



**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN P.A.U. I.6 “CASA VENCEJO” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMORO.**

Con fecha de 30 de octubre de 2018, el Ayuntamiento de Valdemoro presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan de Sectorización P.A.U. I.6 “Casa Vencejo” del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro.

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

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

Con fecha de 14 de enero de 2019, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 23 de noviembre de 2021, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

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

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 09 de diciembre de 2021,

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento de Avance del Plan de Sectorización P.A.U. I.6 “Casa Vencejo” del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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



**TERCERO.-** El documento del Avance del Plan de Sectorización P.A.U. I.6 "Casa Vencejo" del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 09 de diciembre de 2021.

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

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

Paloma Martín Martín

Isabel Díaz Ayuso

**COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO**  
Reunión de 09 DIC 2021  
**APROBADO**  
**EL VICECONSEJERO DE ASUNTOS JURÍDICOS Y  
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DE GOBIERNO**

Fabio Pascua Mateo



# INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN P.A.U. I.6 "CASA VENCEJO" DEL PGOU DE VALDEMORO



## ÍNDICE

FICHA RESUMEN .....	2
PLANOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE Y AVANCE .....	3
1. ANTECEDENTES .....	5
2. PROPUESTA DEL AVANCE .....	7
3. ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE .....	13
4. INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL .....	13
4.1. Informes sectoriales y participación pública .....	14
5. ANÁLISIS .....	18
6. CONCLUSIONES .....	19
ANEXOS .....	21





## FICHA RESUMEN

### PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PAU I.6 "CASA VENCEJO" DEL PGOU DE VALDEMORO

- **Planeamiento vigente:** Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 6 de mayo de 2004 (BOCM de 19 de mayo de 2004).
- **Descripción de la operación propuesta:** El Plan de Sectorización de iniciativa privada propone el desarrollo de un conjunto de usos industriales y de actividades económicas (logística, transporte, distribución y terciario industrial).
- **Condiciones urbanísticas:** El suelo del Sector P.A.U. I.6 está clasificado por el PGOU vigente como Suelo Urbanizable No Sectorizado. En la siguiente tabla, se comparan los datos del PGOU vigente con lo del Avance del Plan de Sectorización propuesto:

		Edificabilidad m2e
PGOU vigente 2004	Suelo Urbanizable No Sectorizado has.	
	2.120,14	
Avance Plan Sectorización Sector P.A.U. I.6 "Casa Vencejo"	Propuesta de Sectorización has.	
	22,7696 (*)	111.488,76

(\*) Dentro del conjunto del Suelo Urbanizable No Programado, medición y delimitación del P.A.U I.6 realizada por el Avance atendiendo al artículo 45.1.a) de la Ley 9/2001 y como competencia propia del Plan de Sectorización

- **Usos productivos y Estructura general:** Los usos globales del sector son industriales y de actividades económicas. El Sector UE-40 se inserta en la trama consolidada de suelo industrial que se desarrolla al sur del casco urbano a lo largo de la carretera N-IV, limita al norte con la carretera M-404, y consolida el espacio entre esta y el Polígono Industrial Fibrolit. Por tanto, la propuesta de Avance del Plan de Sectorización se integra territorialmente en las propuestas recogidas por el PGOU de Valdemoro.
- **Población:** Al tratarse de un ámbito de usos productivos, no se genera un incremento de población ni de viviendas.
- **Movilidad:** Los usos previstos propiciarán el movimiento de tráfico pesado. Sería conveniente la redacción de un modelo de movilidad sostenible y de conexión exterior, en cumplimiento de los informes de la Dirección General de Carreteras.
- **Urbanización:** Los estándares de urbanización se ajustarán a los parámetros económicos necesarios para la función industrial del polígono.
- **Redes públicas:** se adaptan a las determinaciones establecidas en el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Todo ello, sin perjuicio de los condicionantes que figuran en el informe de 6 de febrero de 2015 de la Dirección General de Carreteras.
- **Resumen de conclusiones:**
  - Debido a la dinámica urbanística del municipio y a la disponibilidad de suelo industrial vacante, deberá justificarse que el instrumento urbanístico propuesto se enmarca dentro de los principios rectores y fines de la ordenación urbanística previstos en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid así como 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.
  - Se deberá incluir un estudio de movilidad que evalúe las nuevas de necesidades de transporte que genere el Plan, en los términos establecidos en el Informe Previo de Análisis Ambiental.
  - De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, deberán completarse las diversas alternativas que exige la legislación vigente en materia medioambiental y la LSM.
  - De conformidad con la legislación de carreteras, se requerirá el informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.



# PLANEAMIENTO VIGENTE

PLAN GENERAL DE VALDEMORO



# PGV

**LEGENDA**

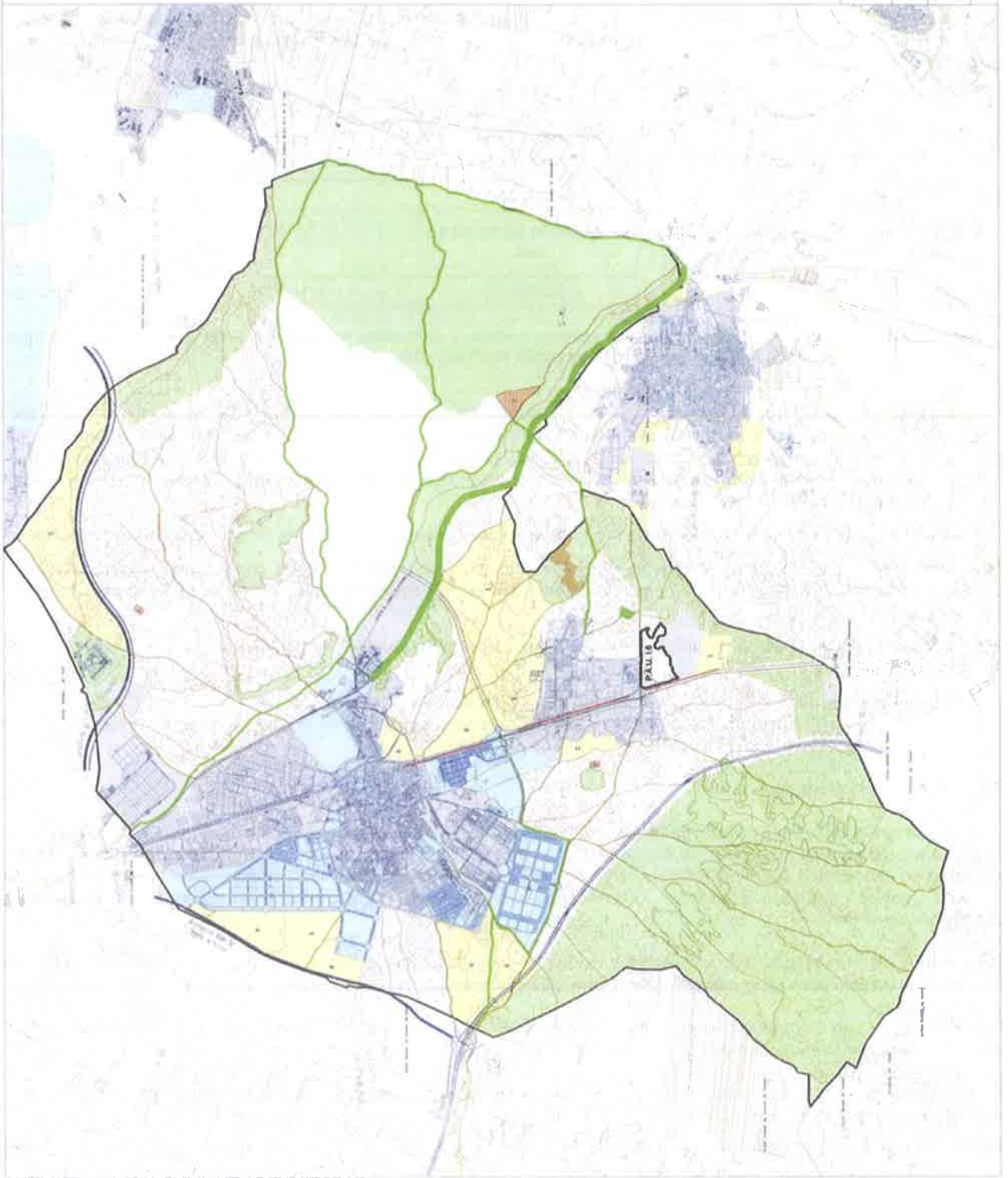
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO AMBIENTAL
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO BIODIVERSIDAD
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOLÓGICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ESCULTÓRICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MONUMENTAL
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INDUSTRIAL
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO TECNOLÓGICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CIENTÍFICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO AMBIENTAL
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO BIODIVERSIDAD
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOLÓGICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ESCULTÓRICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MONUMENTAL
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INDUSTRIAL
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO TECNOLÓGICO
- ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CIENTÍFICO

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN VALDEMORO**

CLASIFICACIÓN DEL TIPO BD

SECCIÓN MUNICIOS MEMBRADOS

CSA



MOD. 41. UNE A-4

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114



# AVANCE PLAN DE SECTORIZACIÓN

## CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES

	Uso de Vivienda
	Uso de Vivienda
	Zona de Equipamiento
	Uso de Equipamiento
	Zona Verde
	Uso de Zona Verde
TOTAL = 40.000,00 m <sup>2</sup>	

## USO DE EQUIPAMIENTO

	Uso de Equipamiento
	Uso de Equipamiento
	Uso de Equipamiento
TOTAL = 10.000,00 m <sup>2</sup>	

Uso de Equipamiento: 10.000,00 m<sup>2</sup>

TOTAL ÁMBITO = 227.200,00 m<sup>2</sup>

## LEYENDA

	ÁMBITO DE ACTIVACIÓN
	LÍNEA LIBRE DE EDIFICACIÓN
	LÍNEA DE SERVIDUMBRE
	ZONA DE DISEÑO PÚBLICO (PALE)
	LÍNEA DE AFECTACIÓN
	LÍNEA LIBRE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE FUENTE COMARCAL
	CONSTRUCCIÓN

20 DIC 2010

28 MAR 2011

BD

## AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACIÓN

PALE LA "Zona Verde"

Verdadero Madrid

PROPUESTA DE ORDENACIÓN POR ZONIFICACIÓN ORIENTATIVA

E: 11550 (aprobada DM A1)

04



**Nº Expediente RGE:** 10/333434.9/18; 99/156781.9/20  
**Fecha de Entrada:** 30/10/2018; 14/12/2020  
**Reur:** 93816, 97403

## ASUNTO

Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan de Sectorización del P.A.U. I.6 "Casa Vencejo" del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro.

## REMITENTE

Ayuntamiento de Valdemoro.

## LEGISLACIÓN APLICABLE

De acuerdo con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial *"analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otro aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid"*.

Por otra parte, el apartado segundo del artículo 56 de la Ley 9/2001 establece que *"En todo caso será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y los Planes de Sectorización, y sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan"*. En el caso que nos ocupa, la formalización y aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración del Plan de Sectorización, de iniciativa privada<sup>1</sup>, es preceptiva.

## 1. ANTECEDENTES

Por acuerdo del Pleno municipal del día 6 de marzo de 2008, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 19 de abril de 2008, se aprueba el sometimiento a Información Pública del Avance del Plan de Sectorización del Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado denominado Sector I.6 "Casa Vencejo" del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro.

