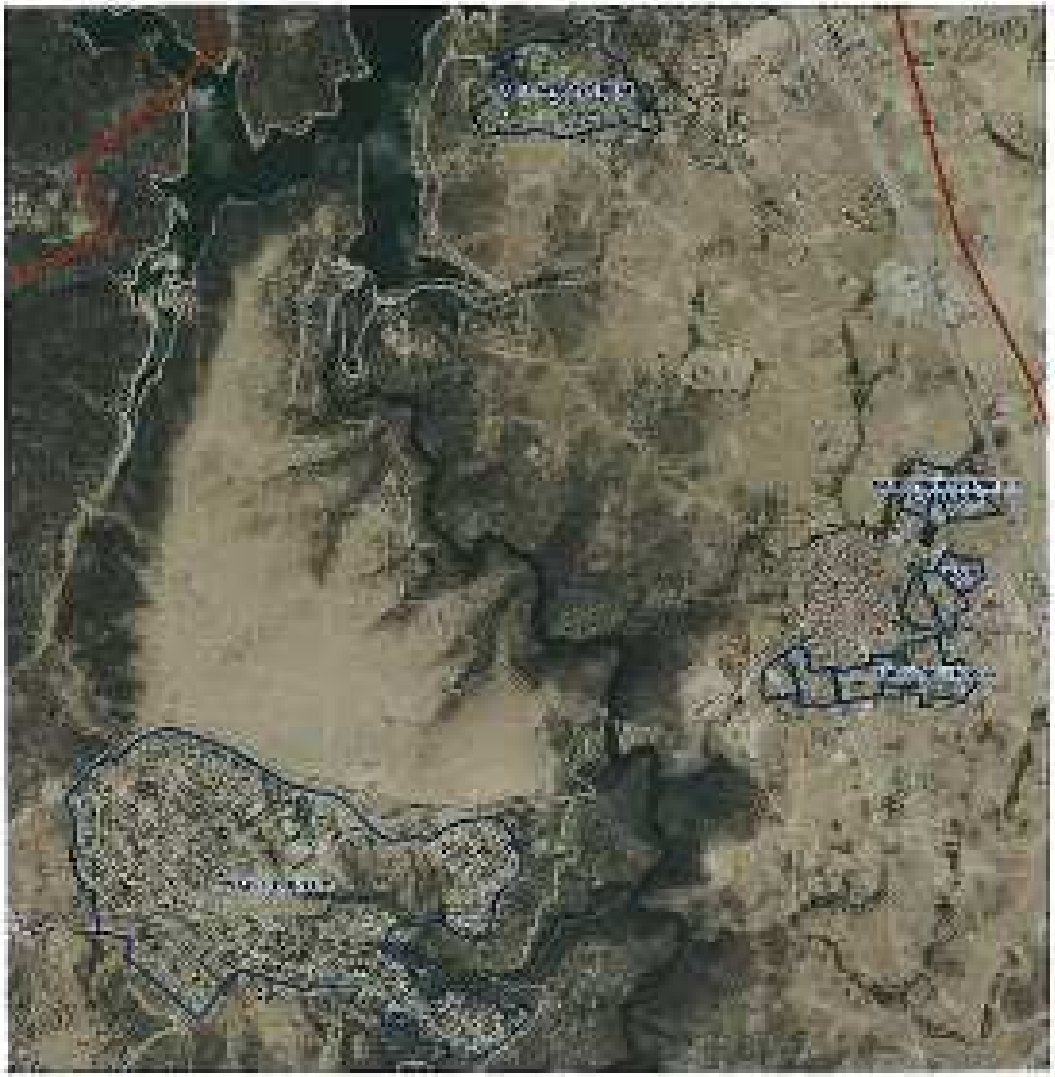
Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente

Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

2.1 Clasificación del suelo en el planeamiento vigente

Las NNSS86 y sus posteriores modificaciones y planeamiento de desarrollo aprobado dividen el suelo en los siguientes ámbitos:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Planeamiento refundido año 2023
Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

5.7.1 Suelo Urbano

Las NNSS86 prevén un total de 7 Unidades de Actuación en Suelo Urbano con el objetivo de consolidar de forma coherente el crecimiento del casco antiguo.

Ámbito	Ordenanza asociada	Uso Predominante
UA-1 La Lubera	Ensanche de casco	Residencial
UA-2 La Callejuela	Ensanche de casco	Residencial
UA-3 Las Eras A	Ensanche de casco	Residencial
UA-4 Las Eras B	Ensanche de casco	Residencial
UA-5 Las Eras B	Ensanche de casco	Residencial
UA-6 Las Eras de Cabrero	Ensanche de casco	Residencial
UA-7 La Fuente Grande	Ensanche de casco	Residencial

Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**



Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

A las 7 unidades de actuación iniciales se añade una octava creada por modificación puntual de las NNSS86 aprobada por Consejo de Gobierno en sesión celebrada el 13 de julio de 2000, consistiendo en la creación de la Unidad de Ejecución 9 y modificación de la unidad 7. La unidad 8 se sitúa al noreste de la 7.



Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

2.1.2 Suelo Apto para Urbanizar

Las NNSS86 tienen tres ámbitos de Suelo Apto para Urbanizar: SAU-1 "Corepo" y SAU-2 "Atalaya Real", tienen un uso residencial y se encuentran separadas del casco urbano. "SAU-3 "El Callejón", de ubicación al norte y aún sin el casco urbano, es de uso industrial.

Ámbito	Ordenanza asociada	Uso Predominante
SAU-1 CORPO	SAU-1 Zona residencial unifamiliar	Residencia Unifamiliar
SAU-2 ATALAYA REAL		Residencia
SAU-3 INDUSTRIAL EL CALLEJÓN	SAU-3 Industrial El Callejón	Industria

Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

La ubicación de los lotes sin Edificabilidad de suelo urbanizable se puede observar en la imagen expuesta en el anterior apartado 2.1 de este documento.

La clase de suelo fijada del documento en los polígonos de estudio para urbanizar, asimilado al suelo urbanizado o sectorizado según la disposición transitoria primera de la LSCM.

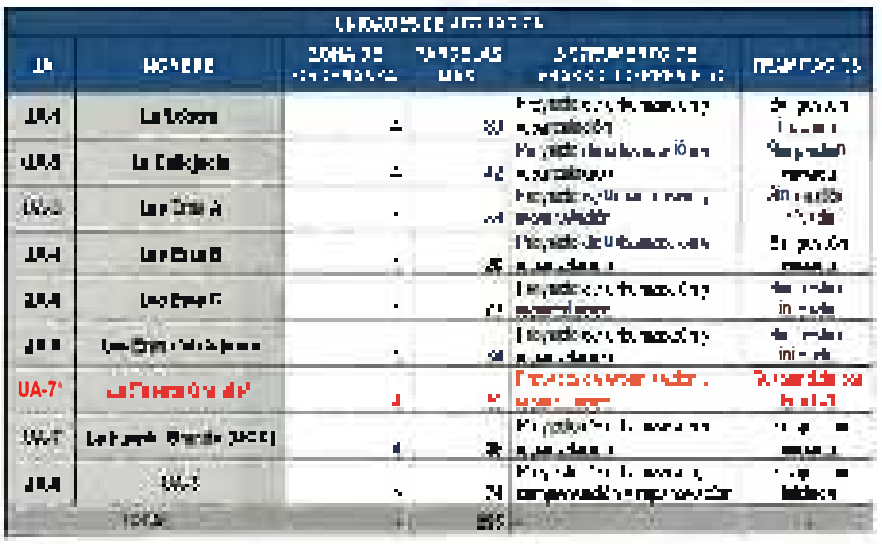
Por lo anterior, las diversas modificaciones en tramitación en paralelo a la revisión del PG, con objeto de solventar los problemas de gestión derivados de la anulación del PG de 2015. La mayoría relativas a regularizaciones de establecimientos consolidados en suelo no urbanizable o en revisión de la ordenación propuesta en los distintos Unidades de Actuación.

La más destacada de todas ellas fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 1 de diciembre de 2022 y pretende modificar el SAU-3 El Callejón para darle un uso residencial y adaptarlo a los usos que realmente se han implantado en los últimos años. La citada modificación no ha sido aprobada definitivamente, habiendo sido solicitada subsanación mediante resolución de 31 de marzo de 2023 del Director General de Urbanismo.

2.2 Grado de desarrollo del planeamiento vigente

2.2.1 Suelo Urbano

En el apartado 2.2.2 del Título V del Capítulo 2 de la Memoria Informativa se especifican las Unidades de Actuación en Suelo Urbano. Según se expone en la memoria, ninguna de ellas ha finalizado en ningún caso los procesos de transformación legal por lo que algunas no pueden ser consideradas Suelo Urbano Consolidado. A continuación se muestra un cuadro con su estado de tramitación:



Fuente: apartado 2.2.2 del Título V del Capítulo 2 de la Memoria Informativa

Sin embargo, la construcción irregular ha sido de tal magnitud, que la volumetría de las unidades citadas con anterioridad ya ha superado todas ellas el número máximo de viviendas previstas por el planeamiento aun quedando algunas superficies de suelo por edificar en el ámbito de cada una, como se observa en la siguiente imagen.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Fuente: Elaboración propia con visor SIT de la Comunidad de Madrid sobre fotografía aérea del año 2023

No se han identificado en el Avance datos que expongan el grado de ocupación de cada una de las UA. Para tener una idea aproximada de la irregularidad urbanística acontecida en las UA desde la aprobación del planeamiento vigente se han identificado las edificaciones consumidas sobre fotografía aérea del año 2023 y el callejero actual, obteniéndose los datos aproximados que se muestran en el siguiente cuadro:

	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Fuente: Elaboración propia desde visor SIT

Para que el exceso de viviendas pueda haber sido posible se ha incumplido también las ordenanzas de cada UA. Por ejemplo, de acuerdo al planeamiento vigente en todas las UA la parcela mínima edificable es de 500 m². Sin embargo y también a modo de ejemplo. En la siguiente imagen se puede observar que la superficie de 7 parcelas consecutivas en la parte de edificaciones ocupadas de la UA 3 es notablemente menor, yendo desde 110 m² hasta los 162 m².



Fuente: visor SIT de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

La imagen que se expone a continuación muestra de á nutos de las UA sobre fotografía aérea del año 1991. En ella se puede observar que las viviendas existentes en la actualidad no se habían ejecutado, por lo que se puede deducir que tampoco existían en el año 1996 en el que se aprobaron las NNSS.



UA del Planeamiento vigente sobre fotografía aérea del año 1991
Fuente: Visor 3/7 de la Comunidad de Madrid

También se observa que la construcción ha ido más allá, especialmente al sur y al este del Lesón, donde se pueden apreciar la urbanización y construcción de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Común por el planeamiento vigente, Suelo Urbanizable No Sectorizado, de acuerdo a la LSCM.



Zonas [illegible] de los ámbitos de planeamiento
Fuente: Elaboración propia sobre visor 3/7

En el ámbito señalado en la zona superior derecha de la imagen anterior se han ejecutado aproximadamente 193 viviendas y en el situado en la zona inferior izquierda 30 viviendas.

La propuesta del Avance clasifica tanto los desarrollos que se han ejecutado en las 6 UA del planeamiento vigente como los 2 que lo han hecho sobre SUNS, como Suelo Urbano Consolidado. En la próxima fase de tramitación del PG debe justificarse el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 14 de la LSCM para poder adscribirlos a esta categoría de suelo, así como otro relativo a la obtención de cotizaciones urbanísticas y a la realización de las cesiones legalmente establecidas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

2.2.2 Suelo Urbanizable

El apartado 2.2.1 del Título IV del Capítulo 2 de la Memoria Informativa expone el grado de desarrollo de los sectores de Suelo Apto Para Urbanizar.

El Plan Parcial del SAU – I "COREPO", actual urbanización Montenegro, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid en sesión celebrada el 18 de diciembre de 1996. En la actualidad se encuentra prácticamente desarrollado quedando muy pocas parcelas residenciales sin edificar.



Fuente: Elaboración propia con visor SIT de la Comunidad de Madrid sobre fotografía aérea del año 2023

El Plan Parcial del SAU-2 "Atalaya Real" fue aprobado por COPLACO el 20 de enero de 1995. En la actualidad se encuentra prácticamente desarrollado quedando muy pocas parcelas residenciales sin edificar.

Fuera de los límites del ámbito del SAU-2, se puede observar que hay varias parcelas edificadas, al sur y al oeste del mismo.



Fuente: Elaboración propia con visor SIT de la Comunidad de Madrid sobre fotografía aérea del año 2023

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

En cuanto al SAU-3 "Industrial el Calejón", en el apartado 2.2.1 del Título V del Capítulo 2 de la Memoria Informativa se expone: "En este planeamiento se desarrolla dicho ámbito. A fecha de redacción del presente documento, los suelos del ámbito se encuentran ocupados por edificaciones ajenas al planeamiento vigente. Se encuentra pendiente de finalización una Modificación Puntual de planeamiento que adecúe el planeamiento vigente a la realidad, convirtiendo el uso industrial por residencial".



Fuente: Elaboración propia con visor SIT de la Comunidad de Madrid sobre fotografía aérea del año 2020

En el ámbito del SAU-3 Industrial se han ejecutado aproximadamente 77 viviendas, el resto de las edificaciones son de uso actual en el ámbito.

La propuesta del Avance clasifica los terrenos del SAU-3 como Suelo Urbano No Consolidado, por lo que, ámbito de la categoría de SUNC, aunque no existe ningún derecho al SUNC.

En la próxima fase de tramitación del PG debe justificarse el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 14 de la LSCM, para poder reclasificar los terrenos del ámbito que no deben ser de esta categoría de suelo, así como en lo relativo a la obtención de cesiones urbanísticas y a la realización de las acciones equidistribución establecidas.

2.2.3 Cuestiones y retos

En el Capítulo 3 del Título IV la Memoria de Información se aporta el siguiente cuadro con los datos más representativos del planeamiento vigente:



Fuente: Capítulo 3 del Título IV la Memoria de Información

La siguiente tabla se incluye también en el sin el capítulo 3 del Título IV de la Memoria de Información, donde se asegura: "Finalmente, debido al desarrollo de las NNSS de 1985, y teniendo en cuenta la aplicación de la normativa sectorial y los suelos desarrollados durante este periodo del planeamiento formal y que por tanto han de ser recogidos como existentes por sus condiciones materiales, el municipio cuenta de la siguiente clasificación general (las superficies se encuentran ajustadas a la cartografía actual)":

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

		0,18%
		26,11%

Fuente: Capítulo 3 del Título IV de Memoria de Información

En el cuadro que se muestra a continuación se muestra la diferencia entre los datos que habría supuesto el desarrollo del planeamiento vigente y los crecimientos reales estimados de acuerdo a la evolución en los anteriores periodos

Fuente: Elaboración propia

De esta manera, actualmente se han ejecutado irregularmente aproximadamente 870 viviendas no contando con la cobertura del planeamiento vigente en la actualidad, 321 viviendas. Los datos relativos a viviendas mostrados en el cuadro de avance expuesto a comienzo de este apartado, referente al grado de desarrollo del planeamiento vigente quedarían como se muestra a continuación:

Fuente: Elaboración propia

Tal y como se observa en la tabla, este dato estimado para la redacción de este informe, de 2.222 viviendas de acuerdo a los datos de Avance y al cómputo aproximado de las viviendas ejecutadas en la realidad no difiere mucho de lo ejecutado en el Avance. De esta manera, el Avance, según se expone en el apartado 1.1 del Capítulo 1 del Título VI de la Memoria de Ordenación, refleja esta situación:

> Capítulo 1. Techo de Población y Número de Viviendas. Plan General vigente
>
> 1.1 Techo alcanzado y techo propuesto. Plan General Vigente
>
> Las NNSS de 1995 y sus modificaciones y desarrollos establecen un techo de vivienda cerrado de 2.696 viviendas. 1.177 en el casco, 745 en Aldemocheles, y 197 en la Aldehuela Real. Sin embargo, el desarrollo real del municipio ha discurrido sustancialmente con respecto a lo planificado, y según hemos analizado en el apartado de análisis socioeconómico, la realidad material nos dice que existen en el municipio 2.470 viviendas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Asimismo, continúa siendo aplicado en el presente documento y siempre según planeamiento vigente, tomando cabida en los solares existentes un total de 199 viviendas. Más 167 en el casco, 78 en Montenarro y 32 en la Ribera Este.

De esta forma, el techo total estimado para el planeamiento vigente es de 2.458 viviendas".

Sin embargo, tanto la cifra aportada en el avance para el número de viviendas existentes en la actualidad, 2.411 viviendas, como el techo estimado para el plan vigente 2.059 viviendas difieren notablemente de las viviendas existentes en el municipio de Pedrezuela según las fuentes de datos estadísticos existentes. De acuerdo al banco de datos MUNICIPEMA del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid el número de viviendas familiares de Pedrezuela en el año 2011 era de 3.1411 viviendas, ascendiendo a 3.225 viviendas en el año 2021. La misma fuente de datos indica que, según Catastro Inmobiliario, el número de unidades urbanas residenciales en 2011 era de 2.3117 llegando a 3.139 en el año 2021, datos que no difieren mucho de los aportados en el Censo. De esta forma, el dato real de viviendas en Pedrezuela en el año 2021, 3.225 viviendas, era muy superior al dato aportado en el Avance 2.160 viviendas. Por lo anterior, deben revisarse los datos y cálculos relativos a viviendas existentes en el Avance y emplear datos ajustados a la realidad para todos aquellos aspectos donde resulten influyentes, especialmente en el cálculo de equipamientos sanitarios residenciales y otras redes infraestructurales.

2.3 Diagnóstico del planeamiento vigente

De acuerdo a lo expuesto en el Avance y en las alternativas previas en este informe, se pueden establecer las siguientes consideraciones relativas a la problemática actual del planeamiento vigente:

Las NNSSRR no han sido capaces de desarrollar las Unidades de Actuación definidas en las mismas, al menos de modo sistemático. Cierto es que se han producido desarrollos, pero de forma irregular o, al menos, asistemática. Estos desarrollos irregulares casi han logrado cubrir la superficie de las Unidades de Actuación previstas, llegando incluso a expandirse fuera de sus límites, especialmente en el sur.

De esta forma, se observa que el límite propuesto del casco se encuentra bien definido. Al sur ya comienza a ser más difuso. La Unidad de actuación 1 se encuentra bastante desarrollada, pero se ha de tener en cuenta el planeamiento.

En todo el límite sur, correspondiente a las Unidades de actuación 2, 3, 4 y 5, que no han sido desarrolladas según lo marcado en planeamiento, se ha desdibujado la línea que limita el suelo urbano con el suelo rústico porque, además de los desarrollos irregulares en el interior de los límites definidos por el planeamiento, se han ejecutado también diversas construcciones en el suelo no urbanizable. Estos desarrollos se han producido a favor de los caminos existentes, así, en el caso de la Unidad de Actuación 4, han sido menores que en el caso de las unidades 2 y 3 por la ausencia de estos.

Al extremo del casco no se detecta expansión irregular, pero el límite del mismo, sí se encuentra más también con los desarrollos irregulares en las unidades de actuación 6, 7 y 8 y con la invasión del suelo no urbanizable por parte de un desarrollo bien organizado de viviendas aisladas y pareadas.

Al norte encontramos las irregularidades cometidas en ámbito de uso industrial del SAU 3, desarrollado sin planeamiento y con usos diferentes a los definidos por las NNSSRR. Al margen del Suelo Urbano, también nos encontramos un grupo de viviendas irregularmente construidas que provocó la extensión de la calle Peligros por lo que era un camino rural sobre Suelo Urbanizable No Sectorizado conformando ya el actual límite bien definido de la zona urbana.

En cuanto a los SAUs 1 y 2 no existe problemática similar por cuanto que ambos cuentan con planeamiento de desarrollo, sus límites están bien definidos y la inmensa mayoría de las construcciones irregulares en suelo protegido localizadas en su entorno son de la misma época en que se empezaron a desarrollar los planes parciales correspondientes.

Toda esta problemática, entre otras cosas, se intentó solucionar con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 2015, pero debido a la falta de justificación del plan en cuanto al número de viviendas y a la vulneración del principio de sostenibilidad, a la vulneración del principio de

COPIA ELECTRONICA AUTENTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2023/09/23 13:0?
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

distribución de beneficios y cargas, a la no consolidación del correspondiente avance, a la inadecuada consideración de alternativas, a la omisión de informes preceptivos, a la falta de acreditación de disponibilidad de recursos hídricos, a la falta de justificación de viabilidad y sostenibilidad económica, etc., fue anulada por la sentencia número 72/2017 del TSJM de 3 de febrero de 2017, posteriormente ratificada por el Tribunal Supremo.

El capítulo 3 de la Memoria de Ordenación expone las distintas circunstancias en el modelo territorial de planeamiento vigente haciendo un diagnóstico de la situación actual reflejando los motivos que condicionan la necesidad de redactar de un nuevo PG:

- El agotamiento del modelo territorial propuesto por las Normas Subsidiarias aprobadas en 1998, con un crecimiento poblacional muy alejado del actual.
- La necesidad de adaptar el planeamiento a la legislación sectorial vigente, y específicamente a las determinaciones de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que prevé en su Disposición Transitoria Tercera que todos los Planes Generales y Normas Subsidiarias se adapten a lo allí en el plazo de 2 años.
- Los problemas de gestión del suelo generados por la derogación del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 2015.

[illegible] de 1998, planteaba un modelo de crecimiento residencial basado, principalmente, en [illegible] y

legislación de suelas provisionales, en el marco PGOU/98. Actualmente, dentro de este marco de nueva creación, con una superficie muy por [illegible] El resultado es un modelo de crecimiento [illegible] que provoca un [illegible] que se hace necesario tratar al menos de un nuevo documento de planeamiento.

En cuanto a Suelo Urbano residencial, el planeamiento vigente prevé 6 unidades de ejecución, todas ellas en el casco. Ninguna de ellas no está gestionada ni desarrollada, lo que supone la imposibilidad de dar licencias de edificación en esos ámbitos, y por tanto de acometer las reformas necesarias de [illegible] Plan General de 2015 para evitar la paralización de Suelo Urbano Consolidado los ámbitos de ejecución ha sido [illegible] en gran medida estas unidades, ajustando a la baja el aprovechamiento, a costa de [illegible], y por tanto de generación [illegible] del suelo.

Cualquiera [illegible] en cuanto a la oferta de suelo residencial, las NNSS vigentes plantean únicamente un sector (SAU-3), con una superficie de 3,5 [illegible] aplicando [illegible] [illegible] de viviendas residenciales y dotacionales.