Con fecha de 24 de abril de 2008 el Ayuntamiento de Valdemoro solicita emisión de Informe Previo de Análisis Ambiental. Con fecha 9 de mayo de 2008, desde la Dirección General de Evaluación Ambiental se solicita al Ayuntamiento de Valdemoro información complementaria. Con fecha 20 de febrero de 2009, se recibe la información complementaria solicitada. El 2 de marzo de 2012 la Dirección General de Evaluación Ambiental emite Propuesta de Informe Previo de Análisis Ambiental.





El 5 de septiembre de 2014 la Dirección General de Evaluación Ambiental emite Resolución de Informe Previo de Análisis Ambiental del Avance del Plan de Sectorización P.A.U. I.6 "Casa Vencejo" y lo remite al Ayuntamiento.

Con fecha de entrada 26 de mayo de 2014 y número de registro 10/123899.9/14, el Ayuntamiento de Valdemoro solicita a la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, la emisión de Informe de Impacto Territorial. A la solicitud se adjunta:

- 2 copias en papel del documento de Avance de Plan de Sectorización I-6 "CASA VENCEJO",
- 3 copias de la documentación completa en CD (Documento Urbanístico más Estudio de Incidencia Ambiental).
- Certificado del Acuerdo del Pleno.
- Certificado de la exposición pública."

Tras el examen de los citados documentos y del Informe Previo de Análisis Ambiental se comprueba que se trata de dos proyectos diferentes donde no concuerdan ni la distribución espacial de los distintos usos de suelo ni la superficie de los mismos de modo que, tras el correspondiente informe, se procede a devolver el expediente al Ayuntamiento para que, si lo estima oportuno procedan a solicitar la emisión del Informe Previo de Análisis Ambiental del documento adecuado. La salida se registra en el Registro de Salida de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el número 10/253913.9/14 de fecha 14 de noviembre de 2014 y en el Registro de Entrada del Ayuntamiento con el número 027432/2014 con fecha 17 de noviembre de 2014.

La diferencia fundamental entre los proyectos presentados en 2008 y en 2014 radica en que en el primero se contemplaba el desdoblamiento de la carretera M-404, que habría de pasar por la mitad del Sector y en el segundo se partía de que tal desdoblamiento no se iba a llevar a cabo.

El 30 de octubre de 2018 se presenta en el Registro de Entrada de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio con número de registro 10/333434.9/18 un "Documento de Subsanación de Avance del Plan de Sectorización PAU I-6 "CASA VENCEJO" de Valdemoro (1 ejemplar en papel y 2 ejemplares en CD-DVD)" acompañado de copia de la propuesta de informe previo de Análisis Ambiental que les fue remitida el 28 de Octubre de 2016 (Registro de Salida de la Consejería 10/074411.0/16).

El documento que se presenta el 30 de octubre de 2018 coincide plenamente con el presentado el 26 de mayo de 2014 incluyendo incluso en el documento en papel el Informe Previo de Análisis Ambiental de 2 de marzo de 2012, así como los informes sectoriales que le acompañaron.

Obviando estos documentos, existe una concordancia entre el proyecto presentado y el Informe Previo de Análisis Ambiental emitido el 24 de octubre de 2016.

En cualquier caso, el marco legal que especifique el instrumento de planeamiento que finalmente se proponga deberá hacer referencia al sistema normativo vigente de la Comunidad de Madrid y a la emisión, en su caso, de los informes sectoriales que se precisen.

## 2. PROPUESTA DEL AVANCE

El Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro (en adelante PGOU) fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 6 de mayo de 2004 (BOCM de 19 de mayo de 2004).

El suelo del Sector P.A.U. I.6 "Casa Vencejo" fue clasificado por el PGOU como suelo urbanizable no sectorizado.

El Avance desarrollado en 2008 partía de una realidad en la que existía un proyecto de desdoblamiento de la carretera M-404 que dividía en dos el suelo sobre el que se ha de desarrollar. Una vez desechado el citado proyecto, todos los terrenos que se pretenden sectorizar se ubican al



sur de la citada carretera, unidos, por lo que se procedió a desarrollar un nuevo proyecto. En los siguientes párrafos se analizarán los principales aspectos de la documentación presentada.

### 1.- Introducción

El documento recoge los cambios necesarios tras las modificaciones sufridas por las infraestructuras previstas en el ámbito objeto de la propuesta, especialmente la anulación del proyecto de duplicación de la carretera M-404.

Los objetivos del Plan de Sectorización son:

- *“Complementar el desarrollo industrial de la zona sur del municipio dando solución ordenada a la discontinuidad existente entre el suelo urbano al norte de la carretera M-404 y el núcleo de suelo urbano formado por el Polígono Fibrolit y el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado I.3 “Olivar de Mesa”, incentivando el desarrollo económico del municipio.*
- *Cohesionar las infraestructuras viarias existentes (A-4, M-404) con el entorno y con las tramas urbanas existentes, dotando de accesos adecuados al Polígono Fibrolit por su límite norte.”*

### 2.- Estado de desarrollo actual del Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial

La propuesta de Avance establece que:

*“El PGOU de Valdemoro ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso industrial, cinco sectores en diverso proceso de desarrollo, con una superficie total de 3.254.585 m2 y una edificabilidad total de 1.464.563 m2.*

*I-1 “Ampliación de Rompecubas”: Contiguo al Polígono Industrial de Rompecubas, en el margen oeste de la carretera A-4 y al sur de la vía de circunvalación, destinado a uso global industrial.*

*I-2 “Las canteras”: Situado al sur de la vía de circunvalación y Nudo Sur, al margen este de la A-4, de uso global industrial. Plan Parcial aprobado (BOCM de 25 de mayo de 2005) con una modificación (publicado en BOCM 67 de 20 de marzo de 2009).*

*I-3 “Olivar de Mesa”: Ubicado al sur del Polígono Fibrolit, en el margen este de la A-4.*

*I-4 “Ermita de Santiago”: Al sur de la circunvalación, en el límite sur-este del municipio, comprendiendo los polígonos 14 y 15 del Catastro de Rústica.*

*I-5 “La Peluquera”: Situado al norte del término municipal y de la carretera M-506. (Plan Parcial aprobado en pleno el 27 de marzo de 2006, pendiente de publicación en el BOCM 9-6-2006).”*

El Avance del Plan de Sectorización justifica nuevos desarrollos industriales en que:

*“(…) debido a los profundos cambios que se están produciendo en los procesos productivos y de distribución, existe una tendencia generalizada al crecimiento de las actividades de logística, transporte y distribución y del terciario industrial que están empezando a sustituir a las actividades de producción tradicionales, (...).*

*(...) La tendencia de que a medio plazo continúe el aumento de los asentamientos y que el consumo de suelo de estas nuevas actividades es mayor que en las tradicionales, hace necesaria la calificación urbanística de una mayor cantidad de suelo en el municipio.”*

### 3.- Límites

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

La propuesta de Avance establece que Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**



*“La unidad urbanística que desarrolla el presente Avance de Plan de sectorización está integrada por los terrenos incluidos en el Sector I.6 denominado “Casa Vencejo”.*

*El Sector se encuentra ubicado al sur del núcleo urbano de Valdemoro, limitando al Norte por la carretera M-404, al Oeste con la autovía A-4, al sur con el Polígono Industrial Fibrolit y las instalaciones de la empresa Pladur y al Este con resto de Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo No Urbanizable de Protección categoría VI, definido por el Plan General, constituyendo una labor de remate de la discontinuidad existente en esta parte del casco urbano.*

*En la actualidad el acceso al ámbito se produce a través de una rotonda en la carretera M-404. Superficie del ámbito: 227.696, 42 m2 según medición topográfica.*

*Superficie del Sector descontando los caminos existentes: 224.662,34 m2.”*

El sector tiene forma irregular y sus límites figuran sobre la siguiente ortofoto:

#### LÍMITES DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN



Fuente: Realización propia superponiendo la digitalización del contorno con la ortofoto

Asimismo, con respecto a las características generales de la ordenación, la propuesta de Avance establece que:

*“La ordenación del sector se propone desde la perspectiva de un mercado inmobiliario en continua transformación, especialmente en lo que se refiere a la demanda de suelo para usos de tipo industrial o terciario. La solución adoptada permite una posterior adaptación de grandes manzanas en parcelaciones menores dependiendo de la evolución de la demanda de mercado en cada momento y de la actividad económica en general.”*

*“Por lo tanto se trata de evitar condicionantes fuertes que impidan un desarrollo ágil del ámbito que retrasen la conexión de la trama urbana en el entorno de la actuación.”*

#### 4.- Viario

La propuesta de Avance establece que:

*“La ordenación del Sector se propone a partir de la estructuración del viario principal como un gran anillo distribuidor que parte de la rotonda de acceso y discurre en la mitad este del ámbito, mejorando la accesibilidad del Polígono industrial Fibrolit. La geometría de este anillo está condicionada por el gasoducto que atraviesa el ámbito en sentido oeste-norte, que discurre cerca del camino que separa las parcelas 1 y 14 del polígono 17. Para garantizar el acceso a esta conducción para su mantenimiento se dispone sobre ella un tramo de vía pública del mencionado anillo distribuidor.”*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**



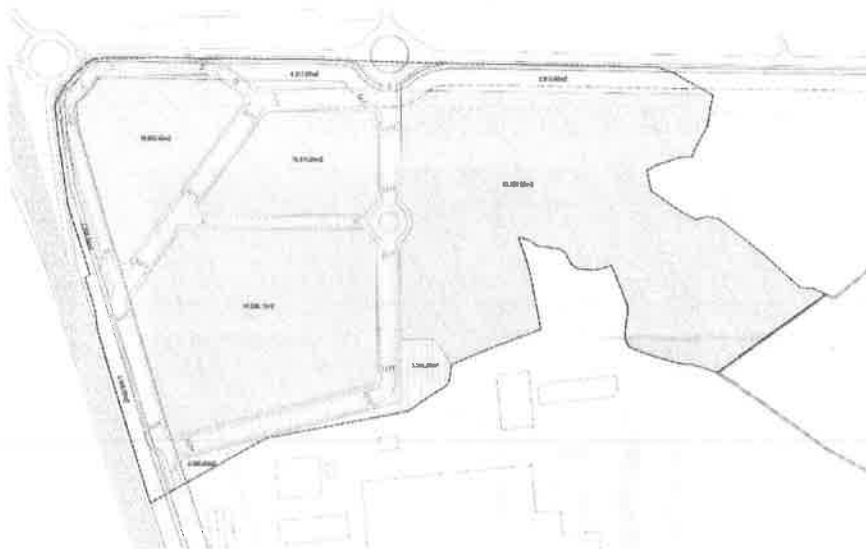
Se complementa el viario principal con otro secundario compuesto por un vial que divide el interior del anillo en dos manzanas y otro vial de servicio para el suelo que queda en la parte noroeste del sector, frente a la rotonda de enlace de la autovía A-4 con la carretera M-404.

El anillo distribuidor tiene a su vez una rotonda en el centro del tramo que discurre desde el acceso hacia el sur, que servirá para conectar por el lado oeste con la calle citada anteriormente y por su lado este con el resto del sector.

La superficie total destinada a vías de circulación es de 39.981,39 m<sup>2</sup>.”

En la siguiente imagen, se muestra la propuesta de ordenación pormenorizada<sup>2</sup> orientativa:

Propuesta ordenación pormenorizada orientativa



Fuente: Avance del Plan de Sectorización del Sector I6

## 5.- Estacionamiento

La propuesta de Avance establece que:

“La ordenación cuenta con dos zonas de estacionamiento que se añaden a las plazas de estacionamiento ubicadas a lo largo del viario. Estas dos zonas se sitúan junto a la rotonda de acceso de la M-404 y en una banda que sirve de separación de la autovía.”