En definitiva, no se detectan actuaciones en que respecto al modelo territorial propuesto para el ámbito [illegible] de ejecución de vivienda que hagan necesaria una revisión del planeamiento general, ajeno que existe numerosas parcelas en el casco urbano [illegible] [illegible] con la imposibilidad real de ejecutar el mismo.

En cualquier caso, tal y como se ha expuesto en los anteriores apartados 2.2.1 y 2.2.2 de presente Informe, dicha justificación de la adecuación de los ámbitos de SUC-EJ, y SUNC desarrollados al margen del planeamiento vigente, a las categorías de SUC y SUNC en la propuesta de Avance.

2.4 Planeamiento de los municipios colindantes

El Capítulo 4 del Título IV de la Memoria de información analiza el planeamiento de los municipios colindantes, siendo los siguientes: Colmenar Viejo, San Agustín del Guadalix, El Molar, El Vellón y Guadalix de la Sierra.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Fuente: Visor SIT. Capa de planeamiento urbanístico

Colmenar Viejo limita con el municipio de Pedrezuela. El planeamiento vigente en Colmenar Viejo es el Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger aprobado el fecha 5/ de julio de 2007

El planeamiento vigente en San Agustín del Guadalix son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente con fecha de 26 de septiembre de 1990. Limita con Pedrezuela por el sur de este término municipal

El Molar dispone de Normas Subsidiarias que cuentan con aprobación definitiva en el año 2002. Se ubica al suroeste de Pedrezuela

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Vellón fueron aprobadas definitivamente el 13 de noviembre de 1978. Está ubicado al noreste de Pedrezuela.

Guadalix de la Sierra tiene Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 27 de septiembre de 1995. Se sitúa al sur de Pedrezuela.

En general, la clasificación del suelo de los municipios situados al noreste, este y sur Guadalix de la Sierra, Colmenar Viejo y San Agustín del Guadalix es concordante con la de Pedrezuela, siendo terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido. Únicamente la clasificación de una pequeña franja de terreno al norte de Pedrezuela limitante con Guadalix de la Sierra no es coincidente, siendo Suelo Urbanizable No Sectorizado en Pedrezuela y Suelo No Urbanizable Protegido en Guadalix de la Sierra. De igual manera, una pequeña franja del límite sur de Pedrezuela clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado pasa a ser Suelo No Urbanizable Protegido en San Agustín del Guadalix.

Al noreste, Pedrezuela comparte la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado con El Vellón por todo el límite coincidente entre ambos municipios

Con El Molar, la mayor parte de los suelos clasificados a un lado y al otro del límite municipal entre ambos municipios no son coincidentes. En sentido norte-sur, ambos municipios colindan principalmente suelos clasificados como urbanizables no sectorizados. También una pequeña franja clasificada como Suelo No Urbanizable Protegido en Pedrezuela y Suelo Urbanizable No Sectorizado en El Molar. Siguiendo hacia el sur los dos municipios comparten la clasificación de Suelo Urbano. El resto del suelo de Pedrezuela coincidente con el límite con El Molar está clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado, lindando con Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo No Urbanizable Protegido de El Molar

De acuerdo a lo expuesto en el apartado 4.2.1 del Capítulo IV del Título IV de la Memoria de Información, la zona donde se ubican todos los municipios mencionados anteriormente está fuertemente marcada por sus características naturales, siendo los suelos mayoritariamente de vocación forestal, de pastizales y dehesas. Están vinculados a usos tradicionales, con

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARIA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

crecimientos en mancha de aceite, bien asociados a urbanizaciones de nueva implantación, con tejidos más geométricamente organizados, pero igualmente condicionados por los accidentes geográficos.

Fuente: SU

			Dolmenar Viejo	San Agustín del Guadalix	El Molar	La Velilla	Guadalix de la Sierra	Pedrezuela
Revisión de planeamiento			*		*	*		*
Planeamiento Vigente			PG	NNSS	NNSS	NNCCSS	NNSS	NNSS
Año de aprobación			2002	1988	2002	1978	1998	1958
Superficie del municipio (km²)			182,96	38,27	50,21	33,51	60,31	28,56
nº vivienda INE (Censo 2021)			20.461	5.071	4.406	1.463	3.566	3.225
SU	SUC	%	5,57	9,63	2,90	1,28	3,74%	2,05
	SUNC	%	-	3,19	-	-	-	-
SUZ	SUZS	%	3,12	3,19	10,43	-	3,35	5,15
	SUZNS	%	0,74	31,14	49,08	98,74	0,83%	29,86
SNUP		%	67,94	55,82	37,28	-	92,58%	60,14
SISTEMAS GENERALES		%	2,63		0,31	-		
SIN DATOS		%		0,04				

* en proceso de revisión del planeamiento

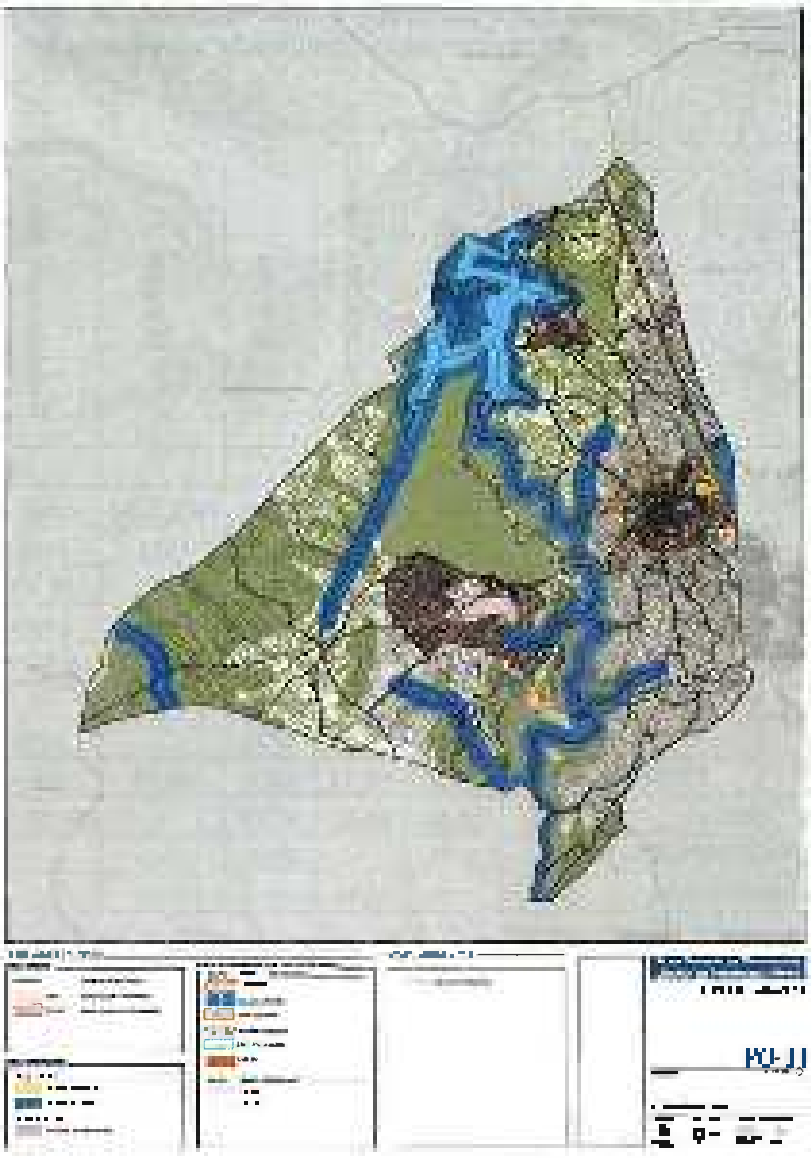
Comparación de planeamiento de los MUNICIPIOS colindantes

Fuente: Elaboración propia utilizando la tabla de atributos de la capa "Clasificación del suelo en el planeamiento urbanístico refundido del Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid. Año 2022" del geoportal IDEM

3. *Propuesta del Avance*

Planeamiento propuesto	
Nº Expediente	30/011977/3/22
Instrumento	Plan General
Incidencia	Revisión
Título	Avance del PG de Pedrezuela
Marco Legal	Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid
Fase de tramitación	Avance

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Ordenación propuesta – Clasificación del Suelo.
Fuente: Documento de Avance, PGOU

3.1 Objetivos que propone el Avance

Los objetivos generales que el Avance establece en el apartado 1 del Título IV de la Memoria de Ordenación reproducen literalmente los fines de la ordenación urbanística incluidos en el Artículo 12 de la LSCM. Seguidamente, en el apartado 2 del mismo título establece los siguientes objetivos específicos de la ordenación urbanística.

a) La adecuación del nuevo planeamiento municipal a la realidad física del municipio.

b) La adaptación del planeamiento general a la legislación en materia de urbanismo y suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

c) Solucionar los problemas de gestión derivados de la falta de desarrollo del planeamiento vigente (NNSS 86) y de la ejecución del PGOU 2015.

d) Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han sido consolidados en el casco en los últimos años, recalificando especialmente el tráfico rodado y ajustando por la movilidad peatonal.

e) Plantear un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente previsibles.

COPIA ELECTRONICA AUTENTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

h) Consolidar la ciudad consolidada, y especialmente el casco, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin necesidad.

g) Obtención de suelos públicos con el objetivo de mejorar y ampliar las dotaciones existentes, y concretamente la ampliación del cementerio, de las zonas deportivas y recreativas y la implantación de un centro de salud.

h) Asegurar el uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.

i) Plantear suelos para crecimiento industrial, garantizando el equilibrio de usos que evite la consolidación del modelo de ciudad dormitorio."

j) Protección de edificaciones de interés mediante la redacción de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

k) Puesta en valor especialmente de los yacimientos de Monumentos, actualmente en SU, mediante un plan que permita su recuperación y revalorización patrimonial.

l) Clasificar suelos para el desarrollo de viviendas multifamiliares, al ser esta tipología casi ausente en todo el término municipal.

m) Garantizar la participación pública en todo el proceso de redacción del planeamiento, accesibilidad e información pública al Documento Urbanístico Preliminar para fomentar la transparencia".

Asimismo, el Avance continúa reproduciendo los objetivos de uso racional de recursos naturales y aquellos basados en los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, compacidad, eficiencia energética y complejidad funcional y ocupación eficiente de suelo que figuran plasmados en el Artículo 3 del TRLSRU.

De manera parecida, en el apartado 1.3.2 del Título IV se reproducen los Objetivos Estratégicos y los objetivos específicos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española, y se establecen en el apartado 1.4 del mismo título una serie de objetivos de protección ambiental, destacando los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

Potenciar, conservar o mejor, si es preciso, el ambiente natural circundante.

- La previsión de espacios de calidad y variedad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado .

En el Capítulo 2 del Título IV de la Memoria de Ordenación del Avance están expuestos los "Objetivos y Criterios de Ordenación: Estructura Urbana y Territorial", estableciendo criterios para los siguientes aspectos de especial relevancia en el municipio:

Criterios generales de ordenación

- Criterios específicos de ordenación

Criterios para la protección del medio natural

- Criterios sobre el modelo territorial

Criterios sobre la estructura urbana

- Criterios sobre viviendas

Criterios para los nuevos equipamientos y zonas verdes

- Criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad

Criterios sobre vías pecuarias

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

- Criterios para la protección del Patrimonio Histórico
- Criterios para la gestión del planeamiento
- Criterios para el fomento de las actividades económicas

3.7 Alternativas propuestas

En el Capítulo 2 del Título V de la memoria de Ordenación se describen las alternativas estudiadas para conseguir los objetivos planteados

Alternativa 0.

La alternativa cero consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de que no se lleve a cabo la redacción del nuevo Plan General. En este caso, seguirían en vigor las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas el 16 de junio de 1988, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

Esta alternativa supone el mantenimiento de un instrumento de planeamiento no adaptado al marco legal vigente, no recoge de forma satisfactoria la legislación sectorial ambiental y mantiene un modelo que ha quedado obsoleto que no contempla el aumento de población y las correspondientes necesidades de equipamientos y dotaciones.

Se adjunta imagen de la clasificación del suelo del término municipal correspondiente a la Alternativa 0:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Alternativa 0
Fuente: Título V. Capítulo 2.1. Memoria de Ordenación

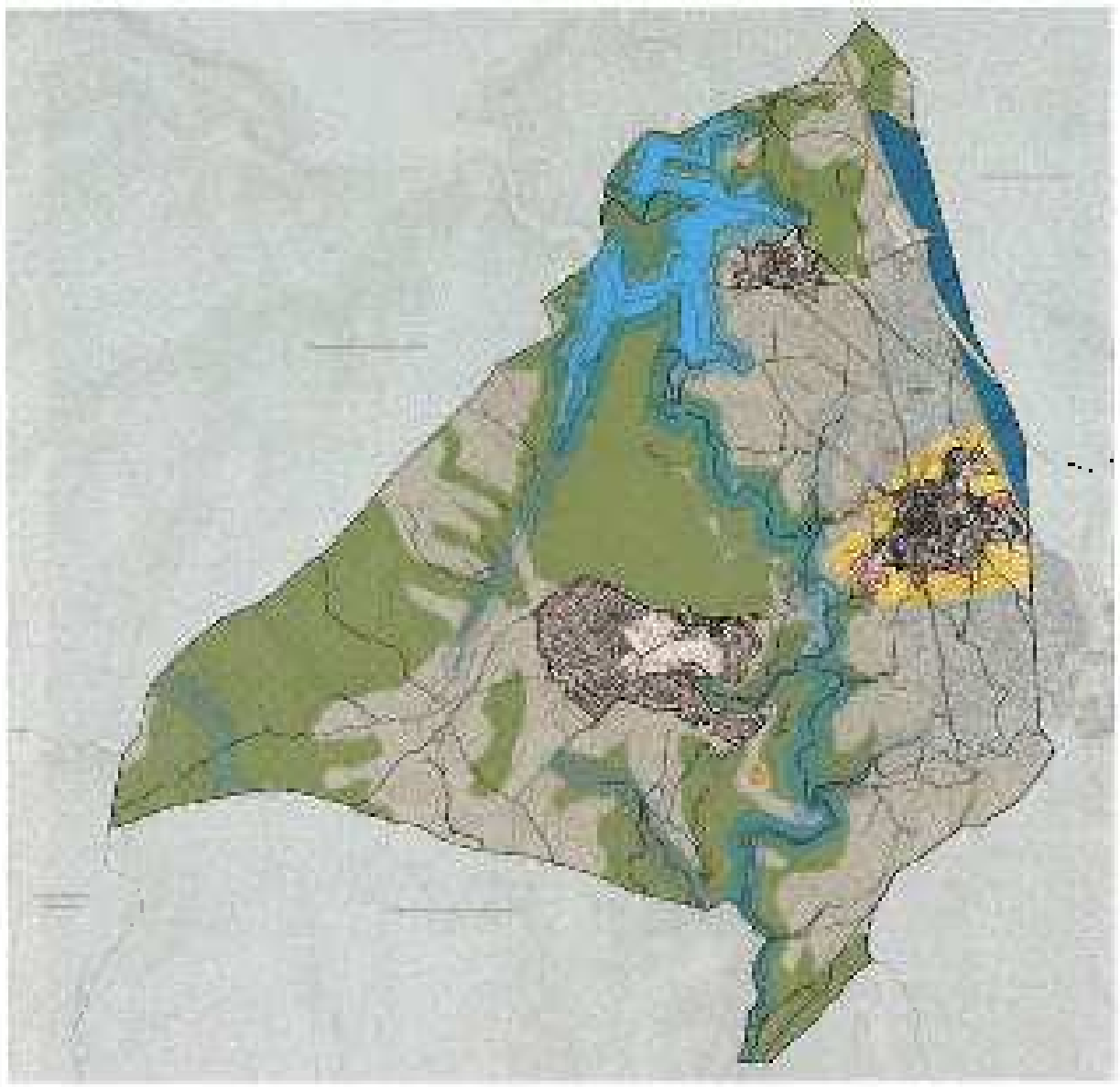
Alternativa 1

Se basa en el modelo territorial propuesto en el planeamiento general aprobado en 2015.

La delimitación del Suelo Urbano consiste en una adaptación del planeamiento vigente a la realidad existente, ya que se trata de un área regular y dentro de él algunas áreas intersticiales se incluyen en ámbitos de SUNC conforme a lo establecido en el artículo 14.2 b de la LSCM.

En cuanto a Suelo Urbanizable, siguiendo la LSCM, se clasifica todo aquel que no cuenta con protecciones específicas ni estaban clasificadas como de protección especial en el planeamiento vigente (las cuales se clasifican como No Urbanizable Preservado con especial interés Ecológico, Paisajístico o Forestal), lo cual supone un total de 329 has. Dentro de este se aprovechan 57 has para usos residenciales y 60 has para usos industriales.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

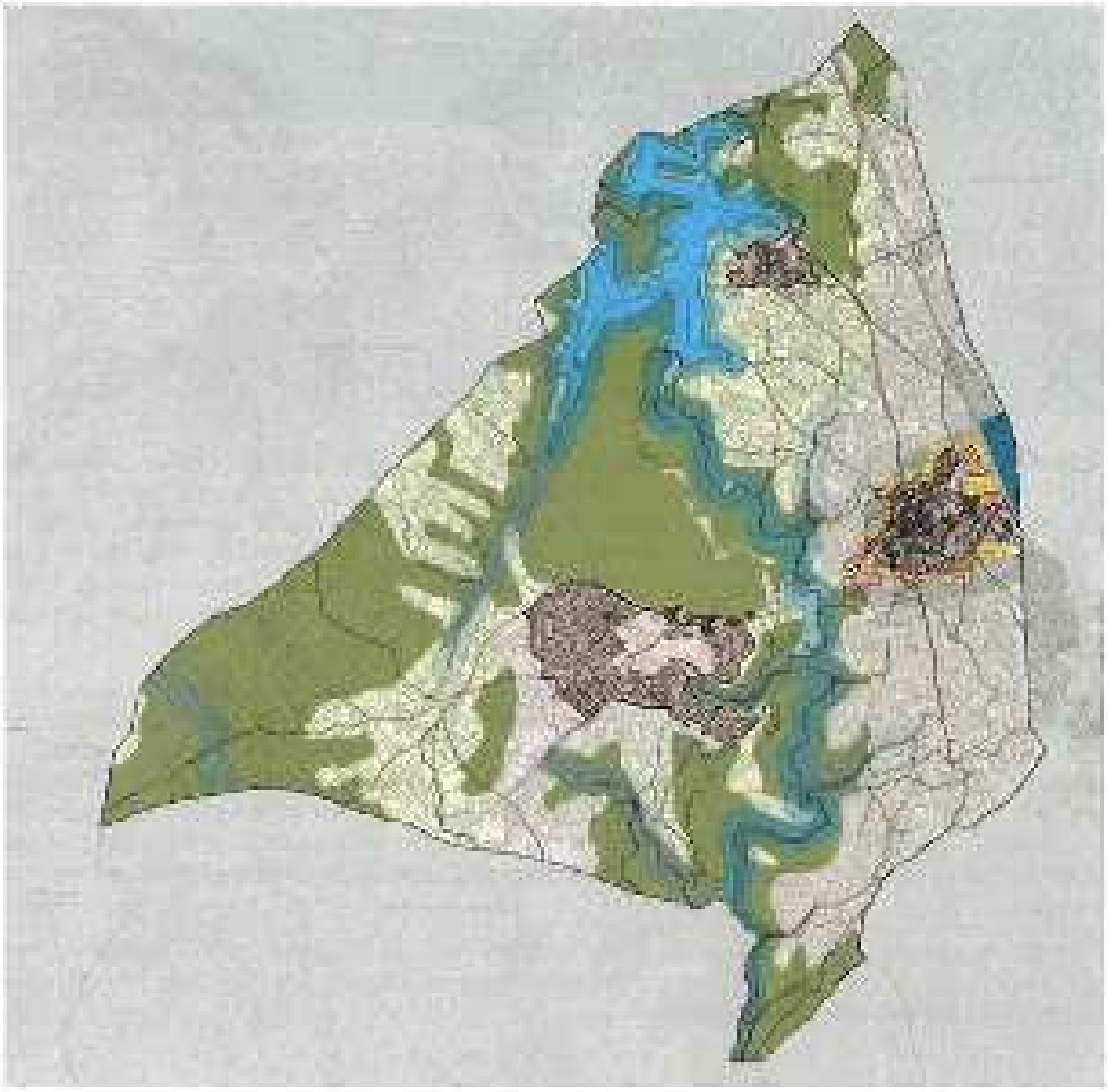


Alternativa 1
Fuente: Título V. Capítulo 2.1. Memoria de Ordenación

Alternativa 2.

Consiste en la redacción de un nuevo Plan General, adaptado a la legislación urbanística vigente, cuyas determinaciones propicien un modelo urbanístico más compacto que el de la Alternativa 1, reduciendo el impacto por consumo de suelo natural dentro de los límites del término analizado

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548666**



Alternativa 2
Fuente: Título V. Capítulo 2.1. Memoria de Ordenación

Se propone una revisión y actualización del límite del Suelo Urbano (en adelante SU) igual a la planteada en la Alternativa 1, al ser esto un acto reglado. Por tanto, se considera la misma delimitación para el SU y los mismos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (en adelante SUNC) previstos.

En cuanto al Suelo Urbanizable, este se reduce significativamente respecto de la Alternativa 1, de modo que queda en un total de 78 has, de las cuales 54 has son de Suelo Urbanizable Sectorizado (en adelante SUS), dividiéndose a su vez en 20 has de uso residencial y 11 has industrial.

Con respecto al Suelo No Urbanizable de Protección (en adelante SNUP), este abarca todo lo que ya estaba protegido en las NNSSSS y una parte importante de lo que estas clasificaban como Suelo No urbanizable Común. El suelo anteriormente clasificado de protección ahora se protege en virtud de la legislación sectorial en materia de montes, aguas, carreteras, vías pecuarias, patrimonio y la ZEC "Cuenca del río Guadalix". Para el terreno no cubierto por afectaciones sectoriales, así como para el resto anteriormente clasificado, como común se utilizan dos categorías de suelo preservado en función de sus valores agrícolas o paisajísticos.