“La superficie destinada a estacionamiento es de 10.675,63 m<sup>2</sup> (...).”

“(...) A título orientativo la propuesta contempla la disposición de cerca de 200 plazas de estacionamiento alineado en la vía pública y 400 plazas en las dos zonas destinadas a estacionamiento público.”

## 6.- Zonas verdes

La propuesta de Avance establece que:

“Dos zonas verdes completan la ordenación, una situada junto a la carretera M-404 y que responde a la servidumbre motivada por la localización de una tubería del Canal de Isabel II y la otra que sirve de elemento diferenciador de transición entre la solución propuesta en este Avance de Plan de Sectorización y la trama urbana existente en el Polígono Fibrolit.

<sup>2</sup> En cualquier caso, y según la documentación remitida, el Plan de Sectorización tiene como objetivo “Servir de marco de referencia para la posterior definición detallada, mediante Plan Barrial, de la ordenación urbanística de las redes locales, los usos y tipos de edificación, así como las condiciones que deberán cumplir las parcelas resultantes para su ejecución material”.





La superficie destinada a zonas verdes es de 9.969,85 m<sup>2</sup>.”

#### 7.- Manzanas con aprovechamiento lucrativo

La propuesta de Avance establece que:

“(…) las manzanas edificables con aprovechamiento lucrativo ocupan una superficie total aproximada de suelo neto de 167.069,53 m<sup>2</sup>s. Esta superficie se divide en 4 manzanas edificables, una de las cuales incluye además una parcela dotacional municipal (3.046,84 m<sup>2</sup>s).”

#### CUADRO RESUMEN SUPERFICIES DE SUELO ESTADO PREVIO

SUPERFICIE QUE GENERA APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE QUE NO GENERA APROVECHAMIENTO (CAMINO) (m <sup>2</sup> s)	TOTAL (m <sup>2</sup> s)
224.662,34	3.034,08	227.696,42

#### CUADRO RESUMEN SUPERFICIES SUELO. ORDENACIÓN ORIENTATIVA

VIARIO (m <sup>2</sup> s)	ESTACIONAMIENTO (m <sup>2</sup> s)	PARCELAS LUCRATIVAS (m <sup>2</sup> s)	DOTACIÓN LOCAL (m <sup>2</sup> s)	ZONA VERDE (m <sup>2</sup> s)	TOTAL (m <sup>2</sup> s)
39.981,39	10.675,63	167.069,55	3.046,84	9.969,85	227.696,42

Fuente: Memoria del Avance del Plan de Sectorización del Sector I6

#### 8.- Justificación de cesión de redes

La propuesta de Avance establece que:

“(…) el sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas...”. Dado que el Sector I6 “Casa Vencejo” está destinado a uso industrial, no está sujeto a la obligatoriedad de realizar el mínimo de cesiones que dicho precepto establece para los ámbitos destinados a uso residencial.

Consecuentemente, las que se han previsto en la ordenación orientativa del ámbito son las que se han considerado adecuadas al uso general del mismo y a las necesidades que tal clase de suelo genera, evitando un exceso de cesiones en un ámbito de escasa utilidad para la administración, limitándose las mismas a aquellas que sean funcionalmente dependientes del mismo. Tras consultas con los servicios técnicos del Ayuntamiento se propone un viario que permita la conexión de la carretera M-404 con el acceso a las instalaciones industriales existentes de forma adecuada a su intensidad de uso y circulación. Se prevén además varias zonas de estacionamiento y zonas verdes de transición en los límites del ámbito y una parcela para dotación local.”

#### 9.- Uso global y aprovechamiento

La propuesta de Avance establece que:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114



*“El uso global del sector establecido en este Avance del Plan de Sectorización es Industrial-Actividades Productivas.*

*“La calificación más concreta de los usos corresponde a un siguiente escalón del planeamiento en cuanto a la definición de los usos pormenorizados del Sector, y en este documento no se definen.”*

*“(…) el presente Plan de Sectorización aplica el aprovechamiento de la única Área de Reparto en suelo urbanizable existente, de donde resulta un aprovechamiento tipo del nuevo Sector de 0,3838 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s, referido al uso global residencial (…).”*

*“El Plan General de Valdemoro establece como uso de referencia para el aprovechamiento unitario el uso residencial colectivo. Se proponen para el presente Plan de Sectorización los siguientes coeficientes de homogeneización:*

<i>Uso residencial global</i>	<i>1,000</i>
<i>Industrial</i>	<i>0,7734</i>
<i>Terciario</i>	<i>0,7734”</i>

En el apartado 6.2 del Avance, “Anexo justificativo del cálculo de los coeficientes de ponderación” se justifican, en virtud del artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, los citados coeficientes de homogeneización con un estudio de mercado realizado en marzo de 2013.

Sigue el Avance diciendo:

*“En consecuencia la edificabilidad máxima bruta del sector es la siguiente:*

<i>Aprovechamiento del Sector:</i>	<i>86.225,41 u.a.</i>
<i>Edificabilidad bruta:</i>	<i>86.225,41 u.a./0,7734/m<sup>2</sup>e/u.a)= 111.488,76 m<sup>2</sup>e</i>
<i>Superficie de Suelo del Sector:</i>	<i>227.637,25 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Edificabilidad Bruta Unitaria:</i>	<i>111.488,76 m<sup>2</sup>e/227.637,25 m<sup>2</sup>s= 0,4898 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s”</i>

En el siguiente cuadro, se puede apreciar una errata en la superficie de suelo del sector de partida, si bien los resultados son correctos.

#### **CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDAD**

APROVECHAMIENTO	Sup. Sector (m <sup>2</sup> s)	A / E Unitario (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Total
<b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>227.696,42</b>		
<b>SUPERFICIE BRUTA GENERADORA DE DERECHOS</b>	<b>224.662,34</b>		
<b>APROVECHAMIENTO</b>		<b>0,3838</b>	<b>86.225,41u.a.</b>
<b>EDIFICABILIDAD</b>		<b>0,4898</b>	<b>111.488,76m<sup>2</sup>e</b>
<b>CESION APROVECHAMIENTO</b>			<b>8.622,54u.a.</b>
<b>CESION EDIFICABILIDAD</b>			<b>11.148,88m<sup>2</sup>e</b>

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Fuente. Memoria del Avance del Plan de Sectorización del Sector I6

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**



### 3. ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE

Por la ubicación del sector en el entronque de dos carreteras de cierta importancia, en principio no debería haber problemas importantes en cuanto al volumen de tráfico que aportará el sector, pero, en cualquier caso, se debe aportar un estudio de movilidad que evalúe el tráfico que genere el sector y su canalización por las carreteras existentes, de conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental.

Los terrenos donde se ubica el sector no tienen ninguna afección en materia de vías pecuarias, espacios naturales, paisajes de valor ni especial valor agrícola, biológico, geológico o cultural. Existe una posibilidad de valor arqueológico en dos zonas que ya ha delimitado en su informe la Dirección General de Patrimonio Histórico.

Existen dudas razonables acerca de la necesidad de más suelo industrial en el municipio. A este respecto, se solicitó al Ayuntamiento, con fecha de 25 de marzo de 2019, la justificación de la necesidad de más suelo industrial, respondiendo mediante informe de fecha 14 de diciembre de 2020.

### 4. INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

Con fecha 14 de enero de 2019 se emite el Informe Previo de Análisis Ambiental del Plan de Sectorización del PAU I6 "Casa Vencejo" en el término municipal de Valdemoro. En dicho informe se señalan, entre otras, las siguientes condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- Deberán contemplarse las diversas alternativas de planeamiento que exige la ley.
- Deberán establecerse claramente los límites de protección de las infraestructuras existentes en el ámbito de estudio, carreteras e infraestructuras eléctricas, y los suelos limítrofes.
- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan de Sectorización ajustarán su trazado al terreno de tal modo que reduzca al mínimo el movimiento de tierras necesario. El Plan Parcial irá acompañado de un estudio paisajístico. Esta condición se recogerá como vinculante en la ficha del sector.
- Resulta necesario establecer una separación física entre el uso industrial y cualquier otro tipo de suelo, y entre este y las vías limítrofes en forma de espacios libres o zonas verdes.
- Deberá indicar y representar cartográficamente las infraestructuras eléctricas y los pasillos eléctricos o soterramiento establecidos en el Plan General.
- Deberá contemplar en todos los documentos la reserva de suelo necesario para el Proyecto de duplicación de la carretera M-404 y la necesaria para los futuros enlaces con la autovía A-4.
- Se deberá dejar una franja libre de edificaciones en colindancia con el Suelo No Urbanizable de Protección de Valdemoro de al menos 25 m de ancho.
- Se evaluará, mediante un Estudio de Contaminación Atmosférica la incidencia del nuevo desarrollo industrial propuesto.
- Los vertidos generados deberán ser tratados en la nueva EDAR de Valdemoro.

El contenido íntegro de este informe se puede consultar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) con el código seguro de verificación 0981367625770451807056.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**



#### 4.1. Informes sectoriales y participación pública

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

##### Informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid

Con fecha 6 de febrero de 2015 se emite informe en el que se establecen los siguientes aspectos y determinaciones:

*“6º. Se informa que se debe contemplar en todos los documentos del Avance del Plan de Sectorización del Sector I-6 "Casa Vencejo" la reserva del suelo necesario para el proyecto de "Duplicación de la carretera M-404, entre la M-4A7 y M-307", aprobado con fecha 22 de agosto de 2008 por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid y la necesaria para los futuros enlaces con la autovía A-4. Se adjuntan planos. Dicha reserva debe calificarse como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones, correspondiente a la plataforma de la carretera y su dominio público viario, más la zona de protección de la actuación propuesta en la carretera.*

*7º. Los documentos que se remitan a esta Dirección General para la emisión del informe pertinente deberán contener planos específicos de carreteras en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes al dominio público de las carreteras competencia de la comunidad (M-404), a su zona de protección y a la línea de edificación que se establecen en la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En estos planos deberá superponerse la calificación, que deberá ser para las carreteras y las zonas aledañas mencionadas anteriormente, de "Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones". Se recuerda que las mediciones se realizan a partir de la arista exterior de la explanación.*

*8º. La normativa de aplicación es la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y Reglamento aprobado por Decreto 29/1993 de 11 de marzo y en concreto a los artículos relativos al uso y defensa de las carreteras, así como a la Orden de 3 de abril de 2002 por la que se desarrolla el Decreto 19/1993 en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.*

*9º. Deberán respetarse las zonas de dominio público y de protección de la actual carretera M-404, así como del Proyecto de Construcción de "Duplicación de la carretera M-404, entre la M-407 y M-307".*

*La zona de dominio público de las carreteras es la establecida en el Art.30 de la Ley 3/L991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y disposiciones concordantes, esto es, una franja a contar desde la arista exterior de la explanación que, en el presente caso, será de 3,00 metros. A estos efectos, se define como arista exterior de la explanación la intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural.*

*La zona de protección de las carreteras es la establecida en el Art.31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, esto es, una franja a contar desde la arista exterior de la explanación que será de 25,00 metros en las carreteras de la Red Principal y 15 metros en las carreteras de la Red Secundaria y Local.*

*10º. Se informa que no deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.*

*11º. El Plan de Sectorización, así como el planeamiento urbanístico que se tramite en desarrollo del mismo y que afecte a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General de Carreteras para su oportuno informe.*

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**





12º. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán siempre definirse mediante Proyectos de Construcción específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes (Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.

13º. Se informa que los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos urbanísticos previstos conforme establece el artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

14º. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será 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.

15º. La normativa de aplicación general es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29193, de 11 de marzo y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

El Reglamento que desarrolla la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en su artículo 22, establece lo siguiente:

"La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación y planificación urbanística que incidan directamente sobre los elementos incluidos en la red viaria de la Comunidad de Madrid, requieren el informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes."

"Concluida la tramitación del instrumento urbanístico de que se trate, e inmediatamente antes de su aprobación definitiva, el órgano que hubiera otorgado la aprobación provisional dará traslado a la Consejería de Transportes para que en plazo de un mes, y un mes más, remita el informe vinculante sobre los aspectos y determinaciones de aquel que incidan sobre el dominio viario, el trazado y la previsión de actuaciones en la red autonómica."

16º. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

17º. Se recuerda que el presente informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan."

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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Informe del Cuerpo de Bomberos, Área de Prevención de Incendios

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114



Con fecha 11 de septiembre de 2015 se emite informe con algunos condicionantes.

- En aplicación del CTE DB-SI 5, 1 y 2 el área deberá tener 2 accesos diferentes. En este caso aun estando el acceso sur condicionado por el desarrollo del Sector I-3 Olivar de Mesa deberá estar ejecutado o en ejecución de modo paralelo al de urbanización del Sector I-6.

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

#### Informe del Servicio de Protección Civil

Emitido el 11 de marzo de 2015 advierte que:

- El Sector I-6 se encuentra incluido en la curva de isorriesgo crítica denominada zona de intervención de la instalación que la empresa DHL Exel Supply Chain Spain tiene en la carretera N-IV km 31,850, lo cual se deberá tener en cuenta en la planificación ante emergencias.

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

#### Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo

Emitido el 22 de enero de 2015 señala una serie de sugerencias de carácter general relativas al dominio público hidráulico, a justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas de agua y a la adaptación del proyecto a los cauces naturales y no a la inversa.

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

#### Informe del Canal de Isabel II

Emitido el 27 de mayo de 2015 realiza una serie de cálculos sobre las necesidades de agua del nuevo desarrollo así como indicaciones de cómo ha de ser la red de riego o la EDAR a la que han de ir las aguas residuales. Además considera que en el área existen suelos obtenidos onerosamente por el Canal de Isabel II y reclama participar en la equidistribución de beneficios y cargas.

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

#### Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico

Emitido el 15 de enero de 2015, en él se señalan dos zonas, con sus coordenadas cartográficas donde deberán hacerse desbroces y sondeos en búsqueda de materiales cerámicos y de construcción en una de ellas y de piezas de cerámica vidriada en el otro.

Así mismo, se indica un punto donde deberá hacerse un sondeo paleontológico.

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

#### Informe de la Subdirección General de Gestión y Ordenación de Espacios Protegidos

Emitido el 16 de marzo de 2015 establece algunos condicionantes. Los más destacados:

- Se deberá dejar una franja libre de edificación en colindancia con el Suelo No Urbanizable de Protección de Valdemoro de al menos 25 m de ancho.
- Dado que las parcelas que forman el Sector son terrenos rústicos de usos agrícolas en desuso desde antes de 1999 habiendo adquirido ya las características de terreno forestal deberá compensarse reforestando en otra zona.

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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL  
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114



## 5. ANÁLISIS

El instrumento propuesto se adapta al marco previsto por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en cuanto a los estándares de redes y equipamientos, así como en cuanto a las cesiones al Ayuntamiento. Asimismo, se adecua a las directrices fijadas por el Plan General de Valdemoro en cuanto a aprovechamientos y edificabilidades.

El informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, de fecha 6 de febrero de 2015, obliga a mantener la reserva del suelo necesario para el proyecto de duplicación de la carretera M-404, así como su trazado.

Por otra parte, analizando los suelos industriales existentes en el municipio de Valdemoro, mediante el examen de la ortofotografía aérea de 2017, se destacan los siguientes aspectos:

### Suelo Urbanizable Sectorizado.

El sector I-1 Ampliación Rompecubas cuenta con una superficie bruta de 133.618 m<sup>2</sup>, que una vez restadas todas las redes queda en 79.502 m<sup>2</sup> de suelo industrial neto.

El Plan Parcial se aprobó en el Pleno del 12 de septiembre de 2013 y se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del 4 de diciembre del mismo año.

En la ortofotografía aérea se aprecia que está vacante el 100% del suelo.

El sector I-2 Las Canteras con una superficie bruta de 502.120 m<sup>2</sup> se queda en 298.772 m<sup>2</sup> de suelo neto industrial tras restar las redes.

El Plan Parcial fue aprobado en Pleno el 23 de febrero de 2005 dejando reducida la superficie industrial a 293.548 m<sup>2</sup>. Posteriormente la modificación aprobada el 30 de julio de 2008 cambia el uso de una parte de la manzana M-1 a uso terciario-comercial, de modo que el uso industrial se vuelve a reducir a 258.353 m<sup>2</sup>.

La ortofotografía aérea nos permite apreciar un suelo vacante de aproximadamente el 45%, lo que supone unos 116.250 m<sup>2</sup>.

El sector I-3 Olivar de Mesa de una superficie bruta de 144.722 m<sup>2</sup> se queda en 86.110 m<sup>2</sup> netos de suelo industrial.

Este sector no ha tenido desarrollo. De los 86.110 m<sup>2</sup> netos de suelo está vacante aproximadamente el 70% como se aprecia en la ya citada ortofotografía. Esto son unos 60.270 m<sup>2</sup>.

El sector I-4 Ermita de Santiago, con una superficie bruta de 1.368.118 m<sup>2</sup> resulta en 832.840 m<sup>2</sup> netos de suelo industrial una vez restadas todas las redes.

El citado sector tiene aprobación inicial del Plan Parcial, realizada por el pleno del 20 de junio de 2007, publicado en el boletín de 31 de julio de 2007.

Según la ortofotografía aérea está vacante el 100% de su superficie neta industrial.

El Sector I-5 La Peluquera, con una superficie bruta de 1.108.007 m<sup>2</sup> da lugar a 659.264 m<sup>2</sup> de superficie neta industrial. La aprobación definitiva del Plan Parcial en el Pleno del 23 de marzo de 2006 dejó reducida esa superficie neta a 504.858 m<sup>2</sup>.

Según la ortofotografía aérea está vacante el 100% de ese suelo.

### Suelo urbano.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

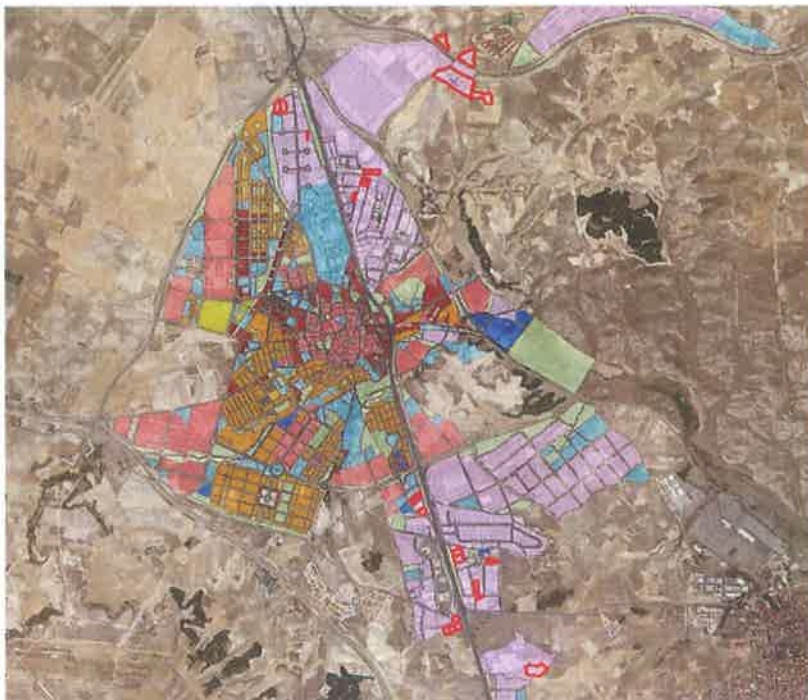
Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**



Tras una revisión de los suelos de uso industrial dentro del Suelo Urbano utilizando la ortofotografía mencionada se detectan 25 parcelas vacantes que suman un total de 232.913 m<sup>2</sup>. Estos ámbitos pueden apreciarse en la imagen siguiente con el borde resaltado en color rojo:



Parcelas vacantes sobre usos del suelo. Elaboración propia.

Dado el tiempo transcurrido desde la realización de ese análisis del suelo, y la existencia de nuevos vuelos, se compara con la ortofotografía de 2020, resultando que no se ha producido ninguna variación sustancial del estado del suelo desde 2017.

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

## 6. CONCLUSIONES

Dadas las consecuencias medioambientales que se desprenden del Informe Previo de Análisis Ambiental y de los distintos informes sectoriales que obran en el expediente derivados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como del contenido establecido en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y de los artículos 3 y 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los trámites siguientes se deberá:

- Debido a la dinámica urbanística del municipio y a la disponibilidad de suelo industrial vacante, deberá justificarse que el instrumento urbanístico propuesto se enmarca dentro de los principios rectores y fines de la ordenación urbanística previstos en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid así como 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.
- Se deberá incluir un estudio de movilidad que evalúe las nuevas de necesidades de transporte que genere el Plan, en los términos establecidos en el Informe Previo de Análisis Ambiental.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**





- De conformidad con el Informe Previo de Análisis Ambiental, deberán completarse las diversas alternativas que exige la legislación medioambiental y la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- De conformidad con la legislación de carreteras, se requerirá el informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del Avance del Plan de Sectorización P.A.U. I.6 "Casa Vencejo" del PGOU de Valdemoro. Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental), teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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



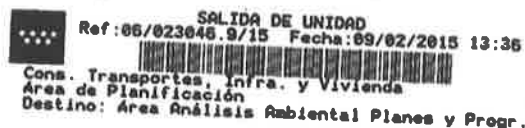
### Índice de Anexos que acompañan al presente informe

		Página
Anexo I	Informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid	22
Anexo II	Informe del Cuerpo de Bomberos, Área de Prevención de Incendios	27
Anexo III	Informe del Servicio de Protección Civil	29
Anexo IV	Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo	30
Anexo V	Informe del Canal de Isabel II	34
Anexo VI	Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico	44
Anexo VII	Informe de la Subdirección General de Gestión y Ordenación de Espacios Protegidos	47
Anexo VIII	Informe del Ayuntamiento de Valdemoro de 11 de diciembre de 2020	52



STA 14/179 10-UBZ-00177.3/2014

Ref: 06/023046.9/15



**ASUNTO:** INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR I-6 "CASA VENCEJO" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDEMORO.

**REMITENTE:** Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas. Dirección General de Evaluación Ambiental.

### INFORME TÉCNICO

#### Descripción

1º. El Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio solicita, de acuerdo al artículo 9 de la Ley Estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente y al artículo 17 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental, que por esta Dirección General se formulen sugerencias al **Avance del Plan de Sectorización del Sector I-6 "Casa Vencejo"** del término municipal de Valdemoro (documentación remitida con fecha de entrada 11 de diciembre de 2014 y nº de registro 10/114949.0/14).

2º. El sector se encuentra ubicado al sur del núcleo urbano de Valdemoro, limitando al norte con la carretera M404, al oeste con la carretera A-4, al sur con el Polígono Industrial Fibrolit y las Instalaciones de la empresa Pladur y al este con resto de Suelo Urbanizable No Sectorizado y suelo no urbanizable de protección categoría VI, definido por el Plan General, constituyendo una labor de remate de la discontinuidad existente en esta parte del casco urbano.