En la Memoria de Ordenación se aporta el siguiente cuadro resumen con las superficies de suelo clasificado por cada una de las alternativas:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
			m2s	% T.M	m2s	% T.M	m2s	% T.M
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		1.961.827	7,00%	2.242.406	8,00%	2.042.406	7,29 %
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		0	0,00%	117.332	0,42%	317.332	1,13%
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUS)	RESIDENCIAL	0	0,00%	572.532	2,05%	224.788	0,80%
		INDUSTRIAL	62.474	0,22%	538.900	2,10%	448.974	2,11%
	NO SECTORIZADO (SUNS)		7.449.247	26,61%	2.176.660	7,77%	427.561	1,50%
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)			18.028.004	64,37%	22.570.206	80,63%	25.570.006	89,57%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			28.001.552	100,00%	28.027.602	100,00%	28.527.602	100,00%

De acuerdo a lo expuesto en el Avance "La Alternativa 1 consistiría en la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la legislación urbanística y sectorial vigente en la actualidad, con un modelo territorial basado en el crecimiento en el planeamiento general aprobado en 2015". Dado que el PG aprobado en el año 2015 fue anulado por la sentencia número 72/2017 del TSJM, ratificada por el Tribunal Supremo el 27 de septiembre de 2018, declarando nulo dicho acuerdo el PG 2015, la Alternativa 1 no debería ser considerada como una alternativa cuya viabilidad esté debidamente justificada. Por lo tanto, no debe ser la elegida para plantearse.

Deben valorarse alternativas de crecimiento que sean coherentes con previsiones y proyecciones bien fundamentadas y sobre todo que estén en concordancia con las previsiones y proyecciones planteadas en el propio Avance, o que justifique dimensiones de suelo que se ajusten a las necesidades de vivienda y suelo para actividad económica, así como los equipamientos y servicios requeridos por la población. Todo ello, de conformidad con el artículo 5 "Principios rectores de desarrollo territorial y urbano sostenible" del TRLSRU, y con lo establecido en el artículo 3, "Principios rectores y fines de la ordenación territorial, urbanística y sectorial" atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo.

Si finalmente de la valoración de las alternativas viables que se realicen, debe realizarse una descripción y justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la alternativa elegida, que será la que recoja las directrices y objetivos del PG.

3.3 Alternativa seleccionada

La alternativa 2 es la elegida. Contempla el crecimiento en torno al casco urbano, en base a suelo no consolidado (SUNC) en Suelo Urbanizable y en un sector de suelo industrial aledaño a la antigua carretera A-1 dadas las posibilidades de su urbanización aprovechando infraestructuras.

3.3.1 Clasificación y categorías de suelo

El Avance clasifica todo el término municipal en SU, que incluye SUC y Suelo Urbano No Consolidado (en adelante SUNC) en Suelo Urbanizable, dividido en SUS y Suelo Urbanizable No Sectorizado (en adelante SUNS); y en Suelo No Urbanizable de Protección, formado por ocho categorías.

Clase y categoría	m²	%
Suelo Urbano Consolidado	2.042.406	7,13
Suelo Urbano No Consolidado	317.332	0,29
Suelo Urbanizable Sectorizado	348.532	1,22
Suelo Urbanizable No Sectorizado	426.562	1,50
Suelo No Urbanizable de Protección	25.570.006	89,85
	28.527.602	100,00%

Clasificación propuesta por el avance. Área y porcentaje de suelo de la del PG Protección.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Dentro del SU existen las categorías de Consolidado y no Consolidado. En la urbanización Montenebro y en la zona de Pajares y Rediles tanto el suelo se considera como Consolidado. En el casco urbano hay diversos ámbitos aislados, al este y especialmente al sur que se consideran No Consolidado, todo ello de acuerdo con el contenido del artículo 7.4 de la LSCM.

El Suelo Urbanizable se desarrolla hacia el norte en el sector SUR-NS1 y en la zona del Prado del Rey, al oeste del mismo el Sectorizado y en una segunda línea el No Sectorizado. En el plano se puede apreciar que los sectores de uso residencial rodean el casco y los de uso industrial se encuentran al este del mismo, al otro lado de la antigua carretera A-6.

El Suelo No Urbanizable de Protección (en adelante SNUP) se divide en 2 categorías de SNUP: de Especial Protección, que es aquel que responde al dictado del artículo 16.1.a) de la LSCM y Preservado, que responde al apartado b) de mencionado artículo.

En el siguiente cuadro se reflejan las superficies de las distintas clases de suelo. Hay que señalar que la existencia de subcategorías entre las distintas categorías de suelo no urbanizable de protección ha sido consignada con el fin de no contabilizar más de una vez el mismo suelo.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 2	
			SUPERFICIE (m²s)	% TM
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		5.092.459	7,16%
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		130.426	0,18%
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO (SUR-S)	RESIDENCIAL	293.794	0,41%
		INDUSTRIAL	114.874	0,16%
	NO SECTORIZADO (SUR-NS)		1.094.893	1,54%
SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)			25.310.033	35,53%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			71.197.000	100,00%

Superficies clases de suelo. Fuente: Avance.

3.3.2 Áreas Homogéneas

El SU se divide en 4 Áreas Homogéneas:

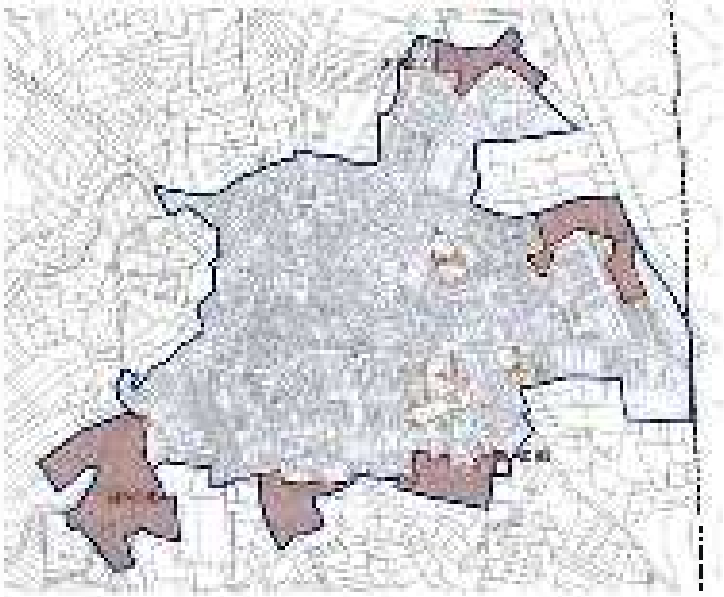
- Área Homogénea 1 Casco Urbano (AH-1): coincide totalmente con el casco urbano incluyendo
- Área Homogénea 2 Montenebro (AH-2): se corresponde con la urbanización Montenebro.

  Área Homogénea 3 Arroyo Real (AH-3) se corresponde con la urbanización Arroyo Real
- Área Homogénea 4 Pajares y Rediles (AH-4) se corresponde con los Pajares y Rediles constituidos por los restos de la antigua pajares y rediles ubicados junto a la urbanización Montenebro, y que se encuentran actualmente protegidos.

El AH-1 Casco Urbano, aunque incluye el casco urbano, la que representan 730.825 m² en uso global es residencial e incluye SU consolidado y no consolidado.

Dentro del AH-1, como se puede ver en la siguiente gráfica, se definen 3 Actuaciones Aisladas en SNC. El objetivo de AA-01 es obtener suelo público del viario existente, el de AA-02 es obtener los viarios existentes, un espacio verde y nuevos viarios, el de AA-03 es obtener dotaciones. Posteriormente la ordenación del sector no tiene viabilidad.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Área Homogénea 1. Fuente: Figura 19 de la Memoria de Ordenación del Avance.

Dentro de AH 1 tomado en se encuentran 5 ámbitos de SUNC, que se numeran del 1 al 5 empezando por el norte y en sentido horario. Cuentan de ellos con la casi totalidad de la superficie del sector el número 5 de uso global dotacional.

Sus características básicas y principales aparecen en la figura a continuación:

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC					
ÁMBITO		DATOS GENERALES			
Código	Denominación	SUP. BRUTA (m²s)	USO GLOBAL	C. Edif. (m²c/m²s)	SUP. EDIF. LUCRATIVA (m²c)
SUNC-01	Calle del Arroyo	13.272	Residencial	0,40	5.309
SUNC-02	Calle Fuente Grande	27.514	Residencial	0,40	11.006
SUNC-03	Camino de la Huerta	11.751	Residencial	0,40	4.700
SUNC-04	Calle Madrid*	15.251	Residencial	0,40	6.100
SUNC-05	Cerrillo de las Suertes**	53.533	Dotacional	0,20	11.000

* Unidad de ejecución principal de vivienda protegida en el suelo urbano consolidado

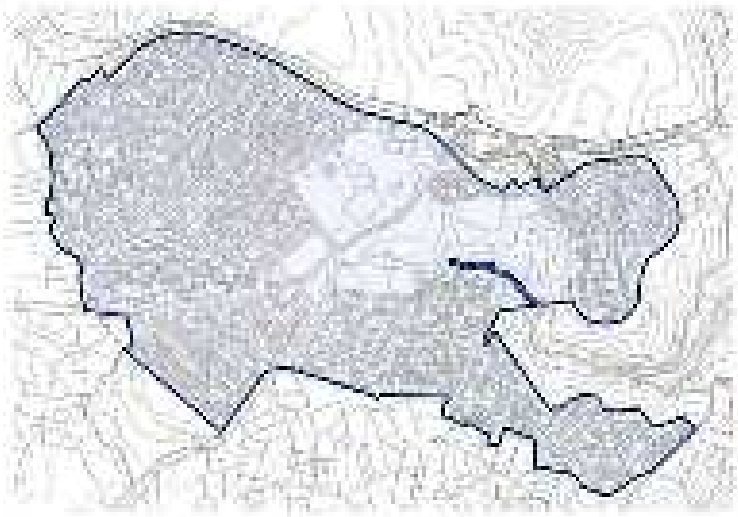
** Unidad de ejecución para dotación privada en el suelo urbano consolidado

Ámbitos de Actuación en SUNC en casco urbano. Fuente: Avance

El AH- 2 Monterrubio coincide con la urbanización homónima (la COREPO), desarrollada como ciudad jardín preferentemente en los años 70s. Su desarrollo de modo planificado y poco denso le confiere un grado de aislamiento con respecto al resto de ámbitos del municipio, teniendo pues homogeneidad morfológica y funcional. El uso global es residencial con tipología de vivienda unifamiliar.

En el ámbito permanecen vacantes en torno al un 10% de las parcelas. No se plantea ninguna intervención ni reclasificación en el Área Homogénea.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Área Homogénea 2. Fuente: Anaxos.

El AH-3 Alalaya Real coincide con la urbanización homónima, se ubica al norte del término municipal y junto al embalse de Pedrezuela. Se desarrolló como ámbito independiente, tiene un alto grado de aislamiento y homogeneidad morfológica y funcional. El uso global es residencial con tipología de vivienda unifamiliar en edificación aislada. No cuenta con reservas para equipamientos sociales más allá de dos ámbitos de zonas verdes. En el ámbito permanecen vacantes en torno a un 10% de las parcelas.

Incluye SU Consolidado y No Consolidado.



Área Homogénea 3. Fuente: Anaxos

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea se delimita el Ámbito de Actuación discontinuo en SUNC, denominado SUNC-03 Malaya Real.

Este ámbito incluye una serie de parcelas, calificadas por el planeamiento vigente como parte de la Red de Espacios Libres Públicos. Pese a la calificación como suelo público de estas parcelas, no fueron obtenidas en su momento durante el desarrollo de la urbanización, por lo que a día de hoy su titularidad es privada, y algunas de ellas incluso ha sido edificada. Para garantizar su completa integración en la trama urbana, se estiman necesaria la reordenación del ámbito y la ejecución de obras de urbanización integrales.

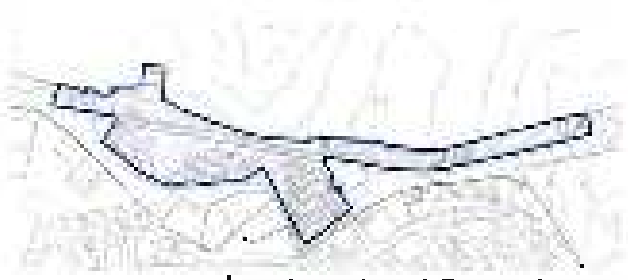
Los datos generales del Ámbito de Actuación son:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC					
ÁMBITO		DATOS GENERALES			
Código	Denominación	S.P. BRUTA (ha)	USO GLOBAL	C. Edif. (m²c/m²s)	S.P. LUC/RESERVA (ha)
S.N.U.-A4	Alpedrete	22.870	Residencial	0,19	2,72

Ámbitos de Actuación en SUNC en ARU. Fuente: Avance

El A-U-4 Pajarera y Retiles está constituido por los núcleos de casas aisladas y pareadas situados junto a la urbanización Montenevoso, y que se encuentran actualmente protegidos. No cuenta con servicios mínimos con carácter general por el momento. Su consideración como suelo urbano se condiciona al desarrollo de un Plan Especial que complete las infraestructuras urbanas necesarias para dotar a las parcelas del carácter de solar. El uso global es residencial y las edificaciones cuentan con ordenanza propia orientada a su conservación y rehabilitación.



Área Homogénea 6. Fuente: Avance.

De acuerdo a lo expuesto en el Avance el ámbito cumple en la actualidad las condiciones establecidas en el Artículo 14 de la LSCM para ser suelo urbano. Por ello, la clasificación de este ámbito debe estar de acuerdo a sus actuales condiciones urbanísticas y, del mismo modo, el PG refleja adecuadamente el ámbito de desarrollo que existe para alcanzar la condición de SU.

La capacidad total de vivienda en los 6 Ámbitos de Actuación es de 177. Se debe destacar que se ha establecido una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

Los datos de superficie y vivienda aparecen en el cuadro que figura a continuación:

ÁMBITO			SUPERFICIES APROXIMADAS			POBLACIÓN ESTIMADA	
CÓDIGO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m²s)	C. EDIF. MÁXIMO (m²c/m²s)	SUP. EDIFICABLE (m²c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº viv.
SUNC-A1	[illegible]	Residencial	13.572	0,45	6.107	40	54
SUNC-A2	[illegible]	Residencial	22.214	0,45	10.000	38	84
SUNC-A3	[illegible]	Residencial	15.358	0,45	7.107	21	32
SUNC-A4	[illegible]	Residencial	17.187	0,45	7.734	7	12
SUNC-A5	[illegible]	Residencial	5.000	0,45	2.250	7	13
SUNC-A6	Arroyo Real	Residencial	20.134	0,11	2.215	7	12
TOTAL SUNC			93.465	0,33	31.413		177

Cuadro resumen Ámbitos de SUNC. Fuente: Avance

3.5.2 Suelo Urbanizable

En cuanto al SUBS, el Avance prevé nuevos sectores de esta categoría de suelo, de los cuales ocho tienen uso global residencial y uno industrial. El índice de aprovechamiento unitario de 0,282 m²c/m²s con coeficiente de edificabilidad de 0,30 m²c/m²s en los sectores residenciales y 0,313 en el industrial. La distribución espacial de la misma se muestra con la siguiente imagen:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Área homogénea 9f y Sectores de Suelo Urbanizable. Fuente: Elaboración propia

El Avance del PG establece las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los Sectores de SUbR

El sector SUR-SU1, tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

Incluye, como tipologías edificatorias no residencial, el bloque abierto o unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado

La edificabilidad total es de 13.302 m²c y el máximo de viviendas es 73.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 1.166 m²s y para locales 20.018 m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación



SUR-SU1. Fuente: Avance

El sector SUR-SU2, tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

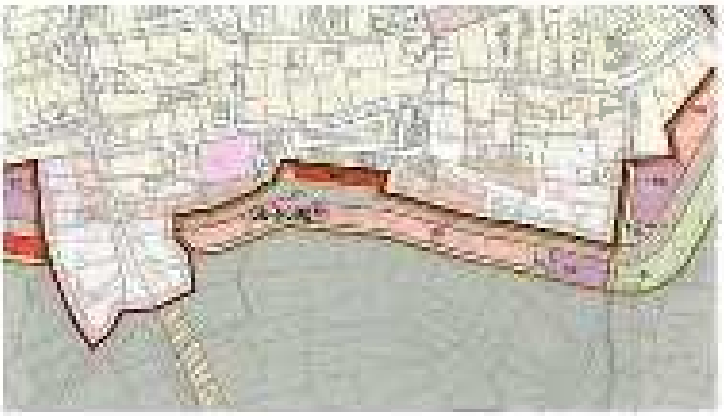
Incluye, como tipologías edificatorias no residencial el bloque abierto y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 4.513 m²c y el máximo de viviendas es 23

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 6.753 m²s y para locales 2.134 m²s

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



SUR-S02. Fuente: Avance

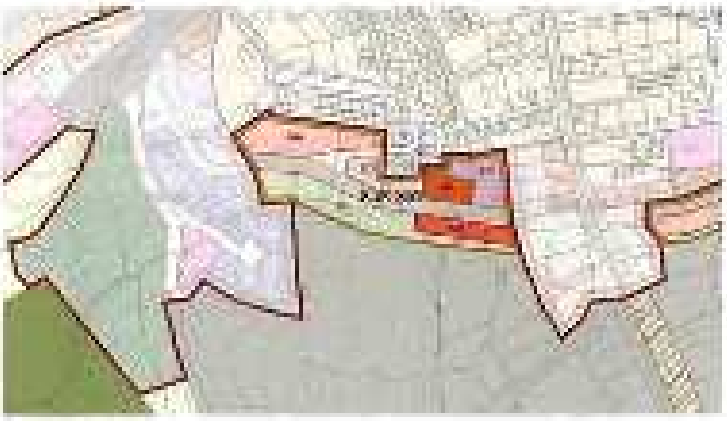
El sector SUR-S03, tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,9 para la vivienda protegida y el equipamiento.

Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque abierto, el unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 4.772 m²c y el máximo de viviendas es 25.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 4.[illegible] m²s y para locales 5.720 m²c.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.



SUR-S03. Fuente: Avance

El sector SUR-S04, tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque abierto, el unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 5.247 m²c y el máximo de viviendas es 50.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 11.400 m²s y para locales 10.[illegible] m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



SUR-SG6. Fuente: Avance

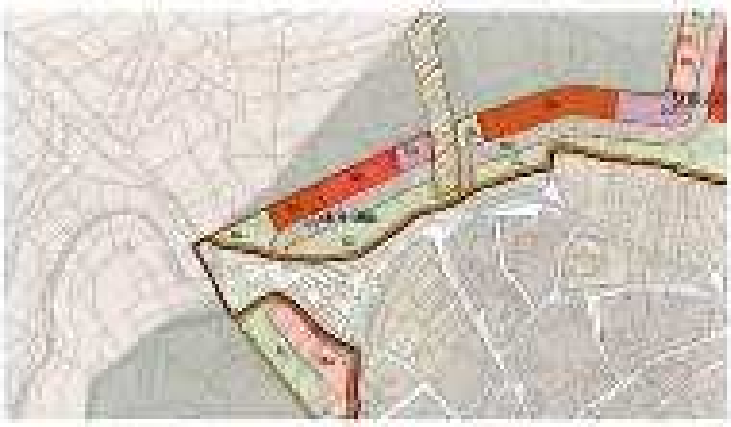
El sector SUR-SG6 tiene uso global residencial y uso permanente predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,9 para la vivienda protegida y el equipamiento.

Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque abierto y el unifamiliar en hilera.

La edificabilidad total es de 3.094 m²c y el máximo de viviendas es 18.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 3.108 m²s y para locales 4.761 m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.



SUR-SG8. Fuente: Avance

El sector SUR-SG8, tiene uso global residencial y uso permanente predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

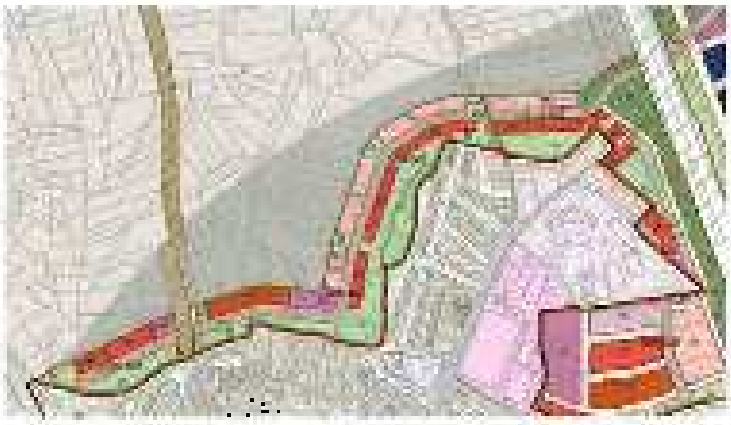
Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque aislado, el unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 12.860 m²c y el máximo de viviendas es 69.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 10.559 m²s y para locales 18.514 m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



SUR-806. Fuente: Avance

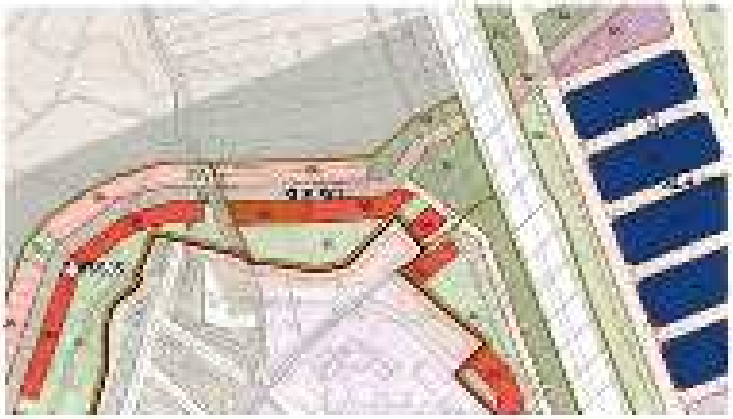
El sector SUR-807 tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque abierto, el unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 5.030 m²c y el máximo de viviendas es 27.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 7.300 m²s y para locales 5.004 m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.



SUR-807. Fuente: Avance

El sector SUR-809, tiene uso global residencial y uso pormenorizado predominante residencial unifamiliar. El coeficiente de ponderación es 1 para la vivienda unifamiliar y 0,8 para la vivienda protegida y el equipamiento.

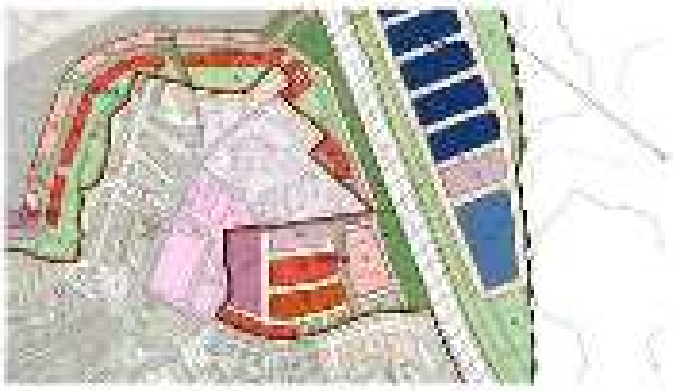
Incluye, como tipologías edificatorias en residencial, el bloque abierto, el unifamiliar en hilera y el unifamiliar aislado.

La edificabilidad total es de 17.168 m²c y el máximo de viviendas es 83.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 13.077 m²s y para locales 59.041 m²s.

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



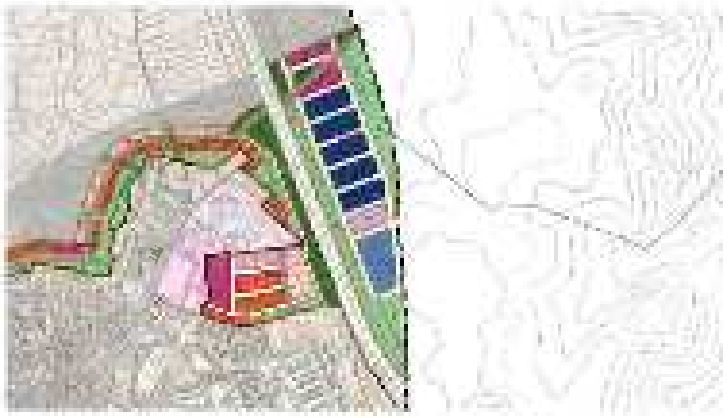
SUR-309. Fuente: Avance

El sector SUR-309. tiene uso global industrial y uso pormenorizado predominante industrial. Tiene dos grados: 1 y 2. El coeficiente de ponderación es 1 para uso industrial y 0,5 para equipamiento.

La edificabilidad total es de 35.887 m²c. No hay superficie destinada a usos residenciales.

No hay reserva para redes supramunicipales, para generales se destinan 13.718 m²s y para locales 53.596 m²s

La iniciativa será privada y el sistema de ejecución será mediante compensación



SUR-309. Fuente: Avance

El cuadro resumen se muestra a continuación:

ÁMBITO		SUPERFICIES GENERALES			POBLACIÓN ESTIMADA (pormenorizado)		
CÓDIGO	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m²s)	C. EDIF. BRUTO (m²c/m²s)	EDIF. EDIFICABLE (m²c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
SUR-301	Residencial	41.641	0,30	12.492	36	150	420
SUR-302	Residencial	6.165	0,30	1.849	15	10	27
SUR-305	Residencial	9.497	0,30	2.849	36	35	98
SUR-308	Residencial	30.824	0,30	9.247	15	46	130
SUR-307	Residencial	6.279	0,30	1.884	15	10	28
SUR-306	Residencial	40.953	0,30	12.286	36	148	414
SUR-304	Residencial	7.543	0,30	2.263	15	11	31
SUR-303	Residencial	17.207	0,30	5.162	15	26	72
SUR-309	Industrial	119.574	0,30	35.887	0	0	0
TOTAL SUDS		303.688	0,30	91.106	-	513	1.440

Determinaciones establecidas por el Avance para los sectores en SUS

Fuente: Avance

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

En cuanto al SUNS, el Avance clasifica 428.580 m², que se distribuyen en dos franjas en forma casco, una continua al sur y otra discontinua al norte, y en un espolón al norte entre la antigua N-1 y la actual A-1.



[illegible]

3.2.4 Suelo No Urbanizable de Protección

Se incluirán dos suelos afectados por legislaciones sectoriales: Suelo No Urbanizable de Protección Especial y aquellos suelos que cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento. Suelo No Urbanizable de Protección Preservado.

A su vez el SNU de Protección Especial se divide en 6 subcategorías:

- SNUP-E de Carreteras: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por la antigua A-1 y la carretera M-227.
- SNUP-E Cauces y riberas: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Vías Pecuarias: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- SNUP-E de Montes Protegidos: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por protección de montes.
- SNUP-E ZEC del Río Guadalix: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación del Río Guadalix recogida en la Red Natura 2000.
- SNUP-E Cultural: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.

El SNU de Protección Preservado se divide en 2 subcategorías:

- SNUP-E Agrícola: incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

SNUP-P Paisajística: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.

Las normas particulares de protección para cada categoría de SNUP están reguladas en el documento de Normas Urbanísticas.

En la siguiente tabla, en el Capítulo 7 del Título VII de la Memoria de Información, se especifican las superficies de cada categoría.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA GENÉRICA		SUPERFICIE (m²)
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP-P)	CARRETERAS	38.231
		VÍA PECUARIA - RESERVA	2.567.371
		VÍAS FERROVIARIAS	49.460
		MONTES PROTEGIDOS	1.729.257
		CAUCES NATURALES	1.761.251
		SUELO FORESTAL	4.048.2
	PROTECCIÓN AMBIENTAL	HÁBITATS	1.814.711
		PAISAJE PROTEGIDO	1.762.014
TOTAL SNUP			16.337.252

Superficies del SNUP
Fuente: Memoria de Ordenación del Avance

De acuerdo a lo expuesto en la Memoria de Ordenación, la superficie total indicada no es la suma de las superficies de cada categoría al existir terrenos en los que se solapan más de una categoría.

3.3.b Redes Públicas

El Capítulo 2 del Título VII de la Memoria de Ordenación desarrolla las "Determinaciones Estructurantes del Sistema de Redes Públicas", estableciendo los tres niveles definidos en el artículo 36 de la LSCM: Redes Públicas Supramunicipales, Redes Públicas Generales y Redes Públicas Locales. A su vez de acuerdo a lo establecido en la LSCM realiza una división dentro de los tres tipos de redes atendiendo a su funcionalidad:

Redes de infraestructuras

Redes de abastecimiento (redes viarias, redes ferroviarias, redes de comunicaciones electrónicas, etc)

Redes de infraestructuras sociales (saneamiento, saneamiento y depuración, etc)

- Redes de infraestructuras energéticas (energía eléctrica, gas, etc)

Redes de equipamientos

- Zonas verdes y espacios libres
- Equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, deportivos, normativos administrativos y de servicios urbanos y servicios de infraestructuras)

Redes de Servicios Públicos

Servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso a internet y ajardinamiento

- Viviendas públicas o de integración social

En cuanto a las redes estructurantes la Memoria diferencia en las secciones A-1 y M-127 y a raíz de ellas pasa a las que se definen como redes supramunicipales.

Forman parte de las Redes Generales aquellas infraestructuras cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser determinantes estructurales y ningún ámbito urbanizado se tramita a nivel supramunicipal.

Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Red General de Equipamientos Sociales

Red General de Equipamiento de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-ZV)

En cuanto a las redes locales, el Avance se define como "aquellas elementales cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión pormenorizada de los residentes en un área inmediata, ámbito de actuación, sector o barrio correspondiente".

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Red Local de Mantenimiento de Comunicaciones Viarias

Red Local de Explotación Viaria

Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres

Red Local de Servicio de Interés Público

El apartado 2.6.1 del Capítulo 2 del Título VII de la Memoria de Ordenación expone los subsistemas que el Avance plantea realizar sobre vías públicas y equipamientos, desarrollándose en el apartado 2.6.2 del mismo capítulo las cifras de adscripción a sectores.

La justificación del cumplimiento de los estándares establecidos por la LSCM se realiza en el apartado 2.7 del Capítulo 2 del Título VII de la Memoria de Ordenación indicando lo siguiente para cada una de las redes de redes:

"En el caso de Pedrezuela, no se plantea la necesidad de ampliar ninguna de las redes supramunicipales existentes.

(...)

"El presente Plan General prevé una edificabilidad máxima total para los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y para los Sectores de Suelo Urbanizable que asciende a 150.979 m² edificables. Por tanto, la reserva exigida por el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001 será el 20% de dicha edificabilidad, es decir, 30.196 m²t.

Se ha previsto en el Plan General un total de 134.957 m²s de suelo reservado para las Redes Generales aplicado a los ámbitos de actuación y sectores propuestos. Esta superficie supone un 89% de la edificabilidad, superior al 20% requerido. Por tanto, puede afirmarse que se cumplen los estándares fijados por la legislación urbanística vigente en lo que a Redes Generales se refiere".

(...)

En cuanto a las redes locales: "en todos los casos la superficie total en el ámbito o sector de elementos de las redes locales de equipamientos, de infraestructuras y de servicios se superará a los 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos edificables por el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001. Además, al menos la mitad del mínimo exigido se destinará a espacios libres públicos arbolados".

El plano de ordenación PO-07 muestra la Estructura Orgánica y Redes Públicas que propone el Avance.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

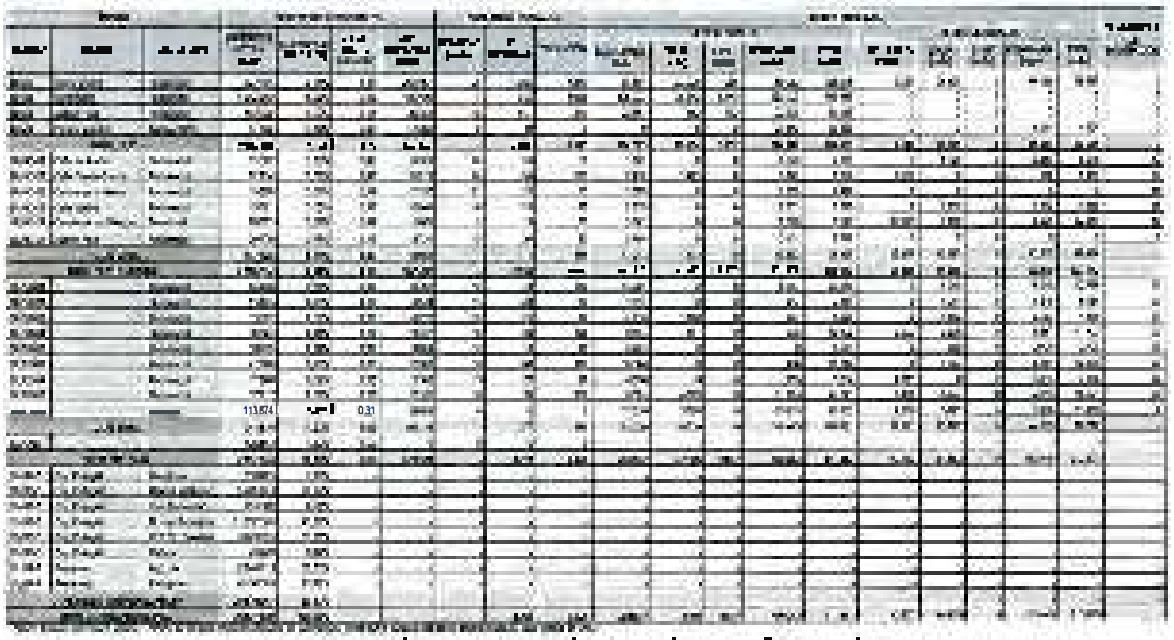


Fuente: PO-02 Estructura Orgánica y Redes Públicas

3.4 Propuesta de crecimiento

En el Capítulo 1 del Título X de la Memoria de Ordenación del Avance se muestra el siguiente cuadro de síntesis con los datos de la ordenación propuesta en el Avance

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666



Cuadro de síntesis de parámetros de Ordenación.
Fuente: Capítulo 1 del Título X de la Memoria de Ordenación

El avance fija la densidad de viviendas por hectárea y edificabilidad de los ámbitos de actuación de SUNC y del SUS residencial, definiendo una necesidad en base a la proyección demográfica prevista.

La previsión de nuevas viviendas a construir previstas en el Avance en ámbitos de SUNC es de 177, sumadas a las 377 nuevas viviendas previstas en los sectores de SUS hacen un total de 554 nuevas viviendas, siendo esta la previsión de crecimiento residencial del Avance en nuevos desarrollos.

En el apartado 3.8 del Capítulo 3 del Título V de la Memoria de Ordenación se indica que existen solares en SUC por edificar, estimando que es posible construir 188 viviendas en estos solares. Estos suelos residenciales vacantes se tienen en cuenta a la hora de estimar el crecimiento residencial previsto. En el siguiente cuadro se expone las características cuantitativas de las posibilidades de desarrollos residenciales en SUC, SUNC y SUS:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

ANÁLISIS DE LOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES						
ÁMBITO			ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS			
Sección	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	SUP. RESIDENCIAL VIVIENDA (m2)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
AH-01	[illegible]	Residencial	[illegible]	[illegible]	101	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	195
AH-03	[illegible]	Residencial	[illegible]	[illegible]	19	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL SUC			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Sección	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m2)	DENSIDAD ESTIMADA (Vi/Ha)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	24	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	21	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	16	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Residencial	[illegible]	10	[illegible]	[illegible]
TOTAL SUNC			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	182
[illegible]		Residencial	[illegible]	15	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	125
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	18	[illegible]
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Residencial	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Residencial	57 217	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		Industrial	113 874	[illegible]	0	0
TOTAL SUR-S			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL INCREMENTO DE CAPACIDAD					[illegible]	[illegible]
CRECIMIENTO DE POBLACIÓN ESTIMADO (Sección)					[illegible]	[illegible]

[illegible]

ANÁLISIS DE CRECIMIENTOS RESIDENCIALES

Fuente: Capítulo 3 del Título V de la Memoria de Ordenación

De acuerdo a la explicación dada en el Avance, la capacidad del SUC de absorber 186 nuevas viviendas en solares vacantes compensa el déficit existente entre la necesidad de las 710 nuevas viviendas estimadas y las 554 viviendas previstas en nuevos desarrollos en SUNC y SUS.

> *En definitiva, el número total de viviendas previstas excede ligeramente las necesidades de población analizadas, pero oscilan en un orden de magnitud similar, por lo que parece una aproximación razonable. Debe tenerse en cuenta además que, en la mayoría de solares ubicados en suelo urbano consolidado, existen usos alternativos y compatibles con el residencial, por lo que no necesariamente todos se desarrollarán con uso de vivienda.*
>
> *En consecuencia, puede afirmarse que la previsión de suelo residencial del presente Plan General es suficiente y ajustada al aumento de población previsto hasta el año horizonte.*

La propuesta de suelo para edificación industrial es prevista en el Avance es de 44.370 m²c. Esta edificabilidad industrial se reparte entre el único sector de uso industrial de SUS previsto, el SUR-S09, con una edificabilidad industrial de 35.081 m² y el Ámbito de Actuación de SUNC-05, con 8.089 m² de edificabilidad industrial previstos para un punto limpio.

4. *Aspectos relevantes para el Impacto Territorial*

A la vista de la información recogida en el Avance, en el Informe de Impacto Territorial, incluido su Anexo I y el Alcance de la Evaluación Ambiental, se estiman relevantes los siguientes aspectos:

4.1 Techo de viviendas de PG

De acuerdo a lo expuesto en el anterior apartado 2.2.3, en el año 2021, el dato real de viviendas en Pedrezuela en el año 2021: 3.225 viviendas, era muy superior al dato aportado en el Avance 2.186 viviendas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Sumando a la cifra de 3.225 viviendas (censo de 2021) las nuevas viviendas previstas por el Avance en nuevos desarrollos, 551 viviendas y las 193 viviendas que el Avance explica que estaban construidas en Suelo Urbano Consolidado (<u>ver anterior apartado 2.2.3</u>), obtenemos que el techo de viviendas que conlleva el desarrollo integral de la propuesta del Avance es de 3.977 viviendas.

En el apartado 2.10 del Capítulo 2 del Título V de la Memoria de Ordenación se expone la previsión de suelo para usos productivos y se aporta el siguiente cuadro:

ESTIMACIÓN DE LOS INCREMENTOS				
	ESTADO INICIAL		ESTADO PROPUESTO	
Número de viviendas	3.418		3.970	
Usos	SUP. NETA (m²s)	ESTIMACIÓN (viviendas)	SUP. NETA (m²s)	ESTIMACIÓN (viviendas)
Equipamientos públicos	113.738	674	324.884	1.912
Zonas verdes y espacios libres	82.432	489	1.000.000	5.882

Tal y como se ha comentado en el presente informe, existe una notable discrepancia entre la estimación de partida del Avance relativa a las viviendas existentes y la situación real (censo de 2021). Por lo tanto, debería utilizarse como estado inicial el caso de viviendas más actualizado disponible, censo de 2021 o último catastro catastro catastro

5.1 Deberán tenerse en cuenta todas las cuestiones manifestadas en el Documento de Alcance. (ver apartado referente al contenido del documento de Alcance de este documento).

5.2 Con carácter general, deben revisarse y corregirse las citas normativas y redactadas de acuerdo a la legislación vigente.

5.3 Con carácter general, deben actualizarse las previsiones y análisis realizados en el Avance considerando los últimos datos estadísticos disponibles.

5.4 En la siguiente fase de tramitación del PG se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las administraciones públicas y público relacionadas y, en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo. (ver ANEXO II de este documento)

5.5 Deben revisarse todas las superficies indicadas en los textos y cuadros del Avance y corregirse los errores detectados, así como todos aquellos que pudieran existir y no haber sido detectados en el presente informe.

5.6 Según lo dispuesto en el Anexo IV de la LEA, en las próximas fases de tramitación del Plan General debe aportarse "Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida". (ver Anexo IV de la LEA).

5.7 Deben valorarse alternativas de crecimiento que sean coherentes con previsiones y proyecciones bien fundamentadas y, sobre todo, que estén en concordancia con las previsiones y proyecciones planteadas en el propio Avance, lo que permitirá dimensionar de forma adecuada tanto las necesidades de vivienda y suelo para actividad económica, así como los equipamientos y servicios requeridos por la población. Todo ello, de conformidad con el artículo 3 "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" del TRLSRU (ver artículo 3 TRLSRU), y con lo establecido en el artículo 3, "Principios rectores y fines de la ordenación urbanística" de la LSCM, atendiendo al criterio de un desarrollo del recurso natural del suelo (ver artículo 3 LSCM).

En función de la valoración de las alternativas viables que se realicen, debe realizarse una descripción y justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la alternativa elegida que sea coherente con los criterios y objetivos del PG. (ver apartado 3.2 de este documento).

5.8 En cuanto a la inclusión de cada tipo de suelo en su categoría, se deberán justificar, 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, así como sus parámetros urbanísticos (ver apartado 4.2 de este documento). Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a las categorías del suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la LSCM, tanto para el Suelo Urbano Consolidado como para el Suelo Urbano No Consolidado.

5.9 En las próximas fases de tramitación del Plan General, una vez establecida la previsión de nuevos desarrollos y con el objeto de evitar que se produzcan situaciones de carencia de equipamientos y servicios o bien un desajuste temporal con la ejecución de los crecimientos residenciales, debe realizarse el análisis de las necesidades dotacionales en función del techo de viviendas y habitantes que se puede alcanzar con el desarrollo completo de la propuesta del PG (ver apartado 4.1 de este documento). El análisis debe considerar la especial importancia de los equipamientos sanitarios y educativos.

5.10 En las próximas fases de aprobación del Plan General, se deberá dar cumplimiento a las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de conformidad con el TRLSRU y LSCM vigentes.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del "Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrezuela". Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 12 y siguientes de la LEA y del artículo 56 de la LSCM.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Recomendaciones

Observando las fotografías aéreas disponibles más recientes correspondientes a la UA del planeamiento vigente, se observa que en bastantes de ellas, aun habiéndose superado el número de viviendas previsto en sus respectivas Ámbitos territoriales, existen amplias zonas de suelo por desarrollar. Así, por ejemplo, se puede observar que en la UA 3 hay 11 parcelas catastrales por edificar, con una superficie total de 6.139 m², o, también, la UA 5 donde hay 15 parcelas vacías, cuya superficie bruta conjunta es de 10.313 m². En la imagen que se muestra a continuación se puede observar el suelo vacante en las UA y en el resto del SU en el año 2016.



Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

El Avance expone que existen solares en SU para edificar 193 viviendas, 101 de ellas estarían ubicadas en el Área Homogénea AH-1, que es la correspondiente al casco urbano, pero no identifica su ubicación. Debe subrayarse que una parte de estas parcelas se corresponderán con el suelo vacante en las UA, pero, habida cuenta de que no se identifican, en la próxima fase de tramitación del PG debería procederse a su identificación para mejorar la comprensión del crecimiento residencial propuesto. En cualquier caso, debería estudiarse la promoción de estos suelos vacantes mediante la aplicación de unas ordenanzas que así lo permitan con el objeto de absorber el mayor porcentaje posible de crecimiento residencial previsto.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Pedrezuela, así como las determinaciones recogidas en el Documento de Alcance y en los informes sectoriales que lo acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en el párrafo precedente, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la LSCM.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

ANEXO I: ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y RESIDENCIAL DEL TERRITORIO

Para alcanzar la conclusión expuesta en el informe, se ha realizado el siguiente análisis del territorio en Pedrezuela atendiendo a factores demográficos, residenciales y económicos del municipio y de los municipios de su entorno.

Datos demográficos y residenciales

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se han analizado los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, en adelante IECM, relativos al padrón municipal desde el año 1985 (año en el que comienza la serie).

Según estos datos, la población empadronada en Pedrezuela en 1985 ascendía a 874 habitantes, cifra que alcanzaba 806 en 1991, 2.003 en 2003 y 5.020 en 2012. En 2024, último dato disponible, llegó a los 6.467 habitantes, lo que implica un aumento de 5.793 habitantes en 39 años.



Evolución de la población total empadronada en Pedrezuela.
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Como puede observarse en el gráfico anterior, la población de Pedrezuela se ha incrementado progresivamente, aunque pueden distinguirse cuatro períodos diferenciados en el comportamiento de su población:

- Un primer período que iría desde 1985 hasta 1995, en el que la población crece a un ritmo lento, desde los 874 habitantes de 1985 hasta los 1.045 de 1995. Esto supone un incremento de 371 habitantes en 10 años, es decir, un crecimiento total del 55,34 %.
- El segundo período comenzaría en el año 1996 y terminaría en torno a 2012 y se caracteriza por comprender los años de mayor crecimiento neto (489 habitantes más en 2008), con crecimientos interanuales superiores al 10 % hasta 2010, destacando los años 2007 y 2008, con crecimientos anuales cercanos al 15 % (15,65 % en 2007 y 14,57 % en 2008).
- Un tercer período comprendería los años 2013 a 2020, con un crecimiento moderado pero sostenido de en torno al 2,5 %.
- Y un cuarto período comprendería la etapa más reciente, los últimos 4 años, donde el crecimiento poblacional escasamente supera, de media, el 1 %, habiéndose incrementado la población en tan solo 317 personas entre 2021 y 2024.

De forma análoga, podemos examinar la evolución de las unidades residenciales del municipio. La dinámica inmobiliaria de Pedrezuela en las últimas décadas ha experimentado dos períodos de crecimiento diferenciados. Los datos de los Censos de Población y Vivienda muestran que en 2001 el número de viviendas era 1.411, aumentando en 2011 hasta las 3.040 y alcanzando las 3.225 viviendas en 2021.