La superficie del ámbito es de 227.696,42 m<sup>2</sup> y el uso global establecido en este Avance de Plan de Sectorización es Actividades Productivas.

En la actualidad el acceso al ámbito del sector se produce a través de accesos directos a las carreteras A-4 y M-404.

3º. El Acceso al Sector, tal y como se plantea desde la ordenación del Plan de Sectorización, se realizará a través de un viario situado al Norte del Sector que se conectará con la carretera M-404 en la glorieta existente, y al Sur conectará con las Instalaciones existentes de la Industria Pladur.

La ordenación cuenta con dos zonas de estacionamiento situadas junto a la glorieta de acceso de la M-404 y en una banda longitudinal que sirve de separación de la autovía, con una superficie total de 10.675,63 m<sup>2</sup>.

En cuanto a las zonas verdes que completan la ordenación, una se encuentra situada junto a la carretera M-404 y que corresponde a la servidumbre motivada por la localización de una línea de tubería del Canal de Isabel II.

4º. La Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid, aprobó, con fecha 22 de agosto de 2008, el Contrato de Concesión para la Redacción del Proyecto, Construcción y Explotación de la obra de "Duplicación de la carretera M-404, entre la M-407 y M-307".



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092718033704307567528

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114





## Comunidad de Madrid

Por este motivo se solicita Informe al Área de Concesiones de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, por las posibles afecciones que se pudieran plantear con el Proyecto de "Duplicación de la carretera M-404, entre la M-407 y M-307", y en cual se comunica lo siguiente:

"... La planta del enlace con la A-4, del proyecto aprobado, se encuentra al sur del existente, atravesando el Sector I-6.

Con fecha 27 de enero de 2009, la Dirección General de Carreteras ordenó la redacción de un Proyecto Modificado que, "manteniendo el trazado resultante de las afecciones detectadas en la Declaración de Impacto Ambiental, se duplique la carretera entre el enlace de Grifón y el enlace Camino de Cubas-Torrejón, dejando el resto hasta Ciempozuelos con un carril por sentido y aprovechando en la medida de lo posible la actual carretera M-404". Este proyecto nunca llegó a aprobarse ..."

50. La carretera M-404 pertenece a la Red Secundaria de Carreteras de la Comunidad de Madrid. La IMD<sub>2013</sub> de esta carretera es de 17.056 veh/d con un 7,36% de vehículos pesados.

### Informe

60. Se informa que se debe contemplar en todos los documentos del **Avance del Plan de Sectorización del Sector I-6 "Casa Vencejo"** la reserva del suelo necesario para el proyecto de "Duplicación de la carretera M-404, entre la M-407 y M-307", aprobado con fecha 22 de agosto de 2008 por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid y la necesaria para los futuros enlaces con la autovía A-4. Se adjuntan planos.
- Dicha reserva debe calificarse como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones, correspondiente a la plataforma de la carretera y su dominio público viario, más la zona de protección de la actuación propuesta en la carretera.
70. Los documentos que se remitan a esta Dirección General para la emisión del informe pertinente deberán contener planos específicos de carreteras en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes al dominio público de las carreteras competencia de la comunidad (M-404), a su zona de protección y a la línea de edificación que se establecen en la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En estos planos deberá superponerse la calificación, que deberá ser para las carreteras y las zonas aledañas mencionadas anteriormente, de "Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones". Se recuerda que las mediciones se realizan a partir de la arista exterior de la explanación.
80. La normativa de aplicación es la **Ley 3/1991 de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid**, y Reglamento aprobado por Decreto 29/1993 de 11 de marzo y en concreto a los artículos relativos al uso y defensa de las carreteras, así como a la **Orden de 3 de abril de 2002** por la que se desarrolla el Decreto 19/1993 en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
90. Deberán respetarse las zonas de dominio público y de protección de la actual carretera M-404, así como del Proyecto de Construcción de "Duplicación de la carretera M-404, entre la M-407 y M-307".



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927180337043097567528





Dirección General de Carreteras  
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES,  
INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA

## Comunidad de Madrid

La **zona de dominio público** de las carreteras es la establecida en el Art.30 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y disposiciones concordantes, esto es, una franja a contar desde la arista exterior de la explanación que, en el presente caso, será de 3,00 metros. A estos efectos, se define como arista exterior de la explanación la Intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural.

La **zona de protección** de las carreteras es la establecida en el Art.31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, esto es, una franja a contar desde la arista exterior de la explanación que será de 25,00 metros en las carreteras de la Red Principal y 15 metros en las carreteras de la Red Secundaria y Local.

- 10º. Se informa que no deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- 11º. El Plan de Sectorización, así como el planeamiento urbanístico que se tramite en desarrollo del mismo y que afecte a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General de Carreteras para su oportuno informe.
- 12º. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán siempre definirse mediante Proyectos de Construcción específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes (Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos o Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.
- 13º. Se informa que los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos urbanísticos previstos conforme establece el artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- 14º. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será 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.
- 15º. La normativa de aplicación general 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, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

El Reglamento que desarrolla la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en su artículo 22, establece lo siguiente:

*"La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación y planificación urbanística que incidan directamente sobre los elementos incluidos en la red viaria de la Comunidad de Madrid, requieren el **Informe favorable y vinculante** de la Consejería de Transportes."*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0927180337043897567528







**Comunidad de Madrid**

*"Concluida la tramitación del instrumento urbanístico de que se trate, e inmediatamente antes de su aprobación definitiva, el órgano que hubiera otorgado la aprobación provisional dará traslado a la Consejería de Transportes para que en plazo de un mes, y un mes más, remita el Informe vinculante sobre los aspectos y determinaciones de aquel que incidan sobre el dominio viario, el trazado y la previsión de actuaciones en la red autonómica."*

- 16º. Procede hacer explícito que las consideraciones de este Informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

- 17º. Se recuerda que el presente Informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.

Madrid, 3 de febrero de 2015

**La Jefa de Área de Planificación**  
Firmado digitalmente por MARÍA EUGENIA MARTÍN PÉREZ  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2015.02.05 13:23:44 CET  
Huella dig.: 0ffa6ccdbe9e9b9d39f6ab66f9f5bb941ccd4676

Fdo.: María Eugenia Martín Pérez

**La Jefa de Servicio de Planificación**  
Firmado digitalmente por ALICIA GARCÍA LEDESMA  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2015.02.05 13:02:51 CET  
Huella dig.: 0ffa6ccdbe9e9b9d39f6ab66f9f5bb941ccd4676

Fdo.: Alicia García Ledesma

**Vo Bo**  
**La Subdirectora General de Planificación**  
Firmado digitalmente por SOLEDAD PÉREZ-GALDOS ENRÍQUEZ DE  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2015.02.06 11:06:35 CET  
Huella dig.: 0ffa6ccdbe9e9b9d39f6ab66f9f5bb941ccd4676

Fdo.: Soledad Pérez-Galdós



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092718037803897567528







**INFORME RELATIVO A AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN P.A.U. I-6 "CASA VENCEJO" EN EL MUNICIPIO DE VALDEMORO (MADRID)**

Nº Exp: 10-UB2-00177.3/2014  
Nº Registro Prevención: 20150082  
Ayuntamiento de VALDEMORO

Asunto: Consulta previa artículos 9 Ley 9/2006, formulación de sugerencias.

Se ha recibido en el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos, Dirección General de Protección Ciudadana de la Comunidad de Madrid, con fecha de entrada 31 de marzo de 2015, consulta previa según los art. 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sobre el Avance del Plan de Sectorización, PAU – I6 "CASA VENCEJO", de la localidad de VALDEMORO (Madrid).

No se realiza visita al estar la propuesta en fase de estudio.

Analizada la documentación, el Área de Prevención de Incendios, en aquellos aspectos que son de su ámbito competencial, según 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, emite las siguientes sugerencias:

- *Seguridad en caso de incendios, en aplicación del CTE DB-SI, (intervención de bomberos, accesos a vehículos, viales, rotondas, fondos de saco, etc.)*

La información facilitada, escrita y gráfica, en materia relacionada con el objeto de este informe, es escueta. En algunos apartados de la Memoria del Avance del Plan de Sectorización y para determinar ciertos conceptos, se remite a futuros Proyectos de Urbanización. En el punto 1.7.2 de la memoria y en el plano nº 04 se hace mención al viario.

De lo observado en el Plano nº 04, el viario se plantea con dos accesos, uno Norte, mediante rotonda y otro Sur-Oeste, como prolongación viaria, aunque esta queda supeditada a la ejecución futura de otro Sector diferente al estudiado. Esto supone que si no se ejecuta este Sector colindante, antes o a la par que el estudiado el segundo acceso quedaría inservible, con las consecuencias de incumplimiento de lo preceptuado en el CTE DB-SI 5, 1 y 2 en cuanto a la disponibilidad de dos vías de acceso alternativas. Se aconseja: que en caso de aprobación de este Plan de Sectorización, los viales que perteneciendo a otros Sectores le afecten, estos estén ejecutados o al menos en ejecución paralela al de urbanización que se informa.

Se recuerda de forma general que:

- Los viales deberán tener un ancho mínimo libre de 3.5 m. y al igual que el espacio de maniobras, ambos estarán sin objetos interpuestos: Farolas, Bancos de asiento, jardineras, bordillos, etc., de forma que se permita el paso y la maniobra a los vehículos de Bomberos.





- \* Altura mínima libre de obstáculos (gálibo), será de 4.5 m.
  - \* Capacidad portante del vial 20 kN/m<sup>2</sup>.
  - \* En viales de acceso, sin salida, de más de 20 m. de longitud, se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.
- Seguridad en Terrenos forestales, en aplicación del CTE DB-SI 5 ,**

En la Cartografía Medio Ambiental de la Comunidad de Madrid, el polígono que estudia este Plan de Sectorización y sus aledaños, ocupa terrenos calificados de forestales. Por tanto, en las zonas del Plan de Sectorización limítrofes a áreas forestales debe haber una franja de 25 m. de anchura separando la zona urbanizada de la forestal, libre de arbustos o vegetación y un camino perimetral de 5 m. de ancho
- Distribución de Hidrantes, según el CTE DB-SI 4 y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.**

No se observa en la documentación estudiada, mención a la red de hidrantes.  
Se aconseja el cumplimiento de lo preceptuado de forma general y particular en el CTE DB-SI 4.1 reflejándolo en toda la documentación que se elabore y en cualquiera de las fases.  
Se deberá definir y reflejar en los planos correspondientes las infraestructuras propuestas para dicho suministro.
- Emisión de sugerencias, que se formulan en aplicación de determinadas prescripciones que son obligatorias en función de otras normas o reglamentos.**

En otro sentido, las dimensiones de aceras, cantos de bordillos, etc., deben cumplir lo preceptuado en el art. 5. 2. B Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, con anchos de 1,80 m y libres de obstáculos que impidan su accesibilidad.

Se recuerda la importancia de ir ampliando la red de hidrantes en el municipio, como medida que favorece la seguridad de los ciudadanos.

En Las Rozas, a 11 de septiembre de 2015.