Para analizar el crecimiento anual en el número de viviendas, tenemos que utilizar los datos de unidades urbanas para uso residencial del Catastro Inmobiliario Urbano de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda. Sin embargo, su comparación con los datos del Censo es

[1] El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid no ha publicado datos para el año 1997.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

complicada, ya que su contabilización es diferente puesto que, mientras que en el caso del Catastro Inmobiliario Urbano se contabilizan las unidades residenciales del suelo clasificado como urbano, en los datos del Censo de Población y Vivienda no se distingue la clase de suelo en la que se encuentra la vivienda, de modo que se contabilizan viviendas en suelos no urbanos.

De este modo, si comparamos los datos de 2011 del Censo y del Catastro, podemos observar que, mientras el Censo aporta 3.040 viviendas censadas, en el caso del Catastro se muestran 2.907 viviendas. Por tanto, existe una desviación positiva en el número de viviendas del Censo con respecto al número de unidades residenciales del Catastro de 133 unidades. Esta diferencia es menos notable en los datos de 2021 ya que, en el Censo se registran 86 viviendas más que en el Catastro.

A pesar de estas disparidades en las cifras, los datos del Catastro son de gran utilidad puesto que parten del año 2003 y permiten ver la evolución del municipio durante los últimos 21 años. En este horizonte temporal, han existido momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que permite obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento.



Número de Unidades Residenciales por año

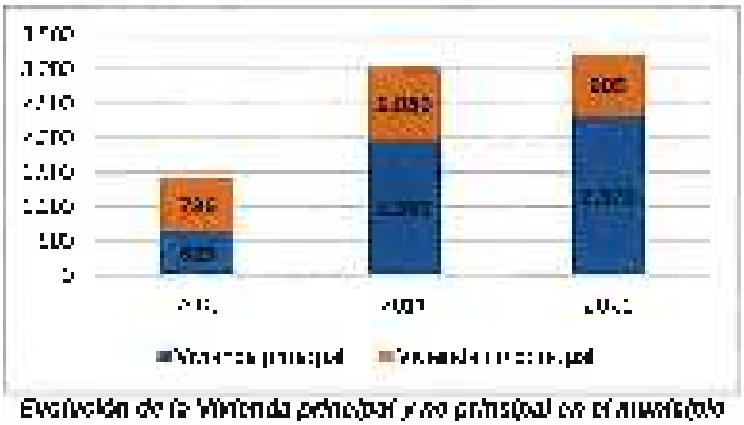
Fig. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro

La gráfica anterior permite observar tres periodos. El primero de 2003 a 2005 con un crecimiento muy leve. Le sigue una etapa de intenso desarrollo que irá de los años 2006 a 2012, con un aumento de 1.359 viviendas, lo que supone un incremento del 81,13 %. La última etapa tiene un crecimiento mucho más moderado entre 2013 y la 2024, con un aumento de tan solo 95 viviendas en una década, lo que supone un incremento del 3,11 %.

Como análisis global, desde 2003 hasta 2024 el número de unidades residenciales de Pedrezuela se ha incrementado en 1.836 viviendas, desde las 1.310 de 2003 hasta las 3.146 de 2024, lo que representa un crecimiento del 140,15 %.

Los datos del Censo de Población y Vivienda también permiten analizar la evolución de la vivienda principal y no principal en el municipio. Así, muestran como el porcentaje de vivienda principal se ha incrementado gradualmente, pues mientras en el año 2001 suponía el 44,29 %, en el año 2011 alcanzó el 64,47 % y en 2021 el 71,94 %. Por tanto, según los últimos datos disponibles, las viviendas no principales representan el 28,06 % del total. De este modo, de las 3.225 viviendas censadas en 2021, 2.320 son viviendas principales y 905 son viviendas no principales.

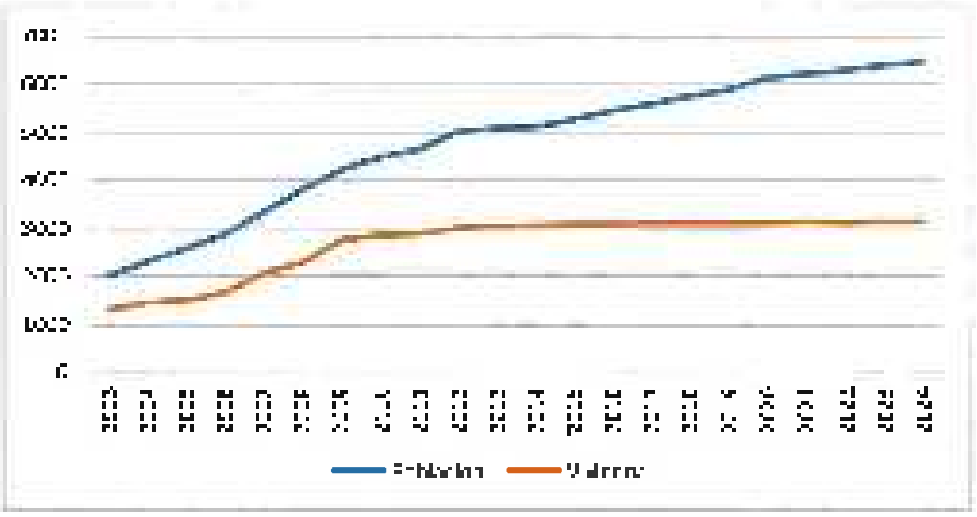
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Evolución de la Vivienda principal y no principal en el municipio
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda

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

La siguiente gráfica permite observar cómo tanto la población como la vivienda crecieron progresivamente y de forma paralela desde 2000 hasta 2009, continuando el crecimiento poblacional de manera especialmente acusada hasta 2012, con crecimientos interanuales superiores al 10%. El crecimiento de vivienda es, sin embargo, mucho menos acusado desde el año 2009, con un crecimiento en la última década escasamente superior al 3%. Pudiéndose plantear la hipótesis de que el crecimiento poblacional no se ha sustentado en la creación de nuevas viviendas.



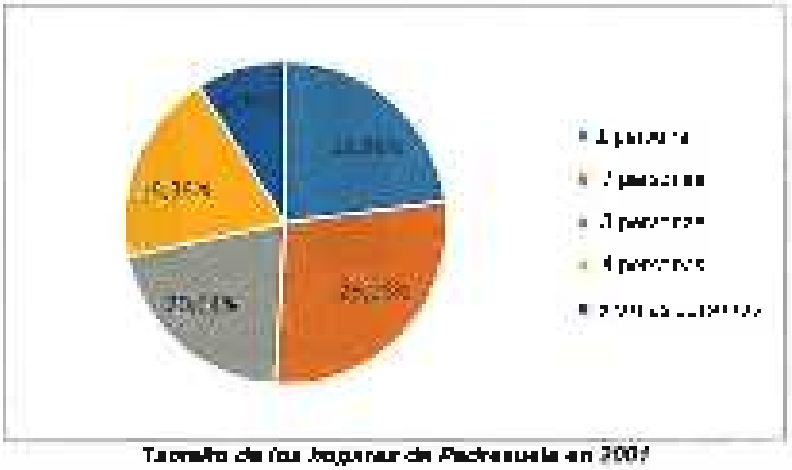
Crecimientos anuales de población y vivienda
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del [illegible] de la Dirección General de Catastro

Del mismo modo, los datos del Censo de Población y Vivienda muestran como el porcentaje de vivienda principal en Pedrezuela se ha incrementado gradualmente pues, mientras en el año 2001 suponía el 44,29 % en el año 2021 un 71,82 % de las viviendas eran viviendas principales.

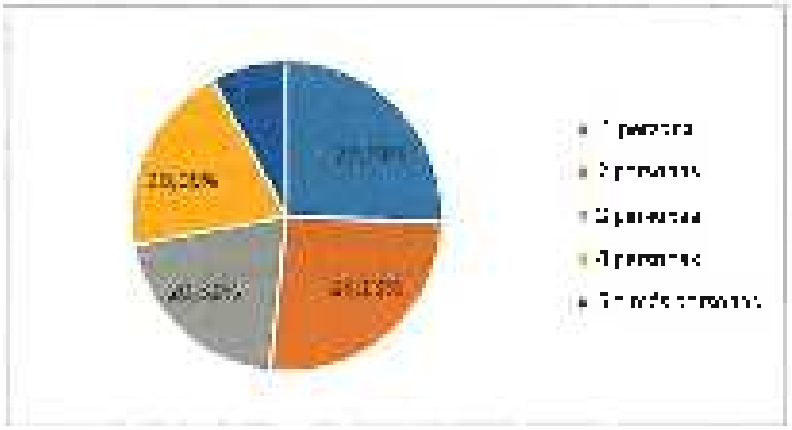
Además, los datos del Censo nos permiten analizar el tamaño de los hogares en Pedrezuela y su evolución a lo largo de veinte años. Como muestran los siguientes gráficos, el tipo de hogar que más ha crecido desde 2001 son las viviendas en las que vive una única persona, pues han pasado de representar el 22,38 % del total de los hogares en 2001 a ser el 25,61 % en 2021, en línea con la tendencia generalizada a la reducción de los hogares.

En este contexto, en Pedrezuela la moda en el tamaño de los hogares es de dos convivientes, manteniéndose dicha cifra constante desde el año 2001, como queda reflejado en los siguientes gráficos.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Tamaño de los hogares de Pedrezuela en 2001
Fte: Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro



Tamaño de los hogares de Pedrezuela en 2021
Fte: Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro

Finalmente, la comparativa entre la población y el número de viviendas, también nos permite analizar la ratio de habitantes por hogar. Así, comparando los datos sobre viviendas principales del Censo de Población y Vivienda, la ratio en 2001 fue de 2,58 habitantes por hogar, en 2011 se redujo hasta los 2,38 habitantes por hogar y en 2021 ascendió hasta los 2,88 habitantes por hogar.

Datos socioeconómicos

La dinámica poblacional del municipio no está sujeta en exclusiva a las dimensiones demográfica y residencial, existen otros factores como la estructura económica y su mercado laboral que juegan un papel fundamental. Por ello, es preciso llevar a cabo un análisis de estas variables en Pedrezuela.

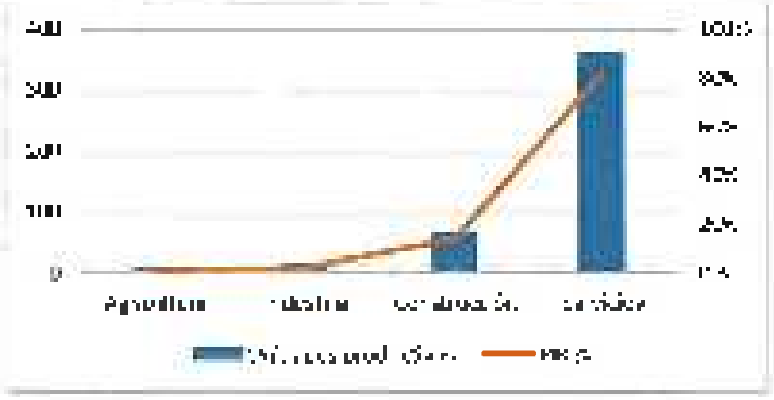
Sectores	Unidades Productivas*	PIB
Agricultura	0	[illegible] %
Industria	17	2,30 %
Construcción	69	14,27 %
Servicios	305	97,29 %

Datos macroeconómicos por sectores en Pedrezuela en 2024
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

El análisis por sectores de actividad de las unidades productivas y el Producto Interior Bruto (PIB) muestra la importancia palpable del sector servicios para el municipio ya que congrega el número más alto de unidades productivas y más del 80 % del PIB procede de dicho sector. Lo que nos deja con menos del 20 % del PIB para el resto de sectores y con una proporción similar para el caso de las unidades productivas.

* Se ha tomado por la variable "unidades productivas" [illegible] que se generaron de sólo dos sectores, [illegible] en la mayoría de los casos [illegible]

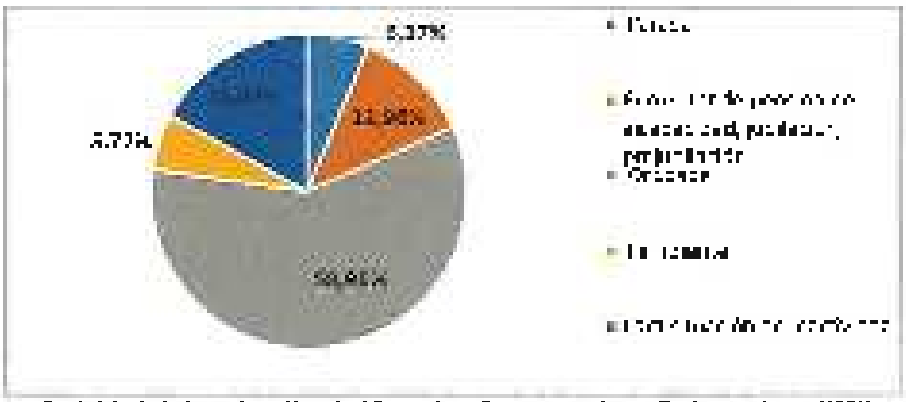
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Firmado por: [illegible] OPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Análisis comparado del Tejido empresarial y PIB por sectores
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del ICM

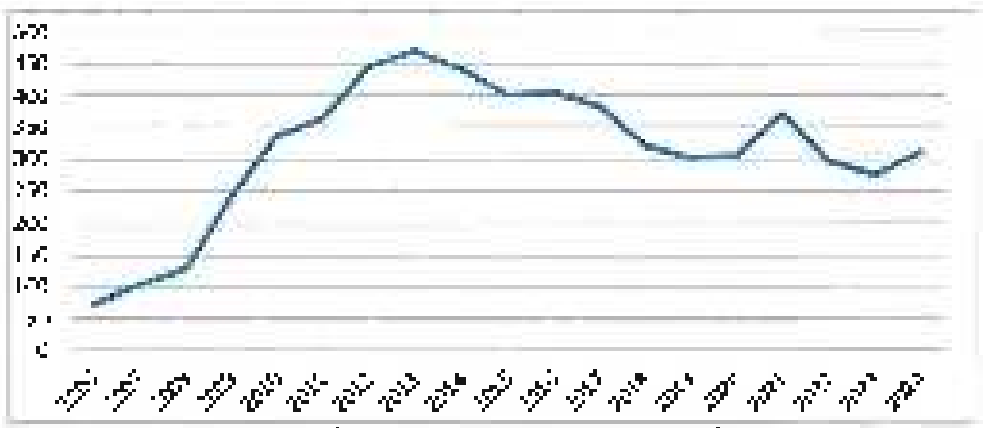
Según los últimos datos disponibles del Censo de Población Anual, la población censada total de Pedrezuela en 2022 era de 6.295 personas las cuales 4.990 tenían más de 16 años y solo 1.305 tenían de 0 a 15 años, representando un 20,73 % del total de la población. La franja de cese que acumula mayor población es la de 45 a 46 años, seguida de la de 40 a 44, representando la población de entre 40 y 49 años el 21,12% de la población total del municipio.

Según los datos más recientes de 2022 del ICM, el 58,61 % de la población censada de 16 y más años se encuentra ocupada, el 6,37 % parada, el 5,77 % son estudiantes, un 11,96 % percibe pensión y el 16,97% restante se encuentra en otra situación de inactividad.



Actividad de la población de 16 y más años censada en Pedrezuela en 2022
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del ICM

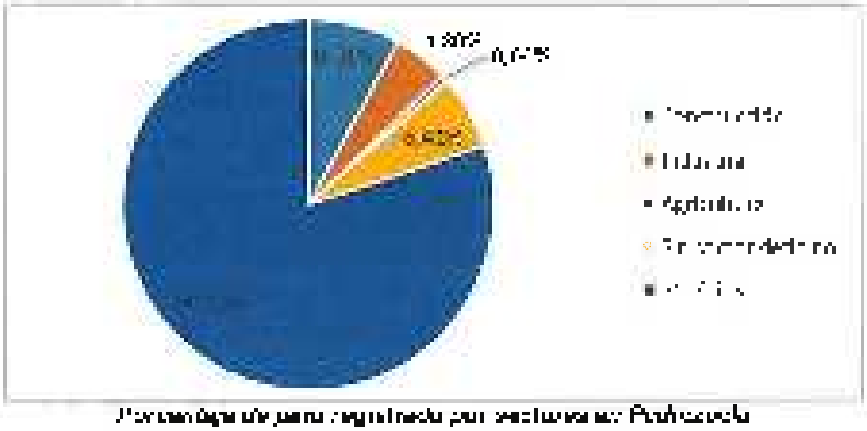
En 2024 se registran 312 parados, un dato muy alejado de los 470 registrados en 2013. Se observa sin embargo, que la cifra es inferior a la registrada en 2021 (372 parados) pero superior a los datos de los años inmediatamente anteriores (296 parados en 2022 y 273 en 2023).



Evolución del número de parados en Pedrezuela
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del ICM

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Por sectores, los parados de Pedrezuela pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 88,12 % de los mismos. Atendiendo al resto de sectores, un 6,41 % de los parados no tienen un sector de actividad diferenciado, el 1,66 % pertenece a la industria, el 5,31 % a la construcción y el 0,64 % a la agricultura.



Porcentaje de paro registrado por sectores en Pedrezuela
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

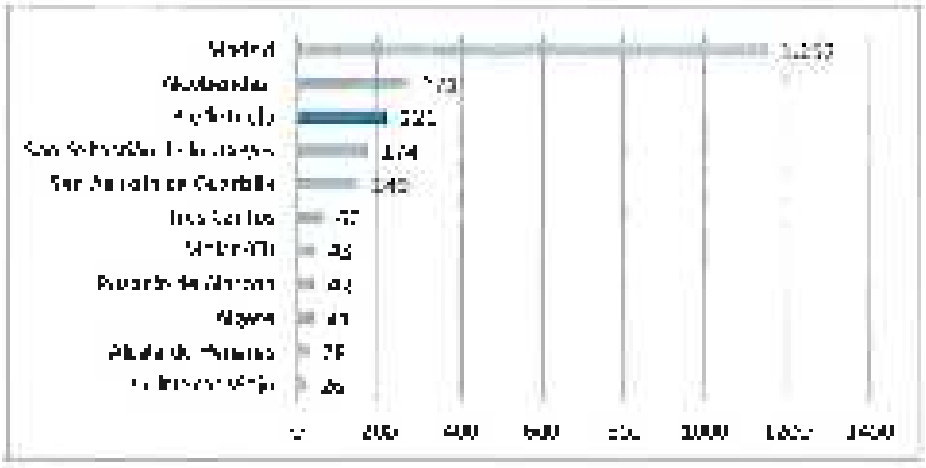
Atendiendo a los datos del Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024, en Pedrezuela hay 2.581 trabajadores residentes y 593 puestos de trabajo. Por ello, el balance entre los puestos de trabajo y los trabajadores residentes es negativo, con un déficit de 1.988 puestos. No obstante, como refleja el siguiente tabla, hasta 2.300 residentes de Pedrezuela salen del municipio para realizar su trabajo.



Trabajadores y puestos de trabajo de Pedrezuela
Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo

En Pedrezuela tan solo trabajan 221 residentes, pues la mayoría de los vecinos del municipio, hasta 1.152 trabajan en Madrid y 271 trabajan en Alcobendas. Entre los municipios receptores de trabajadores de Pedrezuela también se encuentran San Sebastián de los Reyes, San Agustín del Guadalix y Tres Cantos donde trabajan 174, 140 y 66 residentes de Pedrezuela, respectivamente.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

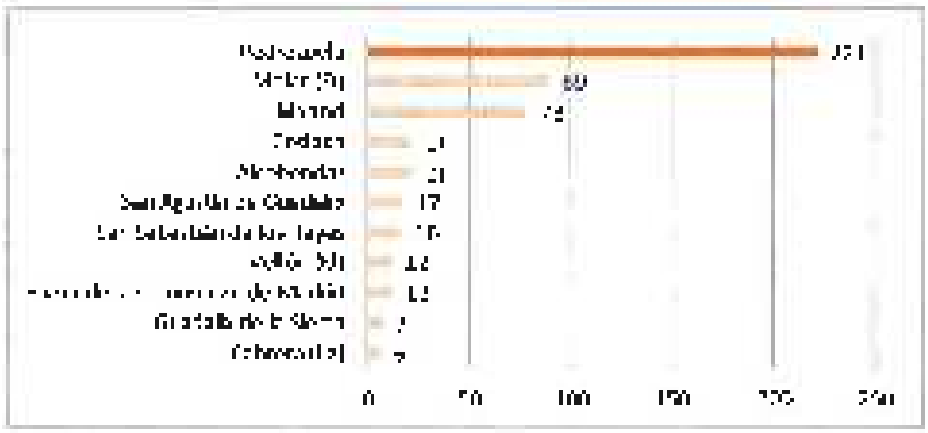


Residentes en Pedrezuela según su municipio de trabajo[1]

Fuente: [illegible] propia a partir del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Estos datos permiten constatar un comportamiento entre la población del municipio muy condicionado por el fenómeno del commutan[2] y, por tanto, extraer la idea de ser un municipio que se comporta como una ciudad dormitorio a pequeña escala.

Por el contrario, destaca que trabajan en el municipio 372 personas que residen en otro municipio, lo que supone que el 62,73 % de los puestos de trabajo de Pedrezuela son ocupados por residentes de otros municipios, principalmente de El Molar, Madrid, Alcobendas y Costada.



Trabajadores en Pedrezuela según su municipio de residencia[3]

Fuente: Elaboración propia a partir del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Como muestra el siguiente gráfico, de los 693 puestos de trabajo de Pedrezuela, el 83,04 % corresponden al sector servicios, el 2,19 % a industria, energía y minería, el 12,96 % a construcción y un 1,16 % a agricultura y ganadería.

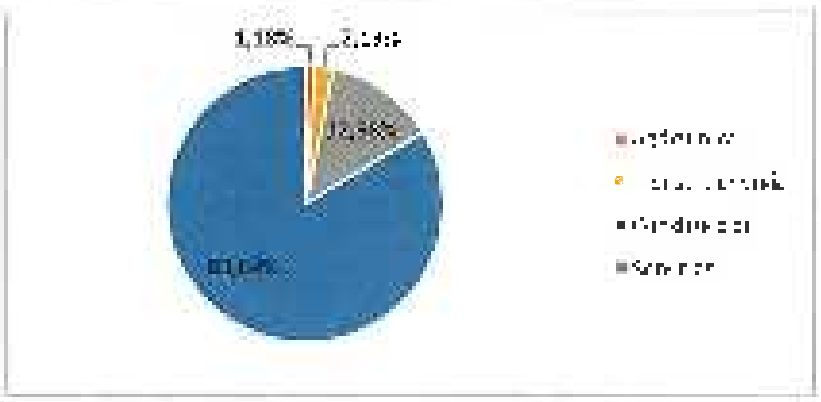
---

[1] El gráfico refleja los municipios en los que trabajan más de un [illegible] residentes. Para más informes de consultar: [illegible]

[2] [illegible]

[3] [illegible]

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



Puestos de trabajo en Pedrezuela por sector económico

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencial – minsta

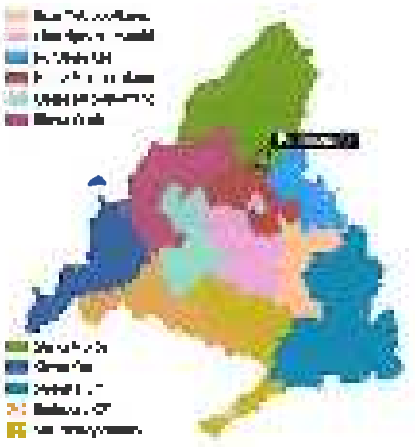
Así, las variables analizadas en este apartado permiten concluir que Pedrezuela estructura su actividad económica mayormente en el sector servicios. La terciarización es un fenómeno complejo que genera una mayor dependencia de las dinámicas de ciclo económico internacional, provocando un mercado laboral más poroso a las crisis cíclicas económicas, pero menos dependiente de la energía para uso industrial.

Datos comparados del Pedrezuela con su contexto territorial

Para ayudar a la comprensión de la realidad demográfica, residencial y económica de Pedrezuela es pertinente realizar una comparativa con sus municipios limítrofes y analizar la importancia del municipio dentro de su zona estadística.

Atendiendo a los criterios establecidos por Eurostat, el IECM constituyó un sistema de unidades administrativas, cuales comparables con la Nomenclatura Común de Unidades Territoriales Estadísticas, cuyas siglas en inglés son NUTS, como se utilizará en adelante, regulada por el Reglamento (CE) nº 1059/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de mayo de 2003.

Así, siguiendo las directrices de Eurostat, el IECM estableció una subdivisión de la Comunidad de Madrid por áreas estadísticas a la que denominó "Zonificación estadística NUTS 4", que actualmente se denomina "Zonificación estadística". Entre dichas áreas estadísticas se encuentra la zona Sierra Norte a la que pertenece Pedrezuela.



Mapa de Pedrezuela en su zona estadística "Sierra Norte"

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Según los datos del IECM, la población empadronada en la Sierra Norte en 1985 ascendía a 13.847 habitantes, cifra que alcanzaba 17.023 en 1991, 27.961 en 2002 y 40.748 en 2012. En 2024, último dato disponible, llegó a los 49.825 habitantes, lo que supone un incremento 29.978 habitantes respecto a 1985.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Con el objeto de comparar el crecimiento del municipio con su zona estadística es pertinente calcular la tasa de crecimiento anual acumulado que mide la variación media anual de la población de un territorio determinado en un periodo dado. Por tanto, la tasa de crecimiento anual acumulado en la zona de la Sierra Norte es de 2,88 %.

Un dato significativo a tener en cuenta es la tasa de crecimiento anual acumulado en Pedrezuela que asciende a 5,27 %, habiendo crecido desde 1985 hasta 2024 una media de 145 habitantes al año. De este modo, podemos apreciar como el crecimiento de Pedrezuela ha sido porcentualmente mayor al crecimiento de su zona estadística, la Sierra Norte de Madrid.



Población empadronada en la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid.
Fte: Elaboración propia a partir de los datos del ICM.

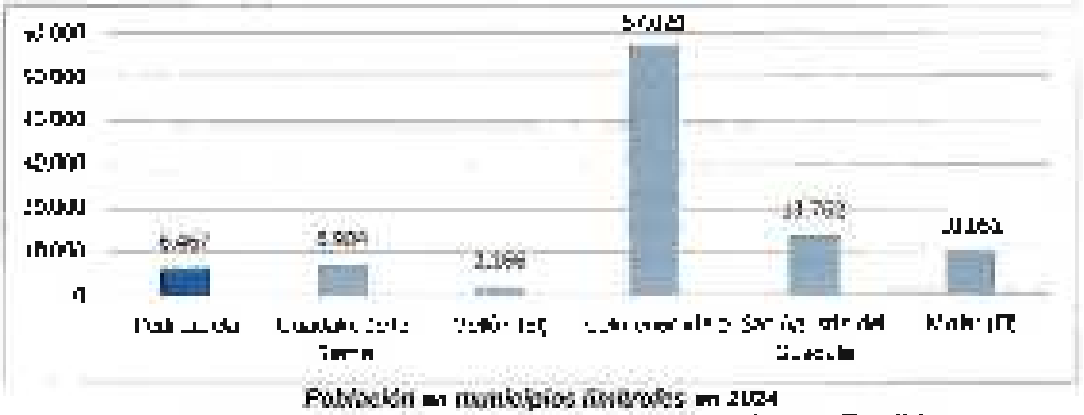
En 2024, último dato disponible, la población de Pedrezuela representó el 13,01% de la población total de la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid.

Además de la comparación con su zona estadística, también es pertinente analizar las posibles diferencias entre la población de Pedrezuela y la población de sus municipios colindantes: San Agustín del Guadalix, Colmenar Viejo, Guadalix de la Sierra, El Vellón y El Molar.

Si analizamos los datos del INE para el año 2024, podemos apreciar una diferencia muy notable entre los municipios colindantes a Pedrezuela que pertenecen a la zona de la Sierra Norte (Guadalix de la Sierra y El Vellón, ambos con poblaciones similares a inferiores a Pedrezuela) y los que pertenecen a otra zona. Especialmente significativa es la diferencia poblacional con San Agustín del Guadalix, municipio colindante a Pedrezuela, pero perteneciente al Norte Metropolitano, que cuadruplica su población y, sobre todo, con el municipio de Colmenar Viejo.

Colmenar Viejo, situado al suroeste de Pedrezuela y municipio de más extensión de su zona estadística (Norte Metropolitano), con 57.073 habitantes censados en 2024, supera con creces la población de toda la Sierra Norte, que en 2024 alcanzó los 40.925 habitantes.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

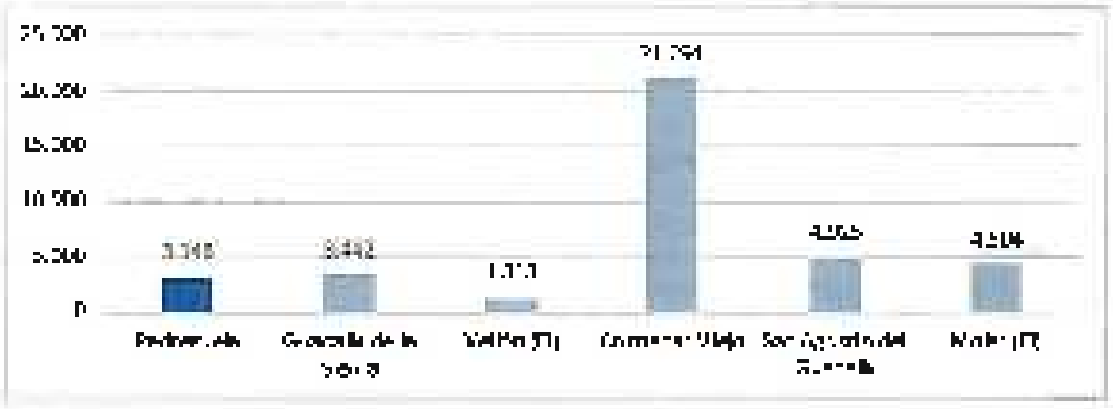


Población en municipios limítrofes en 2024
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

Al igual que hemos hecho con la población, podemos comparar las unidades residenciales de Pedrezuela y las de sus municipios limítrofes. No obstante, es pertinente analizar previamente la relevancia de las unidades residenciales de Pedrezuela en su zona estadística.

El análisis comparado de las unidades residenciales de Pedrezuela y su zona estadística, empleando los datos del IECM, muestra como en 2024 las unidades residenciales del municipio suponen el 9,98 % del total de unidades residenciales de la Sierra Norte.

Por su parte, la comparativa con sus municipios limítrofes, al igual que ocurría con los datos de población analizados anteriormente, refleja una diferencia notable entre Pedrezuela y el resto de sus municipios colindantes pertenecientes a la Sierra Norte (El Vellón y Guadalix de la Sierra) y los municipios colindantes pertenecientes al Norte Metropolitano (San Agustín del Guadalix y Colmenar Viejo) o al Nordeste de la Comunidad de Madrid (El Molar). Mientras que Colmenar Viejo cuenta con 21.094 unidades residenciales, El Vellón tiene 1.313, Guadalix de la Sierra 3.442, San Agustín del Guadalix 4.923 y El Molar 4.204.



Unidades residenciales en municipios limítrofes en 2024
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

El análisis comparado del tamaño de los hogares en los municipios colindantes de Pedrezuela muestra que el tamaño de hogar predominante es similar en todos ellos, siendo los hogares formados por dos personas los más habituales, salvo en El Vellón, donde predominan los hogares unipersonales y en San Agustín del Guadalix, donde el tipo de hogar mayoritario es el constituido por 4 personas.

Municipio	Viviendas de 1 persona	Viviendas de 2 personas	Viviendas de 3 personas	Viviendas de 4 personas	Viviendas de 5 o más personas
Pedrezuela	594	609	471	465	163
Guadalix de la Sierra	526	638	458	402	297
El Vellón	201	210	132	135	58
Colmenar Viejo	3282	4545	4074	1089	1580
San Agustín del Guadalix	702	998	1044	1125	005
El Molar	807	857	759	645	335

Tamaño de los hogares en Pedrezuela y sus municipios colindantes en 2024
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística y Vivienda de 2024

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Como muestra la siguiente tabla, la ratio de Pedrezuela con 2,58 habitantes por hogar se sitúa ligeramente por debajo de las ratios de sus municipios colindantes, salvo el caso de El Vellón que cuenta con una ratio de 2,48.

Municipio	Ratio de habitantes por hogar
Pedrezuela	2,58
Guadalix de la Sierra	2,77
El Vellón	2,48
Colmenar Viejo	2,59
San Agustín del Guadalix	3,04
El Molar	2,72

Ratio de habitantes por hogar de Pedrezuela y sus municipios colindantes
Fte: Elaboración propia a partir de los datos del Observatorio Económico y Estadístico de 2024

Por su parte, el análisis comparativo de Pedrezuela con sus municipios colindantes a nivel socioeconómico en primer término, requiere analizar el tejido empresarial de cada uno de ellos. Así, según los últimos datos disponibles del INE relativos al año 2024, en Pedrezuela hay 365 empresas, de las cuales 10 desarrollan su actividad en el sector de la industria, y en la construcción 58. En el caso de comercio, transporte y hostelería 136, mientras que 189 lo hacen en "otros servicios". Por tanto, el análisis del tejido empresarial muestra la importancia del sector servicios en el municipio. Del mismo modo, el análisis comparativo con los municipios colindantes refleja la relevancia del sector servicios en la Comunidad.

Municipio	Total	Industria	Construcción	Comercio, transporte y hostelería	Otros servicios
Pedrezuela	365	10	58	108	189
Guadalix de la Sierra	402	12	51	120	109
El Vellón	114	4	18	41	51
Colmenar Viejo	3.143	179	431	1.156	1.377
San Agustín del Guadalix	1.075	41	80	333	621
El Molar	569	30	81	211	246

Tejido empresarial por ramas de actividad 2024
Fte: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

Si se analiza a nivel comparativo el PIB por sectores, nuevamente se observa la preponderancia del sector servicios en todos los municipios. Sin embargo, hay peculiaridades a destacar como que en Pedrezuela el sector servicios supera el peso medio del sector servicios en su zona estadística. Además, es destacable que en San Agustín de Guadalix el sector industrial y minero representa casi un tercio de su PIB.

Municipio / Zona	Agricultura	Industria, Minería	Construcción	Servicios
Pedrezuela	2,14%	9,06%	7,27%	81,54%
Sierra Norte	1,69%	7,02%	11,08%	79,70%
Colmenar Viejo	1,12%	27,87%	6,73%	70,24%
Guadalix de la Sierra	2,15%	4,13%	12,22%	81,44%
Molar (El)	1,52%	5,14%	12,19%	81,16%
San Agustín del Guadalix	0,49%	29,49%	4,49%	65,54%
Valle (Del)	3,74%	11,28%	13,98%	71,00%

Porcentaje del PIB por sector de actividad en Pedrezuela, su zona estadística (Sierra Norte) y sus municipios colindantes.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IECM

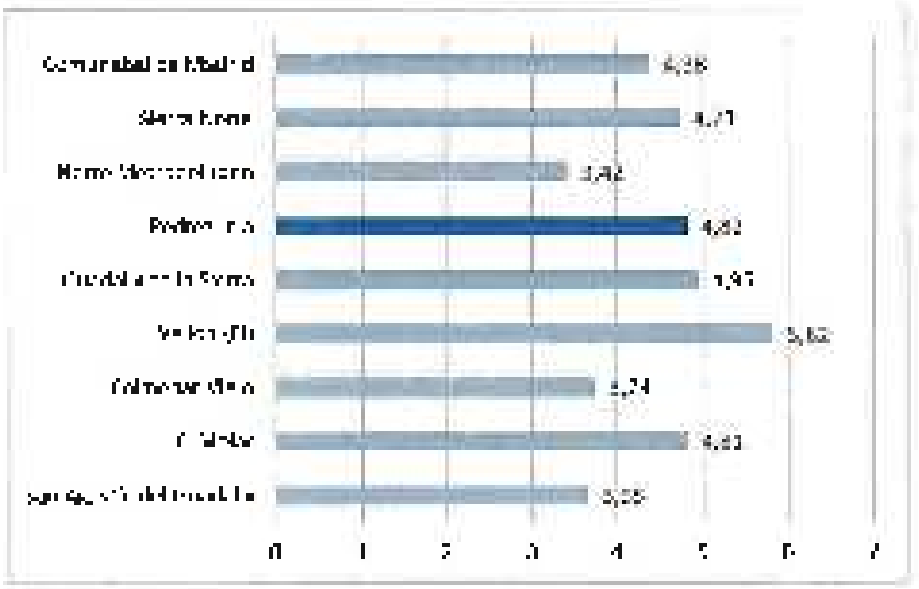
Finalmente, para realizar una comparación óptima entre los datos para Pedrezuela y sus municipios colindantes, es importante atender a la tasa de paro registrado por cada 100 habitantes. Así, según los datos del IECM, los municipios pertenecientes a la Sierra Norte de Madrid presentan

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

una ratio de parados por cada 100 habitantes superior a la de los municipios colindantes de la zona estadística: Norte Metropolitano.

Concretamente: El Molar presenta una ratio de 5,12 parados por cada 100 habitantes, Pedrezuela de 4,82 y Guadalix de la Sierra de 4,85 mientras que las ratios de parados por cada 100 habitantes de los municipios colindantes a Pedrezuela de la zona estadística de Norte Metropolitano, son de 3,74 parados por 100 habitantes en Colmenar Viejo y 3,65 en San Agustín del Guadalix. En el caso de El Molar, perteneciente al Nordeste de la Comunidad, la ratio de parados es de 4,81 por cada 100 habitantes.

Teniendo en cuenta que la ratio de parados por cada 100 habitantes en el conjunto de la Comunidad de Madrid es de 4,36, los municipios analizados de la Sierra Norte se sitúan por encima de esa ratio, mientras que los dos municipios colindantes a Pedrezuela incluidos en la zona estadística del Norte Metropolitano, Colmenar Viejo y San Agustín del Guadalix, presentan unas ratios de parados por cada 100 habitantes significativamente inferiores al conjunto de la Comunidad.



Ratio de paro registrado por cada 100 habitantes 2024
Fte. Elaboración propia a partir de datos del SEPE

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

ANEXO II: INFORMES SECTORIALES

Con fecha de 20 de diciembre de 2024 la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió el correspondiente Documento de Alcance de Estudio Ambiental Estratégico del Avance Plan General del término municipal Pedrezuela con base en la documentación presentada y en los informes sectoriales.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación: [illegible] desde

https://gestiona.comunidad.madrid/csv_web/csv_validarInformeFirmado.icm?csv=...

Informes sectoriales incluidos en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico

En el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 18 de la LEA, se han recibido los siguientes informes sectoriales y contestación a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética con el siguiente resultado:

- *Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias*, recibido el 24 de marzo de 2023

  Este organismo informa que dado que el documento no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que tienen competencias relativas al cumplimiento de la normativa de prevención contra incendios, no realizan observaciones o sugerencias al respecto.

  Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación [illegible] desde https://gestiona.comunidad.madrid/csv_web/csv_validarInformeFirmado.icm?csv=...

- *Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. Dirección General de Promoción Económica e Industrial*, recibido el 29 de marzo de 2023

  Desde la Dirección General de Promoción Económica e Industrial emiten informe únicamente sobre las instalaciones propiedad de Pedrezuela. Concluyen que, en aplicación de los artículos 2, 72 y 156 de la Ley 22/1973, de 21 de julio de Minas, se ha comprobado que no se encuentran afectados los derechos mineros en el Avance de este Plan General.

  Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación [illegible] desde https://gestiona.comunidad.madrid/csv_web/csv_validarInformeFirmado.icm?csv=...

- *Área de Planificación y Gestión de Residuos*, recibido el 21 de abril de 2023.

  Esta Área informa que en determinados solares existen indicios de contaminación, y si se detectan indicios de afección, se deberá proponer por la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios de conformidad con el artículo 91 de la Ley 6/2003 de 20 de marzo, en orden a determinar la viabilidad de los usos propuestos. Asimismo, este Estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y su contenido viene definido en el apartado 3.2 de las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

  También se establece la necesidad de incorporar en el articulado del documento normativo determinadas prescripciones respecto a los solares potencialmente contaminantes del suelo.

El informe completo se anexa a este Informe (Informe Área de Planificación y Gestión de Residuos).

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DE DOCUMENTO ORIGINAL
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

- **Red Eléctrica de España**, recibido el 25 de abril de 2023.

  Esta entidad informa que en el ámbito de actuación no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica.

  El informe completo puede consultarse en (Informe Red Eléctrica de España).

- **Confederación Hidrográfica del Tajo**, recibido el 27 de abril de 2023.

  Este organismo informa que según la documentación aportada no constan dentro del ámbito de actuación ni en zona de policía o su cercanía, cauces de dominio público hidráulico.

  Por ello, indican que para la ejecución del citado proyecto no será necesaria la autorización administrativa prevista en el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como un estudio hidrológico de los estados actual y propuesto para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por una avenida con un periodo de retorno de hasta 500 años.

  Puede consultarse el informe completo en https://sede.miteco.gob.es utilizando el código seguro de verificación [illegible] 2023273

- **Dirección General de Aviación Civil, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible**, recibido el 28 de abril de 2023.

- Este organismo señala que en el caso de que el ámbito del Plan General se encuentre incluido en una zona de servidumbre aeronáutica, o afecte a servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, o de instalaciones aeronáuticas civiles, será necesario la emisión de un informe preceptivo y vinculante por parte del organismo competente en materia de aeropuertos de ámbito general, planificación aeroportuaria y servidumbres aeronáuticas de el Estado.

  Puede consultarse el informe completo en https://sede.mitma.gob.es utilizando el código seguro de verificación M-[illegible]

- **Ayuntamiento de El Molar**, recibida el 3 de mayo de 2023

  Este organismo dice que, revisada la documentación presentada plantea varias sugerencias para los planes y solvencia en las discrepancias recibidas en la propuesta de Plan General en el caso de la ampliación de ordenanzas de ámbito sobre de la A-1 en los términos de El Molar y Pedrezuela, donde propone su revisión debido a que las parcelas de uso industrial están sobredimensionadas y agrupadas como si de suelos urbanizables para futuras ampliaciones en diferentes puntos de las dos localidades, principalmente aquellas más cercanas a la A-1. También se sugiere el estudio en detalle y reconsideración de las propuestas respecto al diseño de los accesos existentes en relación a la A-1 y sus conexiones con las vías regionales y locales.

  Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación TF4C[illegible] desde: https://sede.madrid.es/

- **Área de Sanidad Ambiental**, recibida el 1 de mayo de 2023.

  Esta área identifica los principales impactos sobre la salud de la población donde han de tenerse en cuenta los procedimientos Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar independencia de vigilancia mediante el diseño, mantenimiento y control de las especies vectores, edificios e instalaciones y los técnicos de unidad de plagas del Departamento de Control de Plagas del Ayuntamiento de Pedrezuela.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

También, entre otras cuestiones se señalan los posibles riesgos derivados de la realización conjunta procedente del tercer rondón, y se anhela garantizar que el público no estará expuesto a campos electromagnéticos por encima de los recomendados.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 3309980785693249577049 desde:
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_cabana_publicacion/Acceso.csv

- *Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)*, recibido el 12 de mayo de 2023.

Este organismo emite informe favorable al ocupar parcialmente únicamente los espacios ya pavimentados tanto en la intersección como en el Estudio de Tráfico respecto a aforar los problemas de movilidad y aparcamiento, y la mejora de las conexiones con la urbanización Montepinar. Se advierte que la ocupación prevista "[...] presumiblemente no tendrán un especial impacto en los recursos necesarios para garantizar la oferta de transporte público existente."

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación "222163282812398821496 desde:
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_cabana_publicacion/Acceso.csv

- *Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid*, recibido el 19 de noviembre de 2023.

Este organismo informa que con fecha de 17 de agosto de 2023 ya ha emitido informe en cuanto a las afecciones a la Red de Carreteras del Estado, pero no adjuntan dicho documento.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación MHGM1286GB633IIF2AF81827284488 desde: https://sede.transportes.gob.es/

- *Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español*, recibido el 14 de septiembre de 2023.

Esta Dirección General aporta un listado de bienes inmuebles a la actualización del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos en el término municipal de Pedrezuela desde enero de 2005 a octubre de 2014, e indican una serie de observaciones o consideraciones a tener en cuenta en relación a la actual redacción vigente de la nueva Ley 8/2025 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (LPCCM).

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 3003312748463377030315277 desde:
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_cabana_publicacion/Acceso.csv

- *Canal de Isabel II*, recibido el 27 de febrero de 2024.

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

El informe completo se anexa a este informe (ver anexos CVA).

- *Subdirección General de Arquitectura. Dirección General de Vivienda y Rehabilitación*, recibido el 24 de mayo de 2024.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

En su contestación hacen alusión a la normativa vigente, señalando varios artículos de la Ley 6/2023 de Patrimonio Cultural, y añaden que debería tenerse en cuenta varios documentos para la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana propuesto. Además, se incluye como anexo a este informe la relación concreta de las fichas correspondientes a los elementos incluidos en el Nivel de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 0826218075429869080737 desde:
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_webapp_publicverificacion/#/acceso-csv

- **Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal**, recibido el 4 de julio de 2024.