EL TÉCNICO DE APOYO  
ÁREA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS



Firmado digitalmente por LUIS JAVIER LOPEZ GARCIA  
 Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
 Fecha: 2015.09.11 12:21:00 CEST  
 Huella dig.: 46687c810c0200b57e3fca6faa19700d97b1455d

Fdo. Luis Javier López García

Área de Prevención de Incendios - Ctra. de la Coruña, km 22 - 28290 Las Rozas de Madrid - Tel: 91 580 52 63 [area@prevencionibcm2.madrid.org](mailto:area@prevencionibcm2.madrid.org)

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**



Ref: 03/085306.9/15



Ref. Expediente: 10-UB2-00177.3/2014

**Asunto: Consulta previa que determina el artículo 9 de la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medioambiente**

Recibida en la Dirección General de Protección Ciudadana de la Comunidad de Madrid solicitud del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de que se aporten las sugerencias que se estimen oportunas, respecto del documento "avance del Plan de Sectorización del Sector I-6 "Casa Vencejo" del término municipal de Valdemoro, esta División informa que dentro del ámbito de sus competencias, Protección Civil, el Sector I-6 denominado Casa Vencejo se encuentra incluido en la curva de isorriesgo crítica denominada zona de intervención (ZI) de la instalación que la empresa DHL Exel Supply Chain Spain tiene en la carretera N-IV km 31,850.

La mencionada instalación entra en el ámbito de aplicación del artículo 9 del Real Decreto 1254/1999, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, circunstancia a tener en cuenta en la planificación ante emergencias en el nuevo desarrollo.

Pozuelo de Alarcón, 11 de marzo de 2015  
**JEFE DE SUBSECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL I**

Firmado digitalmente por MANUEL ORTEGA NUÑEZ  
 Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
 Fecha: 2015.03.11 12:02:56 CET  
 Huella dig.: 2b653e6bd1ba72c063e1607ca8476bed62cee5cc

Fdo. Manuel Ortega Núñez

VºBº

**JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN CIVIL**

Firmado digitalmente por ESPERANZA JUNQUERA DE VIZCARRONDO  
 Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
 Fecha: 2015.03.11 12:08:15 CET  
 Huella dig.: 2b653e6bd1ba72c063e1607ca8476bed62cee5cc

Fdo. Esperanza Junquera Vizcarrondo

DIVISIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL | Ctra. Coruña Km. 22 28232-Las Rozas de Madrid Tel: 91 580 52 60 Fax: 91 272 32 70



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114







Nuestra Ref<sup>a</sup>: 449/14  
 Su Ref<sup>a</sup>: 10/114952.4/14  
 Exp: 10-UB2-00177.3/2014  
 SIA: 14/179

### I N F O R M E

#### **SOBRE SUGERENCIAS RELATIVAS AL IMPACTO AMBIENTAL DERIVADO DEL "AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR I-6 «CASA VENCEJO»", EN EL T.M. DE VALDEMORO (MADRID)**

Se ha recibido en esta Unidad traslado del escrito del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, con registro de entrada nº 201400100036126, de fecha 11 de diciembre de 2014, por el que se envía la documentación relativa al "AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR I-6 «CASA VENCEJO»", EN EL T.M. DE VALDEMORO (MADRID) promovido por el AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. A estos efectos solicita el envío de sugerencias relativas al impacto ambiental que, a juicio de esta Confederación, pudieran derivarse del plan, así como cualquier indicación que estime beneficiosa para una mayor protección y defensa del medio ambiente.

Al respecto se hacen las siguientes indicaciones en el ámbito de las competencias de esta Confederación:

- La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.
- En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.
- En la redacción del proyecto 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, en la redacción del

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE  
  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**





proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º 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 un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.

- Así mismo, en el proyecto se deberán 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. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- Se informa que la red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. 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.
- Se significa que 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 que queden próximas

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114





(aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en 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 complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por otro lado, se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones adicionales:

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114





- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

Madrid, a 22 de enero de 2015

LA JEFA DE SERVICIO DE  
ESTUDIOS MEDIOAMBIENTALES,

Fdo.: Lidia Arehillas Girola

MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO



SIA 14/179 10-032-00177.3/2014



Canal  
de Isabel II gestión

Dirección Comercial

REGISTRO DE ENTRADA  
Ref: 10/107621.9/15 Fecha: 02/06/2015 11:56



Cons. Medio Ambiente y Orden. territorio  
Reg. C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. de Evaluación Ambiental

D. Mariano Oliveros Herrero  
Dirección General de Evaluación Ambiental  
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
C/ Alcalá, 16, 3ª Planta  
28014 Madrid

Madrid, 27 de mayo de 2015

**Asunto: Informe al Plan de Sectorización del Sector I-6 "Casa Vencejo", del término municipal de Valdemoro (Madrid).**

SIA: 14/179

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II Gestión: 201400223693, por el que se solicita que se formulen sugerencias en relación a las posibles repercusiones ambientales del Plan de Sectorización del Sector I-6 "Casa Vencejo", del término municipal de Valdemoro, en el ámbito de las competencias e intereses públicos gestionados por el Canal de Isabel II Gestión, de conformidad con lo establecido en la Ley estatal 9/2006 de 28 de abril, así como Informe en cumplimiento del Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al citado Plan de Sectorización, se comunica lo siguiente:

**Documentación recibida:**

- Subsanación de Avance del Plan de Sectorización P.A.U. I-6 "Casa Vencejo" del término municipal de Valdemoro, de julio de 2013.

**Antecedentes:**

- Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución de Agua entre el Ayuntamiento de Valdemoro y el Canal de Isabel II, de 26 de noviembre de 2008.
- Convenio para la prestación del Servicio de Alcantarillado en el municipio de Valdemoro, entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Valdemoro y el Canal de Isabel II, de 25 de abril de 2012.
- Convenio Administrativo entre el Ayuntamiento de Valdemoro y el Canal de Isabel II para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, de 20 de junio de 2006.

ENTRADA EN UNIDAD  
Ref: 10/107621.9/15 Fecha: 03/06/2015 11:59



Cons. Medio Ambiente y Orden. Ter.  
Área Análisis Ambiental Planes y Progr.

Santa Engracia, 125 28003 Madrid  
www.canalgestion.es



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114







- Plan Director de suministro de agua de riego con agua reutilizable, del término municipal de Valdemoro, de abril de 2006.
- Segunda Adenda al Convenio de Gestión Comercial y Mantenimiento de la Red de Distribución entre el Ayuntamiento de Valdemoro y el Canal de Isabel II para la ejecución de Infraestructuras hidráulicas, de 19 de julio de 2006.
- Informe de Viabilidad para el Plan de Sectorización P.A.U. I-6 "Casa Vencejo" del término municipal de Valdemoro, de 27 de mayo de 2011.
- Informe al documento de Avance del Plan de Sectorización P.A.U. I-6 "Casa Vencejo" del término municipal de Valdemoro, remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para la elaboración de Informe de Impacto Territorial de dicho documento de Avance, de 3 de agosto de 2010.

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

Según la documentación remitida, el Sector I-6 "Casa Vencejo" ubicado al sur del casco urbano de Valdemoro contempla un desarrollo industrial con una edificabilidad de 111.488,76 m<sup>2</sup>, además de unas zonas destinadas a uso dotacional y zonas verdes con unas superficies de 3.046,84 m<sup>2</sup> y 9.969,85 m<sup>2</sup> respectivamente.

Con estos datos, el caudal medio que demanda la actuación, calculado según las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión, es de 10,78 l/s (931,2 m<sup>3</sup>/día), correspondiéndole un caudal punta de 24,28 l/s.

Asimismo y de acuerdo con estos datos y con las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, el caudal de vertido de aguas residuales que genera el Sector I-6 "Casa Vencejo", es de 791,7 m<sup>3</sup>/día.

En cuanto a la demanda de agua regenerada, según las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II, es de 15 m<sup>3</sup>/día.



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

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

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

**Respecto a la red de abastecimiento:**

Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red existente:

- Conexión principal en la tubería de diámetro 300 mm de fundición dúctil (FD) que discurre paralela a la carretera M-404, al norte del ámbito.
- Conexión secundaria en la tubería de diámetro 200 mm de fundición dúctil (FD) que discurre por la avenida de Córdoba, en su intersección con la calle Cádiz.

Estos puntos de conexión quedarán unidos mediante una conducción de diámetro 200 mm de fundición dúctil, que discurrirá por viarios o espacios libres públicos no edificables.

Se adjunta un plano en el que se ubica el ámbito del Sector I-6 "Casa Vencejo" y se representa los puntos de conexión y una propuesta del trazado de la conducción de fundición dúctil y diámetro 200 mm a ejecutar por el promotor.

La red de distribución interior deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil.

En el caso de que alguna infraestructura hidráulica existente se viera afectada por las obras de urbanización deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación. En





el caso de que la infraestructura afectada por las obras de urbanización fuese la Arteria Fundación Sur Nueva, de diámetro 800 mm y fundición dúctil que discurre al norte de la actuación, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la **Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Oeste** para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión y remitirse al **Área de Construcción de Redes de Abastecimiento** de esta Empresa para su aprobación.

**Respecto al riego de zonas verdes:**

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

Con fecha 20 de Junio de 2006, el Ayuntamiento de Valdemoro y Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Soto Gutiérrez, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Valdemoro.

Se deberá solicitar Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por el Canal de Isabel II Gestión. No obstante, se informa lo siguiente:

La red de riego de las zonas verdes de uso público del ámbito partirá de una conducción de diámetro mínimo 80 mm, a ejecutar por el promotor como parte de las obras de urbanización del ámbito, que derivará de la futura red de riego con agua regenerada para los desarrollos de la zona sur de Valdemoro. El proyecto de riego y jardinería deberá cumplir la normativa del Canal de Isabel II y remitirse a esta Empresa para su aprobación. El diámetro mínimo inicialmente propuesto de 80 mm podrá sufrir variaciones como consecuencia del estudio de suministro de agua regenerada para los crecimientos urbanísticos de la zona sur de Valdemoro.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa vigente en Canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su posible futura





utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse a esta Empresa para su aprobación.

El suministro de agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas del ámbito está condicionado a la modificación de la Autorización de Vertido otorgado por la Confederación Hidrográfica del Tajo. Canal de Isabel II Gestión deberá tramitar dicha modificación.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada del Sector I-6 "Casa Vencejo" deberá recoger la conducción anteriormente indicada, cumplir las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II y remitirse al **Área de Construcción de Redes de Abastecimiento** de esta Empresa para su aprobación.

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

El municipio de Valdemoro, junto con los de Ciempozuelos y San Martín de la Vega, depura actualmente sus aguas residuales en la EDAR de Soto Gutiérrez, situada en el término municipal de Ciempozuelos y gestionada por el Canal de Isabel II Gestión. Esta EDAR se encuentra actualmente al límite de su capacidad de tratamiento.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2004 de Valdemoro prevé la construcción de una nueva depuradora en su término municipal, con capacidad para tratar los vertidos a techo de planeamiento, del municipio de Valdemoro.

Los vertidos generados por el Sector I-6 "Casa Vencejo" deberán ser tratados en la nueva EDAR de Valdemoro.

#### **Respecto a la red de saneamiento:**

La red de saneamiento interior propuesta para el Sector I-6 "Casa Vencejo" es de tipo separativa, por lo que no podrá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos al Canal de Isabel II Gestión, un caudal superior al caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

En ningún caso, las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas residuales del Sector que conducirá dichas aguas hasta la red de colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán

Página 5 de 9





verter a 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 Tago al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Si la red tuviera que ser de tipo unitaria por razones técnicas, se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportará el ámbito a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos al Canal de Isabel II Gestión.

No obstante, se indica que en fases posteriores de tramitación de los instrumentos de planeamiento correspondientes al Sector I-6 "Casa Vencejo" y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá solicitar informe al Canal de Isabel II Gestión, concretando la propuesta para la red de aguas pluviales e indicando el destino de dicha red.