Se aporta informe de la Dirección General que señala en sus consideraciones diversas consideraciones, entre otras sobre el suelo forestal en régimen general sobre el suelo y las consideraciones y las zonas de clasificación sobre el suelo no urbanizable de protección al sur del municipio. Junto al informe remiten también aportan un anexo con consideraciones técnicas para una reformulación
Todo ello queda recogido más detalladamente en el apartado correspondiente del presente documento de alegación.
12027905222626040701204 cesce
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_webapp_publicverificacion/#/acceso-csv

- **Área de Planificación, Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras de la Dirección General de Carreteras**, recibida el 8 de julio de 2024

Aporta informe sobre los aspectos y determinaciones que versan sobre el dominio público de carreteras, el tramo y la protección de afecciones en la red de carreteras autonómicas. De acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Puede consultarse el mismo completo utilizando el código seguro de verificación 0827191282300779352080 cesce
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_webapp_publicverificacion/#/acceso-csv

- **Área de Vías Pecuarias, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación** recibida el 29 de agosto de 2024

En dicho documento se incluyen diversas consideraciones de carácter particular a considerar en el contenido de la documentación presentada así como otras de carácter general. Todo ello en aplicación de la legislación vigente tanto a nivel estatal, como autonómico

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 1735475542127281452535 desde:
https://gestiona.comunidad.madrid/csv_webapp_publicverificacion/#/acceso-csv

En la siguiente fase de tramitación del PG se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las exigencias de las Administraciones Públicas y Públicos relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura
Dirección General de Urbanismo
Área de Planeamiento y Gestión
Tel.: 91 580 [illegible]

Ref.: [illegible]

Exp.: 10/[illegible]/2023
PAU: [illegible]

INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PERALVILLO

Municipio	Peralvillo
Unidad de Orden	Área de Planificación y Gestión de Planeam
Unidad de Medio	Área de Sostenibilidad Ambiental de Planes y Programas

Con fecha 06 de marzo de 2023 (Ref.: 10/[illegible]/2023) se remitió a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura el documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Peralvillo.

El objetivo general del Plan General de Ordenación Urbana de Peralvillo es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, y garantizar su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento.

El estudio se lleva a cabo sobre el Suelo Urbanizado Sectorizado y el Urbano No Consolidado, e incluye un estudio histórico y sobre el medio físico de estos emplazamientos. La evolución de los usos del suelo se realiza con el apoyo de las fotografías aéreas de los años 1956, 1975, 1987, 2002, 2006, 2011, 2017 y 2021.

Desde la imagen de 1956, donde ya aparecen el embalse de Peralvillo, hasta la actual, el hecho urbanístico más relevante es el desarrollo de las urbanizaciones de Monterrubio al norte de dicho embalse y Arroyo Real en el límite sur del área. Ya se aprecian indicios de abandono de usos agrícolas en gran parte del término municipal, surgiendo en algunos casos edificaciones aisladas que podrían considerarse consolidación del suelo.

A lo largo de los años posteriores se irán consolidando las urbanizaciones anteriormente mencionadas y procesos de colmatación urbanística de ámbitos residenciales. En los primeros años del siglo XXI se construyen la calle Ermita como eje estructurante del núcleo urbano, absorbiendo la industrial tradicional y la AI con el cierre del casco por el sur.

En estos últimos años, el municipio no ha sufrido grandes transformaciones, salvo la única excepción de la mejora de los equipamientos deportivos.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Además de este análisis de la evolución de los usos históricos del suelo, se ha visitado a los ámbitos de actuación y se revisa también el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de la Comunidad de Madrid. Además, no identifican inscripciones en dicho registro actualmente, salvo todos potencialmente contaminantes contemplados en el Anexo I del Real Decreto 9/2005 de acuerdo con los datos sobre el Impuesto de Actividades Económicas, epígrafe correspondiente al Ayuntamiento de Pedrezuela. Estas actividades son:

- 3 actuaciones de tales gráficos, 6 de reparación de automóviles, 17 de comercio al por mayor y 12 de transporte terrestre, distribuyendo en cada una de ellas los contaminantes potenciales.

Posteriormente, cada una de estas nuevas actuaciones previstas, tanto en lo referente a Suelo Urbano No Consolidado y a Suelo Urbanizable, se analizan de forma detallada.

Con respecto al primero, para todos estos ámbitos se indica que no han desarrollado actividades que hayan podido provocar afección o impacto sobre el suelo, no obstante existen algunas excepciones. En el Polígono 3 de Pedrezuela, se desarrolla el Parque Empresarial en el SUNC-05, como actividad potencialmente contaminante, indicada en el Anexo I.

En lo referente al Suelo Urbanizable Sectorizado, sectores de SUR-S01 a SUR-S08, con uso global residencial, se indica que las zonas del suelo son principalmente agrícolas de uso ganadero y con algunas parcelas de cultivos de cereal. Se concluye que no existen actividades potencialmente contaminantes y tampoco indicios de contaminación.

El Sector SUR-S09, con uso global industrial, se independiza del resto ámbito para darle un tratamiento individualizado para el caso presente. Se ubica en la zona norte del término. Cuenta con una explotación ganadera de ovino de 100 cabezas de ganado y sin uso en funcionamiento. No obstante, tampoco se aprecian efectos adversos sobre el suelo, según la inspección visual del terreno realizada.

A la vista de la documentación aportada, se señala lo siguiente:

En las áreas de suelo urbano no consolidado (SUNC) se comprueba la existencia de construcciones de las que se desconoce su uso, además de detectarse algunas actividad con pasado incluido en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Hemos de identificar las actividades potencialmente contaminantes del suelo. De hecho, en los sectores SUNC-04 y SUNC-05, parecen detectarse actividades de gestión de residuos que, aun estando en desuso, podrían estar relacionadas con actividades de las incluidas en el Anexo I y, por lo tanto, acreedoras a las obligaciones del mencionado Real Decreto, especialmente en lo que se refiere a la declaración anual (artículo 14 y 17).

En los sectores residenciales en suelo urbanizable sectorizado (SUNS), también se detectan construcciones, no pudiendo saber el uso de las mismas.

Asimismo, se aprecian acumulaciones de material diverso, posibles residuos, en distintos puntos de los ámbitos de ordenación.

Por todo lo anterior, deberá ampliarse el estudio de caracterización (Fase I) incluyendo los puntos de suelo contaminados y los posibles focos de contaminación existentes en los ámbitos de actuación, como depósitos o posibles antiguos vertederos de residuos.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura
Dirección General de Urbanismo
Área de Planeamiento
Gran Vía de San Francisco, 4
28005 Madrid

Una vez completada la Fase I, con la selección motivada de alternativas, se deberá continuar con la Fase II para delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para la evaluación de conformidad con el artículo 51 de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, en orden a determinar la viabilidad de los usos propuestos. Este estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y su contenido viene definido en el apartado 3.2 de las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

Para aquellas actuaciones en las que se prevea el desarrollo mediante un Plan Parcial o cualquier otra figura de desarrollo, los condicionantes que se obtengan de la Fase I incluirán en las características constructivas más relevantes para la definición y caracterización de un escenario de exposición de referencia en los usos urbanísticos del Plan General que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezcan como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Para el caso concreto del sector SUNS-02, cuyo uso previsto es el industrial, se deberá definir dicho escenario de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación ante las operaciones de caracterización que pudieran darse en el futuro. En el caso de que se prevea su desarrollo mediante Plan Parcial u otra figura de desarrollo, esa obligación deberá quedar recogida en la ficha urbanística del Plan General, según se indica en el párrafo anterior.

En lo concerniente a las actividades potencialmente contaminantes existentes en el ámbito, entendiendo por tales las que responden a la definición dada en el art. 3 a) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, para la aplicación de lo contenido en los artículos 3.4 y 3.5, dependiendo de si se trata de actividad actualmente en funcionamiento o por el contrario, la actividad ha cesado, se deberá estar a lo establecido en el documento aprobado de encuentro del Punto Limpio Municipal, por lo que cada caso concreto a las obligaciones establecidas en su artículo 3.4 especialmente en lo que se refiere a la presentación periódica de informes de situación y al de clausura de actividades una vez se proceda al cese de la misma.

En cualquier caso, y con carácter general, en el documento normativo deberá indicarse expresamente que para el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevas actividades como su clausura, estarán sometidas a lo establecido en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Para facilitar la redacción de este documento se adjuntan en el anexo las Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, cuyo contenido deberá ser tenido en cuenta durante su redacción.

Madrid, 17 de marzo de 2021

EL JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE SUELOS

EL TÉCNICO DEL ÁREA

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
Dirección General de Sostenibilidad
CONSEJO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
Y CAMBIO CLIMÁTICO

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

0. Introducción

En cumplimiento de la Ley 5/2008, de 26 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se incluirá dentro de los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico un Informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. En caso afirmativo, el informe se pronunciará sobre el alcance y las medidas para hacerlos compatibles con su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco medioambiental" de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación para posteriores investigaciones en el futuro.

1. Ámbito de estudio

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

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

2. Fases de ejecución de los trabajos de caracterización

Los trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases:

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

Así, el estudio ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de carácter ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización deberá incluir un Estudio Histórico y del Medio Físico, cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Los condicionantes que se deriven del mismo, y las características que el suelo que deba urbanizarse deba tener para la ejecución de futuros usos compatibles con el blanco medioambiental de la situación preoperacional se incluirán en las fichas urbanísticas que se incorporen en el documento a someter a informe ambiental de carácter estratégico, de forma que se establezcan como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales en que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la existencia y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Área de Planificación y Gestión de Ámbitos
Dirección General de Planificación
Consejería de Medio Ambiente y
Vivienda Asociada

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

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

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

3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

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

3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo. La justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. En lo referente a éstos últimos, se distinguirán:
  - Zonas que albergarán en superficie elementos potencialmente contaminantes, donde el muestreo deberá investigarlo a las áreas más superficiales y en su caso a las aguas subterráneas;

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Zonas con depósitos enterrados, donde el muestreo se orientará hacia los niveles localizados por debajo de los futuros tanques; y

- Zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinan métodos de contaminación, en los que se realizará una toma de muestras superficial. En todo caso, se reflejará sobre cartografía a escala adecuada la ubicación de los puntos en los que se realice la toma de muestras.

- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultados de los analíticos de laboratorio. Para la recogida de las muestras y la ejecución de los análisis se seguirán protocolos de aceptación generalizada, o basados en normas nacionales o internacionales en vigor. El programa analítico se justificará en base a las características de las potenciales afecciones detectadas en el Estudio Histórico y del Medio Físico y/o de los contaminantes que pudieran liberarse como consecuencia de los nuevos usos propuestos.

- Interpretación de los resultados y elaboración del informe. Los resultados analíticos de las muestras de suelos se compararán con los niveles de referencia establecidos en los anexos del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE del 18/01/2005), en el caso de parámetros para los que la citada norma no establezca niveles de referencia se utilizarán otras normativas de análoga eficacia tanto nacionales e internacionales, justificando la elección. Los resultados de los analíticos que se realicen a las muestras de agua subterránea que pudieran recogerse se compararán con la legislación propia de aguas o, en su caso, y con carácter transitorio en tanto no se definan los objetivos de calidad previstos en la Directiva 2000/60, con otros niveles de uso generalizado, justificándose la elección.

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

4. Publicaciones de consulta

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

- "*Guía para la investigación de la calidad del suelo*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, 2004.
- "*Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, 2004.
- "*Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados*". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, 2004.
- "*Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid*". De Miguel, E. et al. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2011.
- "*Revisión comentada de métodos de análisis de contaminantes prioritarios en suelos*". Azpeitia Gamazo, P. y Rosado Sanz, A. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2004.

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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

red eléctrica
Una empresa de Redeia

Madrid, 24 de abril de 2023

María Pilar Lara Zabla
Comunidad de Madrid
Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Dr. Alcalá, 16, 3ª planta
28014 Madrid

Asunto: Estudio de impacto ambiental del documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana, en el término municipal de Pedrezuela, provincia de Madrid.

Ref.: [illegible] [Telemática]
S/Ref.: [illegible]

Expte.: [illegible]
S/Expte.: [illegible]

Muy señores nuestros:

Como contestación a su escrito de fecha 15 de marzo del 2023 en relación al proyecto referido en el asunto, les comunicamos que no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica.

Aprovechamos también para informarles que este tipo de peticiones las pueden gestionar a través de nuestro portal para solicitudes de información sobre líneas propiedad de Red Eléctrica, donde podremos ofrecerles un tiempo de respuesta más ágil. Podrán acceder a este portal a través de la url: https://red.red.es/ad/.

No dudan en ponerse en contacto con nosotros si precisan cualquier ampliación o aclaración de la información facilitada, a través del número de teléfono 91 728 62 15 o en nuestro portal de consultas a través de la url: https://www.red.es/es/sfp/red.

Sin otro particular, les saluda atentamente.

Fdo.: Elena Noguerolles Laguía
Jefa del Departamento de Mantenimiento de Líneas

Ana [illegible]
[illegible]

Paseo Conde de los Gaitanes, 177
28109 Alcobendas (Madrid)
Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA

La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548 66**

Canal de Isabel II

Área Planeamiento
Dirección General

D. Mariano Cifuentes Herrero
Subdirector General de Evaluación Ambiental Estratégica
Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR
C/ Alcalá, 16
28014 Madrid

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

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

Documentación puesta a disposición en la página web de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior:

- Documento de *Avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Pedrezuela* (Madrid):

  Bloque I. Documentación Informativa, de fecha enero de 2022.
  - Memoria de Información.
  - Planos de Información.

  Bloque II. Documentación Ambiental.
  - Documento Inicial Estratégico, de fecha marzo de 2022.
  - Estudios Complementarios, de fecha enero de 2022.

  Bloque III. Documentación Normativa, de fecha marzo de 2022.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

- Memoria de sector 2020.
- Memoria de sector 2021 y viabilidad económica.
- Memoria urbanística.
- Fichas de ordenación y gestión.
- Planes de ordenación.

Planes de Documentación de Tramitación, de fecha marzo de 2022.

- Memoria de participación ciudadana.

Antecedentes:

- *Convenio de Gestión Comercial entre Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Pedrezuela*, de 31 de marzo de 2023.
- *Estudio de Desgaste y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de El Vellón, del Sistema de Colectores y Emisarios El Vellón, Mejor, Pedrezuela y del Sistema El Espartal* redactado por Canal de Isabel II, S.A. en junio de 2021.
- *Protocolo general de actuaciones previas a la prestación de los servicios de distribución y alcantarillado en el municipio de Pedrezuela entre Canal de Isabel II, Canal de Isabel II, S.A. y el Ayuntamiento de Pedrezuela*, de 23 de enero de 2021.

Respecto a la validez del presente informe:

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

En cuanto al ámbito de aplicación del presente informe:

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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

Respecto a las consideraciones previstas en el Documento de Avance del PGOU del municipio de Rivas-vaciamadrid

De acuerdo con la documentación aportada, en el documento de Avance del PGOU del municipio de Rivas-Vaciamadrid se proponen los siguientes ámbitos:

- Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano Consolidado (SUC): Tres ámbitos de Actuación Aislada, ámbitos AA-01 a AA-03, en los que se asigna un incremento conjunto de la edificabilidad de unos 7.227 m² de uso residencial, lo que supone la ejecución de unas 72 nuevas viviendas [illegible] en suelo urbano consolidado de edificación abierta en el barrio de [illegible].
- Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): Subdivididos de acuerdo al Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-01 a SUNC-05 de los cuales cinco de ellos con uso global residencial, ámbitos SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04 y SUNC-05, y el restante con uso global terciario, ámbito SUNC-UE, en los que se propone la ejecución de [illegible] viviendas, de las que [illegible] son de nueva construcción, [illegible] m² de uso Residencial e Industrial y [illegible] m² de suelo de equipamiento libre y zonas verdes.
- Sectores en Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS): Nueve Sectores en Suelo Urbanizable No Sectorizado, sectores SUNS-S01 a SUNS-S09, todos de uso global residencial, excepto SUNS-S02 y SUNS-S08, y uno con uso global "Industrial", sector SUNS-S03, en los que se propone una edificabilidad residencial máxima de [illegible] m² de uso residencial, la construcción de [illegible] viviendas, [illegible] viviendas libres, [illegible] viviendas [illegible], así como unos [illegible] m² de uso Residencial e Industrial y 121.841 m² de suelo de equipamiento libre y zonas verdes.

El incremento de edificabilidad residencial total propuesto en suelo urbano consolidado y no consolidado, para viviendas libres, [illegible] m² edificables en suelo urbano consolidado y [illegible] m² edificables en suelo urbano no consolidado y 70.418 m² edificables en suelo urbanizable sectorizado y sectorizado. El incremento en el número total de viviendas previsto en los ámbitos: [illegible] Avance es de 2.000 viviendas, de las cuales 72 se encuentran en suelo urbano consolidado, 1.371 en suelo urbano no consolidado y 377 en suelo urbanizable sectorizado. Por otro lado, se propone una superficie mínima de suelo destinado a uso dotacional e [illegible] de [illegible] m² edificables, 3.749 m² en suelo urbano consolidado, 29.365 m² en suelo urbano no consolidado y 125.052 m² en suelo urbanizable sectorizado [illegible] m² edificables para equipamiento privado.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Canal de Isabel II

Respecto a la demanda de recurrentes con:

De acuerdo con los datos aportados en el informe y según [illegible] de Abastecimiento de Canal de Isabel II [illegible] el consumo medio [illegible] en el año 2.024 [illegible] (22,3 l/d) y un caudal punta total de 52,8 l/s, de los que 38 [illegible] (32,4 l/s) corresponden a [illegible] para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4, 2022). Estas dotaciones han sido [illegible] de los sectores residenciales, dotacional, [illegible] de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de viviendas y de la superficie media de las viviendas y los valores unitarios [illegible] Estas dotaciones [illegible] aplicadas de acuerdo con [illegible] de Canal de Isabel II S.A., M.P. Con estos datos [illegible] de abastecimiento [illegible] para atender la demanda del [illegible] del mismo consumo del año.

En cuanto a la [illegible] de las [illegible] de agua suficiente para cubrir las nuevas demandas:

Resulta procedente indicar que Canal de Isabel II, S.A., M.P. en el procedimiento de autorización del abastecimiento de la entidad informa sobre [illegible]

[illegible] competencia para [illegible] y concesión de aguas superficiales y subterráneas hídricas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es competencia exclusiva del Estado, es correspondiendo a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciarse en alguna relativa a la autorización o tramitación de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, ello con el pronunciamiento correspondiente a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en [illegible] de la emisión de informes hídricos.

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

[illegible] para [illegible] de [illegible] agua para [illegible] con destino para abastecimiento urbano a Canal de Isabel II, S.A., M.P., y se [illegible] de [illegible] procedentes del depósito de cabecera en Torrelaguna. Así, cada uno de [illegible] en Torrelaguna, que se impulsa hacia el depósito de Valdelagua, en el término municipal de La Cabrera. Desde este depósito y a través de la denominada Arteria Cordel de Pinto

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel I

Desde los diámetros de 600/450/300 mm, se abastece a los municipios de Pedrezuela, Guadalix de la Sierra, Manzanares, Guadalix de la Sierra, El Vellón, Pedrezuela y El Molar.

El abastecimiento al casco urbano de Pedrezuela se realiza en alta a través de un ramal de diámetro 200 mm [illegible] Concepción Jarrel Castro, [illegible] en una cámara [illegible] de la calle [illegible].

En cuanto a las dos urbanizaciones existentes en este municipio, la urbanización [illegible] lo COTEPD, se abastece desde una tubería de diámetro 200 mm que parte de la cámara de las válvulas [illegible] Malaya Real lo hace a [illegible] desde una tubería de 200 mm [illegible].

Con respecto a la adicción, el caudal demandado por los [illegible] de propuestos del municipio de Pedrezuela, junto con el incremento de caudal que se producirá por los planeamientos futuros de los otros municipios que se abastecen desde la Arteria Conducción Jarrel Castro, hacen que las conducciones actuales no dispongan de capacidad suficiente para suministrar por gravedad la [illegible] la adicción actual.

Con respecto a la regulación, el suministro del casco urbano de Pedrezuela se realiza en alta desde la Arteria Conducción Jarrel Castro, no contando con ninguna regulación [illegible] Malaya Real [illegible].

Con respecto a la distribución, en la actualidad, Canal de Isabel II no tiene [illegible] ningún Convenio de gestión del servicio de distribución, siendo el [illegible] de competencia municipal, por lo que corresponde al Ayuntamiento de Pedrezuela garantizar la conexión a la red de [illegible] del PGOU.

Para [illegible] el suministro del incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos [illegible] del Plan [illegible] de Ordenación Urbana de Pedrezuela [illegible] planeamiento.

- [illegible] de la Arteria Conducción Jarrel Castro [illegible]

[illegible] Canal de Isabel II, S.A., M.P. en las [illegible] de aprobación del planeamiento.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

En el caso de que el Ayuntamiento [illegible] [illegible] [illegible]

Canal de Isabel II

- [illegible] Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4, 2021) [illegible] superficie [illegible] superficie [illegible] 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

- En las zonas verdes de uso público de los [illegible], las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4, 2021), siendo [illegible] de la red de distribución, para su [illegible] con agua [illegible].

- Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán [illegible] de agua [illegible] aprobación.

Respecto a las aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el incremento de caudal en [illegible] de las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos en el documento de Avance del PGOU de [illegible] según [illegible] Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 4, 2021), [illegible] m³/día.

Este caudal de vertido se repartiría, según clase de suelo, de la siguiente manera:

1) Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado: [illegible] m³/día.
2) Nuevos desarrollos en Suelo Urbano No Consolidado: [illegible] m³/día.
   - Cauce [illegible] m³/día.
   - [illegible] 15 m³/día.
3) Nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable Sectorizado: [illegible] m³/día.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, y previamente a su desarrollo, los ámbitos y sectores urbanizados deberán cumplir con la tramitación del art.7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con el fin de definir las condiciones técnicas y administrativas a cumplir para el saneamiento y depuración de cada actuación. No obstante, y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad, las aguas residuales generadas por el casco urbano de Pedrezuela se depuran en la EDAR "Valle del Valle-Pedrezuela", situada en el término municipal de El Molar y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. Dicha instalación está diseñada para depurar las aguas residuales de El Molar.

La EDAR "Valle del Valle-Pedrezuela" se dimensionó teniendo en la capacidad suficiente para tratar los caudales de aguas residuales procedentes de los desarrollos planificados en el momento de dicho proyecto. Desde el momento de la puesta en servicio de las mencionadas obras, [illegible] realizado numerosas actuaciones de ampliación [illegible]

Con el objeto de poder [illegible] la capacidad de depuración [illegible] la EDAR y los tiempos de tratamiento del proceso biológico, se corresponderían [illegible] Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las obras de ampliación de la EDAR. Las mismas, [illegible] ámbito adelante su diseño [illegible] la puesta en servicio de las citadas obras, podrían [illegible] la incorporación de los [illegible] "EDAR Valle del Valle-Pedrezuela" para tratar y [illegible] la operación del [illegible]. En consecuencia, [illegible] Canal de Isabel II, S.A., M.P. [illegible] especificaciones para depurar los caudales generados por [illegible].

En cuanto a las [illegible] de La Red y [illegible] de Pedrezuela, [illegible] depuradora de [illegible] a este saneamiento [illegible] del Pedrezuela [illegible] Canal de Isabel II, S.A., M.P. [illegible] con la [illegible] del sistema correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid así como [illegible] sobre [illegible] y vertidos de aguas residuales.

Respecto al tipo de saneamiento:

La red de saneamiento para los desarrollos urbanísticos contemplados en el Documento de Avance del POUM de Pedrezuela discurrirá por preferentemente [illegible] separativa de [illegible] [illegible] del mismo permitirán [illegible] [illegible] [illegible] aguas pluviales y [illegible] [illegible] [illegible]

Canal de Isabel II

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

Canal de Isabel II

[illegible] Urbanismo de Pedrezuela. Posteriormente a la concesión, deberán ser ejecutadas las [illegible] de aguas [illegible] en el nuevo SUNP que se [illegible] [illegible] [illegible]

Canal de Isabel II

En las Normas Urbanísticas del PGOU de Pedrezuela, debe quedar reflejado expresamente que los [illegible] del Sistema [illegible] de saneamiento debe cumplir la Ley 31/90 de 27 de diciembre [illegible]

Por último, se recuerda que el [illegible] Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 7 del Decreto 170/1998

En cuanto a la ejecución, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas.

Las normas deben de ubicar las infraestructuras básicas, sistemas generales y locales, para la ejecución y explotación del agua de manera suficiente, [illegible] en todos los ámbitos de los suelos urbanos del municipio de Pedrezuela, debiendo calificarse como Redes Supramunicipales de [illegible]

Respecto al suministro hacia nuevos, se considerarán como infraestructuras básicas aquellas tuberías de los tramos dentro del término municipal de Pedrezuela, de la Arteria Conducción Paral-Casa, del Canal [illegible]

En cuanto al abastecimiento futuro, el entronque de la Arteria Conducción Paral-Casa [illegible]

Respecto al saneamiento general, se consideran infraestructuras básicas generales la EBAR Pedrezuela y [illegible]

En cuanto al saneamiento futuro, las parcelas edificables que tuvieran necesidad de las colectoras B1 y B2, y de la EBAR Pedrezuela del Sistema serán infraestructuras básicas generales.

Se recuerda que la ejecución urbanística del [illegible] del Programa del PGOU de Pedrezuela, requiere de infraestructuras hidráulicas de Canal de Isabel II.

El artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece [illegible] a partir de esa fecha los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento general supone a las infraestructuras hidráulicas por ellos gestionadas.

Sobre esto, [illegible] Canal de Isabel II [illegible] la gestión [illegible]

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

En el término municipal de Pedrezuela existen las siguientes infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, al amparo del artículo 24 - Dos 4 de la Ley 4/2014, de 24 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

Abastecimiento de agua potable para consumo humano:

- Embalse de El Vellón o Pedrezuela.
- Fuente de El Mesto.
- Canal Alto.
- Canal de la Vellón.
- Arteria conductora Canal Oeste.
- Canal de Guadalix.

Saneamiento:

- Colector 1.1.
- Colector 1.2.
- Estación de vertido.
- EDAR de Pedrezuela.

Cañones:

- Pedrezuela-Las Pedrezuelas.
- La Indecisa.
- Pedrezuela.
- El Puente.
- Los Zagales.
- El Mesto.
- Los Lobajos.

Tendido de fibra óptica:

- Línea Pedrezuela-Cerrillejos.
- Pinar-ETAP-ETU-Valgalagos.

Estaciones de telecomunicación:

- Varias repartidas de [illegible] de Pedrezuela.

Líneas eléctricas:

- Línea eléctrica Fuencarral-Torrelaguna.
- Línea Torrelaguna-Alcobendas-MOSPI Pinar y Presa de Pedrezuela.
- Línea [illegible] de El Mesto.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**

Se adjunta como Anexo II la documentación gráfica suficiente que recoge las infraestructuras afectadas por la actuación, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, la promotora deberá ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento, para coordinar la actuación, a cuyo fin, de ser posible la remisión de la documentación gráfica que se estime oportuna para la correcta redacción y ejecución del planeamiento.

El POGU de Pedrezuela deberá recoger las nuevas superficies de dominio público, generadas y bien ya afectadas por la ejecución de las obras del Canal de Isabel II, S.A., M.P. que por su carácter de bien de dominio público hidráulico, de titularidad de la Comunidad de Madrid, conforme a lo establecido en la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, de Aguas de la Comunidad de Madrid, y por estar afectadas a la explotación de un servicio de interés general, o bien infraestructuras deberán calificarse en el POGU como Redes Públicas de Infraestructuras Básicas de abastecimiento, residencial, con el alcance y contenido que, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El POGU de Pedrezuela deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regula el uso de infraestructuras y servicios públicos por motivos de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Así, las instalaciones de servicios públicos, en concreto las destinadas a [illegible] deberán poder ubicarse [illegible] en todas las categorías.

El POGU de Pedrezuela deberá recoger en su normativa urbanística la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Bandas de Protección (BP) recogidas en el artículo 8 de las ordenanzas V de las siguientes términos para Redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II (Versión 4, 2021), vigente desde el 22 de enero de 2021, en el que se define lo siguiente:

Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA).

Se denominan así a las [illegible] de Agua (BIA) a una zona de [illegible] determinada en función de las características [illegible] y situación de las conducciones, en la que se establecen unas prescripciones técnicas para compatibilizar y dar fluidez a la relación entre las distintas actuaciones que se proyecten realizar en dicha banda.

Se establecerá una banda de [illegible] a ambos lados de la conducción, de [illegible] medidas horizontalmente a partir de las generatrices exteriores de las conducciones, medidas perpendicularmente a las mismas, [illegible] de [illegible] y [illegible] de [illegible].

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

Página 2 de 3

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

Interruptor de Protección (IP):

[illegible]

[illegible]

[illegible]

El PGOU de Pozuelo de Alarcón recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier nueva [illegible] Canal de Isabel II, S.A., M.P. [illegible] Empresa Pública, Canal podrá imponer las condiciones que resulten necesarias para la integración de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en los documentos correspondientes que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se soporten por Canal de Isabel II, S.A., M.P. [illegible] de cuenta de aquellos, en aplicación de la Ley de Aguas y a esta Empresa Pública se le [illegible] Canal de Isabel II.

El PGOU de Pozuelo de Alarcón incorporará en su normativa urbanística el planeamiento general de aquellos que establezca que será de obligado cumplimiento los Informes sobre Redes de Abastecimiento, de Saneamiento y de Tratamiento de agua que aplique Canal de Isabel II. La consulta de estos informes técnicos puede realizarse en la página web www.canaldeisabelsegunda.es en el apartado "Normativa y Urbanismo".

El PGOU de Pozuelo de Alarcón debe contener el régimen de derechos y deberes que establezca el derecho de cada uno de los propietarios afectados proporcional a percibir el aprovechamiento urbanístico que le corresponda en la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, para ello cumplimentar una infracción del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la reiterada jurisprudencia que lo interpreta (ver Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de julio de 2008 y 29 de enero de 2010, así como, fundamentalmente, la de 3 de junio de 2009, relativa a Canal de Isabel II) y del artículo 258.1.b) de la Ley 9/2001, de 5 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por último, cabe indicar que el artículo 109.1 de la Ley 9/2001, de 5 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

[illegible]

Tercero en cuanto a *Procedo*, de 20 de enero de 2011, y en el caso de que se firmen Convenios de Gestión con [illegible] [illegible] [illegible]

Canal de Isabel II

"Se cederá a donaciones, dueño de red de saneamiento, materiales, elementos, pertenencias, etc., se asumirá al obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P."

En cuanto a la ejecución de las obras de urbanización y construcción de las redes de agua y saneamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. está comprendida por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión de 2023) y por las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión de 2020).

Durante [illegible] el Plan de Ordenación Urbanística [illegible] de Infraestructuras definidas en el Plan Director de Infraestructuras de Canal de Isabel II.

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá comunicarlo a Canal de Isabel II, S.A., M.P. en relación a cualquier modificación o desarrollo que afecte a los proyectos de las infraestructuras y la garantía de una adecuada [illegible] disponibilidad de los recursos [illegible] por los nuevos crecimientos propuestos, así como [illegible] y disposición necesaria para el correcto [illegible] en el ámbito de [illegible] en cuanto a [illegible].

Con respecto a los Planes de Sectorización y Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá ser precedida de un informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., M.P., relativo a [illegible].

Se recuerda que cada una de las distintas fases que cumplir con la [illegible] del artículo [illegible] del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, acuerdo del Área de Análisis Ambientales de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Con respecto a los Programas de Urbanización, éstos deberán incorporar la conformidad técnica de la entidad prestadora del servicio en lo referente a la red de distribución de agua para consumo humano y en lo referente a la red de alcantarillado, una vez finalizada la aprobación definitiva y cumplidas con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, el cumplimiento de [illegible] para [illegible] el inicio de las obras de las infraestructuras de saneamiento, [illegible] para [illegible] para el desarrollo de [illegible].

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- [illegible] la [illegible] de la entidad [illegible] la [illegible] en el caso de la entidad prestadora del servicio, [illegible] que [illegible] la [illegible] de [illegible] para [illegible] de [illegible] para [illegible] de [illegible] y [illegible] de [illegible].

Página 114 de 123

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077957194507456548666

Canal de Isabel II

- Las licencias de obras de urbanización de los ámbitos a ejecutar, a la obtención, previa de los instrumentos de ejecución de los proyectos de las redes de distribución y de su red de saneamiento por parte de las empresas encargadas de los servicios y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa y, en particular, que la Comunidad de Madrid disponga de la capacidad suficiente para atender la demanda hídrica.

- Las licencias de edificación, al menos de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar en las unidades de ejecución de los sectores, de las obras de urbanización generales necesarias por dichas actuaciones, para el suministro de los servicios, así como de las obras necesarias para la conexión a las redes generales existentes, con carácter previo a la puesta en funcionamiento de la actuación.

- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención de la certificación de la entidad responsable del servicio, según corresponda, de la puesta en servicio de las infraestructuras de [illegible] y la [illegible] para abastecimiento y saneamiento de aguas [illegible] de la actuación.

En el caso de que se firmase convenio de gestión, el inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada ámbito, por parte del promotor, [illegible] a la aprobación de los instrumentos [illegible] de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a la comunicación de los [illegible] Asamblea de Madrid [illegible] meses anteriores.

Respecto de las zonas de las infraestructuras y suelo necesarios para el desarrollo urbanístico

La ejecución de dichas infraestructuras, [illegible] de abastecimiento, saneamiento y depuración [illegible] al Ayuntamiento de Fuenlabrada, Canal de Isabel II y Cuenca de Isabel II, S.A., M.P. y en el caso de dichas ejecuciones supervisión, proporcionar a [illegible] los condicionantes de abastecimiento y de servicio a los nuevos desarrollos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0907795719450745654866

Canal de Isabel II

[illegible]

[illegible]

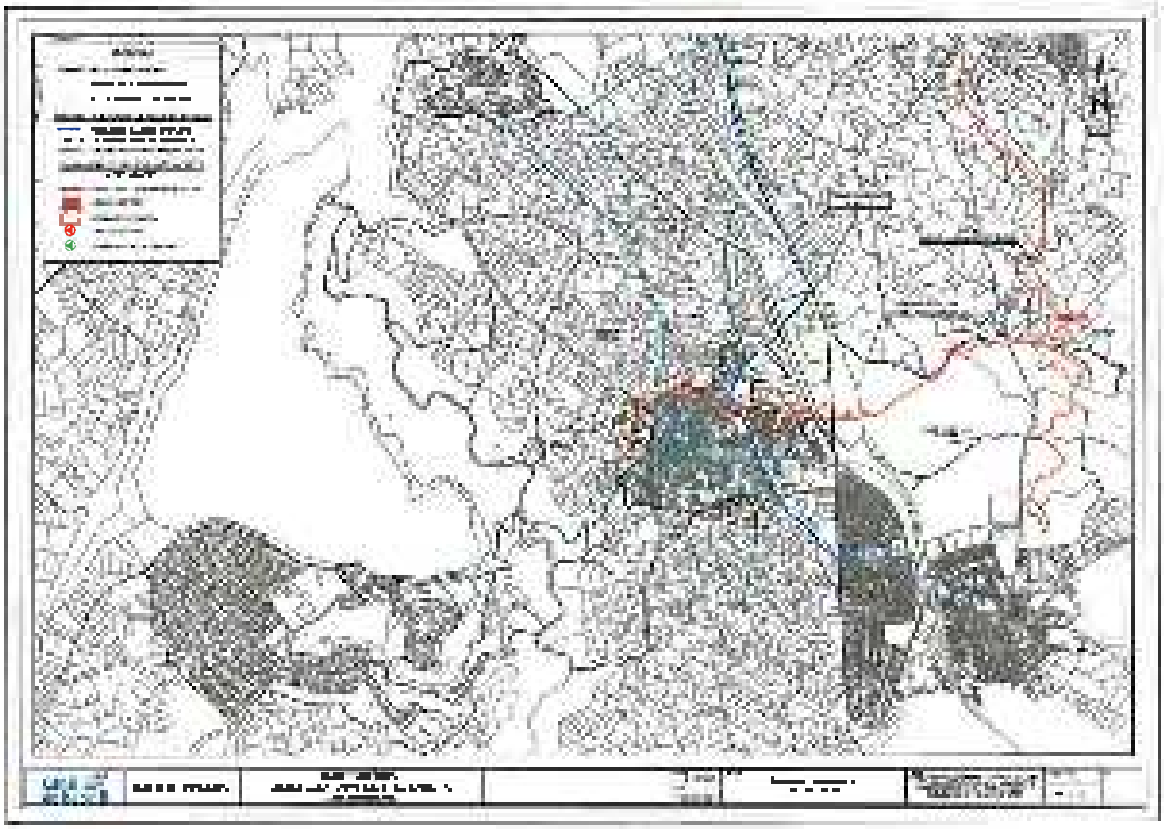
[illegible]

Canal de Isabel II

ANexo I

PLANO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907795719450745654866**



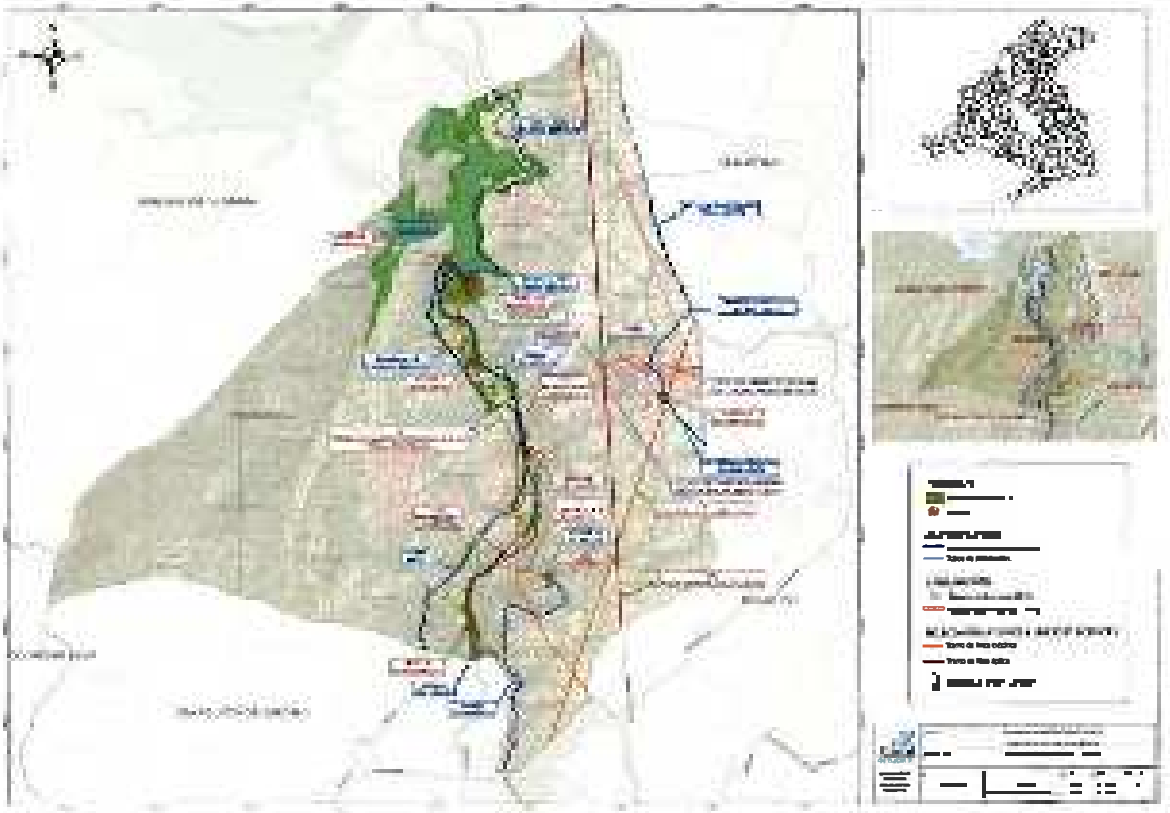
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548 66**

Canal de Isabel II

ANEXO II

PLANO DE AFECCIONES A INSTALACIONES ADSCRITAS A CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548666**



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
Fecha de Emisión: 2025.09.23 13:07
Emitida y firmada por: ROPERO SERRANO MARTA
La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **09077957194507456548666**

Secretaría
Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)
LO1281087

Expediente 294-2022 PGOU PEDREZUELA
APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA

DON IGNACIO SUÁREZ RODRÍGUEZ, secretario-interventor-tesorero del Ayuntamiento de Pedrezuela (Madrid), **CERTIFICO** que en la sesión ordinaria del Pleno de la Corporación celebrada el día 11 12 2025 (PLN/2025/8), el Pleno del Ayuntamiento, adoptó el siguiente acuerdo;

SEGUNDO: 294-2022 ACUERDO DE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA

Vistos los antecedentes relativos a la tramitación del PGOU de Pedrezuela, que en síntesis son los siguientes:

Documento	Fecha	Contenido
Redacción del borrador del Plan General y del Documento Inicial Estratégico	Marzo 2022	Elaboración del Documento de Avance del PGOU y del Documento Inicial Estratégico por OMICRON-AMEPRO, S.A.
Informe Jurídico	19/05/2022	Informe jurídico de inicio del procedimiento de aprobación del Avance del PGOU.
Remisión a la Consejería de Ordenación del Territorio	30/11/2022	Remisión del Documento de Avance a la Dirección General de Urbanismo solicitando Informe de Impacto Territorial y Documento de Alcance del EAE; inicio de la EAE con remisión al órgano ambiental el 06/03/2023 (Reg. 10/246047.9/23).
Anuncio de información pública	BOCM 27/02/2023	Anuncio en el BOCM sometiendo a información pública por 45 días el Documento de Avance del PGOU y el Documento Inicial Estratégico.
Certificado de Secretaría	29/11/2023 (remitido 08/08/2024)	Certificado del resultado de la información pública iniciada el 27/02/2023 y relación de 111 alegaciones/sugerencias (expte. 514/2022).
Documento de Alcance	20/12/2024 (notificado 27/12/2024)	Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance del PGOU de Pedrezuela (SIA 23/036, ref. 10-UB2- 00036.1/2023), emitido por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.
Informe de Impacto Territorial	23/07/2025 (notificado 01/10/2025)	Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Pedrezuela emitido por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de conformidad con el artículo 56 LSCM.
Memoria de Tramitación	Noviembre 2025	"Memoria de Tramitación del Avance. Aprobación del Avance", que sintetiza la tramitación, las sugerencias, los informes sectoriales y la incidencia del Documento de Alcance y del IIT.

Vistos el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance del PGOU, emitido el 20 de diciembre de 2024 por la Dirección General de Transición Energética y Economía

Cód. Validación: 9DHQTMMA5N3T2ZFWKN546MWED
Verificación: https://pedrezuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

Circular, y el Informe de Impacto Territorial del Avance, emitido por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 23 de julio de 2025, así como la Memoria de Tramitación del Avance que integra la incidencia de ambos en el contenido del documento.

Visto el informe de secretaría obrante en el expediente, sobre la tramitación del Avance del PGOU y la legislación aplicable

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa Permanente de Asuntos Generales y de Pleno, adoptado en sesión de 4 de diciembre de 2025, en relación con el referido expediente 294/2022.

Considerando lo dispuesto en los artículos 41, 56 y concordantes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en los artículos 22.2.c) y 47.2.ll) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno del Ayuntamiento, por **MAYORÍA ABSOLUTA** (8/13) de concejales, con la abstención de la concejala del PSOE Dña A.B.R.M, de los concejales del Grupo Somos Vecinos (3), y de la concejala del Grupo AIP (1), **ACUERDA:**

PRIMERO. APROBAR EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA*, de acuerdo con el resultado de los trámites de sugerencias, del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y del Informe de Impacto Territorial, y de la Memoria de Tramitación del Avance del PGOU, que incorpora la incidencia que dichos IIT y EAE han tenido en el Avance.*

SEGUNDO: DISPONER *que el Documento de Avance esté a disposición del público a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Pedrezuela, junto con el Informe de Impacto Territorial y el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.*

TERCERO: ORDENAR *la redacción, por el equipo redactor del PGOU (Omicron-Amepro, S.A.), bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales, del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del Plan General, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del mismo*

CUARTO: SOLICITAR *los informes de las Administraciones sectoriales afectadas por el planeamiento y cuyo informe resulte preceptivo y previo a la aprobación inicial del Plan General, en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable y en los artículos 56 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

En Pedrezuela, en fecha a la firma al margen
El secretario-interventor-tesorero

Cód. Validación: 9DHQTMMA5N3T2ZFWKN546MWED
Verificación: https://pedrezuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3

Secretaría
Ayuntamiento de Pedrezuela
(28723 Madrid)
LO1281087

Documento firmado electrónicamente

Cód. Validación: 9DHQTMMA5N3T2ZFWKN546MWED
Verificación: https://pedrezuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3