El proyecto de la red de saneamiento de la actuación, incluido en el Proyecto de Urbanización del mismo deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II y remitirse al **Área de Construcción de Redes de Saneamiento** de esta Empresa para su aprobación

Asimismo, en el Proyecto de Urbanización del Sector I-6 "Casa Vencejo", se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de actuación, y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporarán a la red general de saneamiento por la que circulen aguas residuales.

Igualmente, se deberá cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

#### **Respecto a la afección a Infraestructuras:**

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

La delimitación del Sector I-6 "Casa Vencejo" del planeamiento general del término municipal de Valdemoro, produce una afección urbanística sobre la siguiente infraestructura adscrita a Canal de







Isabel II Gestión al amparo del artículo 16.Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas:

- "Proyecto de la Arteria de la Fundación Sur. Tramo 1".

De conformidad con las características de la citada infraestructura, los suelos por los que discurre su trazado merecen la calificación urbanística de Red de Infraestructura Social de Abastecimiento, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid. En el supuesto de que el planeamiento general no haya recogido en la estructura general y orgánica del municipio o en su sistema de redes públicas la existencia de la citada infraestructura, la ordenanza urbanística de los suelos sustentantes de la misma deberá contemplar y regular el uso pomenorizado de paso de infraestructuras, que incluirá el régimen de protección de la conducción, el cual se concreta en la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para redes de abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión, cuyo acceso y consulta es público y puede realizarse directamente en la web de Canal de Isabel II Gestión ([www.canalgestion.es](http://www.canalgestion.es)), en el apartado "Normativa y Licitaciones".

El Sector I-6 "Casa Vencejo" del término municipal de Valdemoro constituye un ámbito urbanístico en el que existen suelos obtenidos onerosamente mediante expropiación forzosa por Canal de Isabel II, actualmente adscritos a Canal de Isabel II Gestión. En consecuencia y de conformidad con el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, y en función de su interpretación jurisprudencial (por todas, las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2008, 3 de junio de 2009 y 29 de enero de 2010), procede que Canal de Isabel II Gestión participe en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, para lo que deberá ser debidamente notificado de cuantos actos se adopten en los procedimientos para la gestión y ejecución del ámbito urbanístico.

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

Para cualquier aclaración respecto al contenido de este apartado, deberán ponerse en contacto con la **Subdirección de Patrimonio** de esta Empresa.

Página 7 de 9

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**



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

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector I-6 "Casa Vencejo" de contribuir a la financiación de las Infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 22 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, el 19 de julio de 2006, el Ayuntamiento de Valdemoro y el Canal de Isabel II suscribieron la Segunda Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de Infraestructuras hidráulicas necesarias para los desarrollos urbanísticos de este municipio, en la que se establecen los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas y se asigna una repercusión económica a cada ámbito en función del caudal de demanda. El Sector I-6 "Casa Vencejo" deberá adherirse a la misma para asegurar los servicios de abastecimiento y saneamiento.

Las repercusiones unitarias fijadas para el abastecimiento y el saneamiento y depuración que figuran en la Cláusula Cuarta de la citada Adenda, son las siguientes, IVA excluido:

Abastecimiento:	530,30 € / (m <sup>3</sup> /día)
Saneamiento y Depuración:	772,66 € / (m <sup>3</sup> /día)

Aplicando estas repercusiones unitarias a la demanda de abastecimiento y al caudal de vertido, correspondientes al Sector I-6 "Casa Vencejo", la repercusión total que le corresponde a dicho Sector es, IVA excluido, de:

Abastecimiento:	510.678,90 €
Saneamiento y Depuración:	<u>595.720,86 €</u>
<b>Total:</b>	<b>1.106.399,76 €</b>

Esta repercusión será actualizada de acuerdo con la variación del Índice de Precios de Consumo (IPC) anual acumulado comprendido entre la firma de la Adenda y la Conformidad Técnica del Canal de Isabel





El Gestión al Proyecto de Urbanización de esta actuación, tal y como se establece en la Cláusula Quinta de la citada Adenda.

El Canal de Isabel II Gestión condicionará las Conformidades Técnicas de los proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano, de la red de saneamiento y de la red de riego con agua regenerada del Sector I-6 "Casa Vencejo", al abono previo por parte del Promotor ante el Canal de Isabel II Gestión, en la forma que esta Empresa determine, de la cantidad anteriormente señalada.

Asimismo, con objeto de garantizar el saneamiento y depuración del Sector, la aprobación del Proyecto de Urbanización debe quedar condicionada a la tramitación medioambiental y urbanística de la nueva EDAR de Valdemoro.

La recaptación de la red de distribución de agua para consumo humano, de la red de saneamiento de aguas residuales y de riego con agua regenerada y su conexión al Sistema General quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, saneamiento y riego con agua regenerada del Sector I-6 "Casa Vencejo", en especial de la nueva EDAR de Valdemoro.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

  
**Luis Cuesta Martín-Gil**  
 Jefe del Área de Planeamiento

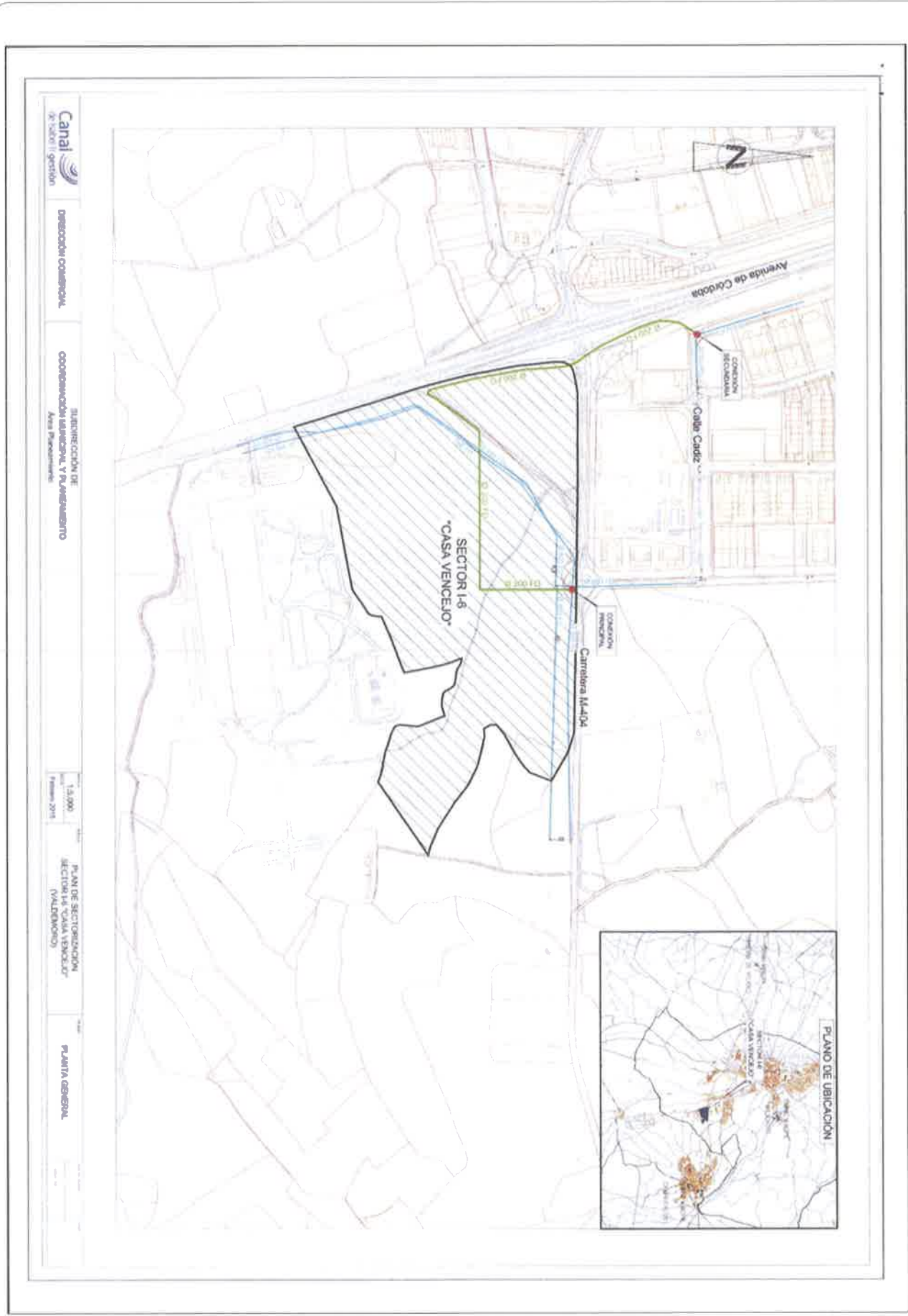


REGISTRO DE SALIDA  
 201500110471 Q14200  
 01/06/2015 11:32:46

**NOTA: Se devuelve la documentación original aportada.**

Página 9 de 9





Canal de Gestión

DIRECCION GENERAL

GOBERNACION LOCAL Y PARTICIPACION

SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO

13,000

PLANO DE SECTORIZACION  
SECTOR I-6 'CASA VENCEJO'  
(VALDENONDE)

PLANTA GENERAL

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114



STA 14/179

10-UB2-00177.3/2014



Dirección General de Patrimonio Histórico  
CONSEJERÍA DE EMPLEO,  
TURISMO Y CULTURA



SALIDA DE UNIDAD  
Ref:09/081363.9/15 Fecha:30/01/2015 09:37

Consejería de Empleo, Turismo y Cultura  
Área de Protección  
Destino: D.G. de Evaluación Ambiental

**Comunidad de Madrid**

**REF.:** AM/VA **Su Ref.:** 10-UB2-00177.3/2014  
**EXPEDIENTE:** 177/08  
**Nº REG.:** 10/114948.8/14  
**TIPO:** Solicitud de Informe .  
**INTERESADO:** Dirección General de Evaluación Ambiental. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Comunidad de Madrid. C/Alcalá, 16 3ª planta. 28014 MADRID.  
**ASUNTO:** Avance del Plan de Sectorización del Sector I-6 "Casa Vencejo".  
**MUNICIPIO:** Valdemoro.

**Antecedentes.**

Con fecha 21 de septiembre de 2009 se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Histórico solicitud de Hoja Informativa, formulada por Víctor Cantalapiedra Jiménez (ALLPE Ingeniería y Medioambiente) en representación del RIMASAN (empresa promotora), sobre las condiciones que han de regir la redacción del Estudio Arqueopaleontológico para el Plan de Sectorización "PAU 16 Casa Vencejo" en Valdemoro (Madrid).

Con fecha 8 de octubre de 2012, Amparo Urbano Gutiérrez y Jaime Mora Cuadrado entregan en la Dirección General de Patrimonio Histórico la solicitud de autorización de actuación geoarqueopaleontológica para "Prospección Intensiva de cobertura total".

Examinada la documentación presentada, se informa de que el proyecto está sometido a Informe en virtud de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se informa favorablemente la autorización solicitada de actuación "Prospección Intensiva arqueopaleontológica" por un período de 5 meses, bajo la dirección de Amparo Urbano Gutiérrez y Jaime Mora Cuadrado, por encargo de Amparo Urbano Gutiérrez, de acuerdo con el art. 41.1 de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 8 de octubre de 2012 presentan (REG de entrada Ref.: 09/722804.9/12) un proyecto de intervención siguiendo las indicaciones de la hoja informativa emitida el 5 de julio de 2012(Ref.03/174771.9/12) por esta Dirección General de Patrimonio Histórico, consistente en una prospección arqueopaleontológica visual de cobertura total, en el ámbito de afectación del proyecto de referencia.

Con fecha 7 de noviembre de 2012 se le hace un requerimiento al director del proyecto Amparo Urbano Gutiérrez para que incluya la solicitud de autorización por parte de un paleontólogo. El 20 de noviembre la directora de la intervención remite la solicitud firmada por el paleontólogo D. Jaime Mora Cuadrado.

Con fecha 30 de marzo de 2012, se presenta el Proyecto de Prospección arqueopaleontológica, se resuelve conceder el permiso el día 30 de noviembre de 2012 (registro de salida Ref:09/904129.9/12 de fecha 5 de diciembre de 2012) para realizar dichos trabajos.

Área de Protección del Patrimonio Histórico  
Avenida 13 - 3ª planta - 28013 Madrid



ENTRADA EN UNIDAD  
Ref:09/081363.9/15 Fecha:04/02/2015 14:09

Cons. Medio Ambiente y Orden. Ter.  
Área Análisis Ambiental Planes y Progr.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114





Dirección General de Patrimonio Histórico

CONSEJERÍA DE EMPLEO,  
TURISMO Y CULTURA

## Comunidad de Madrid

Con fecha de 27 de marzo de 2013 se le requiere que se subsane algunas deficiencias en la documentación presentada, completando determinados aspectos de la misma

Con fecha de 4 de junio de 2013 (Ref:09/495611.9/13), remiten el anexo complementario al Informe, para completar la información requerida con los siguientes resultados:

"Se ha constatado que en la zona objeto del estudio, después de los trabajos de prospección, buena parte de las áreas cuentan con la presencia de materiales cerámicos dispersos por todo el terreno, y en concreto en la mitad oeste del PAU, siendo abundantes los hallazgos latericios (fragmentos de teja, ladrillo macizo), y material cerámico, posiblemente de adscripción moderna –contemporánea, si bien algunos restos pudieran pertenecer a momentos "bajomedievales", que indiquen la proximidad de alguna construcción tipo alquería .

Por último, destacar que en dos puntos de la prospección han podido ser localizados dos elementos líticos realizados en sílex. El primero fue recogido en el punto 443771,07 / 4446233,93 y consiste en una lasca con talón liso yseudorretoques. El segundo es un fragmento de lasca que presenta fracturas de talón, lateral y distal, recogido en 444281,01 / 4446202,41.

En cuanto al resultado del estudio geo-paleontológico, existe una zona de afloramientos calcáreos, localizados en el sureste del PAU, que aunque no implica necesariamente la existencia de fósiles, pero las posibilidades de que los contenga son plausibles."

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.1.3.c del Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de enero y en el art. 27 y en el art. 28, 1, h de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 16.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid se informa, en lo que se refiere al patrimonio histórico lo siguiente:

1º-Se informa que los trabajos realizados se han llevado a cabo de forma satisfactoria

2º-El informe presentado deberá incluirse dentro del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

3º-En el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental se deberán incorporar las siguientes medidas correctoras:

3.1-Previo a las obras se propone una serie de áreas, atendiendo a los restos documentados en la prospección se propone lo siguiente:

3.1.1 Se realizaran desbroces selectivos y sondeos, sobre la zona de mayor concentración de materiales cerámicos y constructivos (sup. total 3.488.5958 m2), comprendida entre las siguientes coordenadas cuyos puntos perimetrales son los siguientes:

X= 443885.9949 Y=4446144.6384  
X=443906.7266 Y=4446148.7805  
X=443937.1330 Y=4446053.5122  
X=443937.1330 Y=4446053.5122

Área de Protección del Patrimonio Histórico  
Arenal. 18. 3ª planta - 28012 Madrid







Dirección General de Patrimonio Histórico  
CONSEJERÍA DE EMPLEO,  
TURISMO Y CULTURA

## Comunidad de Madrid

X=443894.4592 Y=4446034.2022

**3.1.2 Posibles desbroces selectivos puntuales en la zona de hallazgos de piezas de cerámica vidriada sobre un área de 1.766,39 m<sup>2</sup> (a considerar): Las coordenadas de los puntos perimetrales del área son los siguientes:**

X=444009.4285 Y=4446180.1302

X=444041.3531 Y=4446191.2406

X=444062.3646 Y=4446147.8548

X=444033.3717 Y=4446129.3698

X=444009.4285 Y=4446180.1302

**3.1.3 Sondeo paleontológico de 10 x 5 m en el área de afloramientos calizos:**  
X=443964.0694 Y=4446124.9907

**3.2 Se efectuará seguimiento intensivo de los movimientos de tierras durante las obras previstas en el desarrollo urbanístico del PAU 1.6. "Casa Vencejo" de Valdemoro, tanto desde el punto de vista arqueológico como paleontológico. -Esta acción debe ir acompañada de la recogida de muestras destinadas al estudio de la presencia o ausencia de microvertebrados fósiles**

**3.3-No obstante, en el caso de aparición casual de restos arqueológicos durante la realización de las obras, será de aplicación lo previsto en la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.**

### Informe.

Con fecha 15 de diciembre de 2014 se recibe, en esta Dirección General de Patrimonio Histórico, oficio de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por el que se solicita informe preceptivo, en materia de Patrimonio Histórico, en relación con el Documento de Avance del Plan de Sectorización del Sector I-6 "Casa Vencejo". en el término municipal de Valdemoro.

A los efectos de lo preceptuado en los artículos 15 y 16 de la actual Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y en el epígrafe 3 del artículo 17 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos en determinados planes y programas en el medio ambiente, y una vez examinada la documentación presentada y los datos obrantes en esta Dirección General se informa que el referido Documento de Avance del Plan de Sectorización del Sector I-6 "Casa Vencejo" en el término municipal de Valdemoro contiene las condiciones establecidas por esta Dirección General de Patrimonio Histórico para un adecuado tratamiento del Patrimonio Histórico en el área del referido Plan de Sectorización.

Madrid, 15 de enero de 2015

EL JEFE DEL ÁREA DE PROTECCIÓN  
DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Fdo.: Miguel Ángel García Valero

Área de Protección del Patrimonio Histórico  
Arenal 18 - 3ª planta - 28015 Madrid

Vº Bº. EL DIRECTOR GENERAL DE  
PATRIMONIO HISTÓRICO

Fdo.: Fernando Carrión Morales

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114





CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

## Comunidad de Madrid

Ref.: JWC/jwc

### INFORME RELATIVO A LA SUBSANACIÓN DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR I-6 "CASA VENCEJO", EN EL T.M. DE VALDEMORO

Expte.: Ref. 114/14P SIA 14/179 (10-UB2-00177.3/2014) PRS. Informes 164/14

Fecha solicitud: 18 de diciembre de 2014

Solicita: Servicio de Informes Técnicos Medioambientales

Promueve: RIMANSAN S.A.

Municipio: Valdemoro

Zonificación del Parque: no

Otras Figuras de Protección: no

Hábitats prioritarios: no

#### ANTECEDENTES

El PGOU de Valdemoro establece como una de sus estrategias considerar todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado como susceptible de incorporarse al proceso de transformación urbana siempre que cumpla con una superficie mínima de 20 hectáreas y máxima de 100 hectáreas para promover su sectorización. Además estos ámbitos deberán satisfacer de forma autónoma todas las necesidades de infraestructuras que requiera su actuación, sin que supongan limitaciones el déficit o disfunciones que posean tanto el suelo urbano como el urbanizable sectorizado.

Con la delimitación de este Sector se pretenden conseguir dos objetivos fundamentales: Complementar el desarrollo industrial de la zona sur del municipio dando solución ordenada a la discontinuidad existente entre el suelo urbano al norte de la carretera M-404 y el núcleo de suelo urbano formado por el Polígono Fibrolit y el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado I.3 "Olivar de Mesa", incentivando el desarrollo cohesionando las infraestructuras viarias (A-4, M-404) con el entorno y con las tramas urbanas existentes, dotando de accesos adecuados al Polígono Fibrolit por su límite Norte.

El Servicio de Informes Técnicos Medioambientales remite la documentación (en formato digital) relativa a la subsanación del avance para la tramitación del Plan de Sectorización del Sector I-6 "Casa Vencejo" y traslada la petición de informe realizada por el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, que consulta sobre la posible existencia de efectos significativos en el medio ambiente, y, en su caso, la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del Informe de Sostenibilidad Ambiental que deberá acompañar al documento.

#### CONSIDERACIONES

La unidad urbanística que desarrolla el presente Avance de Plan De Sectorización está integrada por los terrenos incluidos en el Sector I.6 denominado "Casa Vencejo". El sector se encuentra ubicado al sur del núcleo urbano de Valdemoro, limitando al Norte con la carretera M-404, al Oeste con la autovía A-4, al Sur con el Polígono Industrial Fibrolit y las instalaciones de la empresa Pladur y al Este con resto de Suelo Urbanizable No Sectorizado y suelo no urbanizable de protección categoría VI, definido por el Plan General, constituyendo una labor de remate de la discontinuidad existente en esta parte del casco urbano.

1 de 2

PAPEL RECOCLADO

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**





CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

## Comunidad de Madrid

En la actualidad el acceso al ámbito del sector se produce a través de una rotonda en la carretera M-404. Superficie del ámbito: 227.696,42 m<sup>2</sup> según medición topográfica. Superficie del Sector descontando los caminos existentes: 224.662,34 m<sup>2</sup>.

El sector tiene forma irregular y se encuentra limitado al oeste y al norte por viario integrante de la red supramunicipal (autovía A-4 y carretera M-404 a Ciempozuelos), al sur por suelo urbano consolidado de uso industrial y al este por resto de Suelo Urbanizable No Sectorizado y suelo no urbanizable de protección categoría VI, definido por el Plan General.

El uso global del Sector establecido en el Avance de Plan de Sectorización es Actividades Productivas.

El ámbito no está integrado en espacio protegido, y según la cartografía disponible en la Dirección General del Medio Ambiente, no alberga hábitats de interés comunitario de los definidos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Además el uso predominante es actividades productivas, y reserva una parte de la superficie del sector para Zonas Verdes en parte de los límites norte y sur. El Plan Parcial propone un uso característico industrial y una franja perimetral al norte y sur de Zonas Verdes, con una superficie de 9.969,85 m<sup>2</sup> que equivale al 4,38 % de la superficie del sector considerada en el Plan Parcial. Las Zonas Verdes se localizarían junto a los principales viales del sector en el sur y limitando en el norte también con la carretera M-404

El saneamiento de aguas residuales y las acometidas de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas se harán conectándose a la red existente.

La red será separativa de aguas residuales y pluviales. La red de pluviales, tanques de tormentas y su punto de vertido a cauce o balsa se definirán en el Proyecto de Urbanización.

### CONCLUSIONES

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deberán contemplar las medidas necesarias para prevenir, corregir y atenuar las afecciones al medio, debiéndose cumplir los siguientes condicionantes:

- Se deberá dejar una franja libre de edificaciones en colindancia con el Suelo No Urbanizable de protección de Valdemoro, de al menos 25 m de ancho.

A este respecto se recuerda el apartado 2.3.3. de medidas preventivas específicas, del Anexo 2 del Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), aprobado mediante Decreto 58/2009, de 4 de junio, que establece que las zonas edificadas deben contar con una franja de 25 m de anchura que las separe de la zona forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio al área forestal, así como con un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en dicha franja.

- Los escombros y basuras existentes deberán ser retirados y gestionados convenientemente.
- Durante las obras de urbanización, los parques de maquinaria y zonas de acopio de materiales no se podrán localizar en Suelo No Urbanizable. Asimismo, se evitarán estas zonas en los movimientos de la maquinaria.





CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

## Comunidad de Madrid

- Las infraestructuras asociadas al sector deberán instalarse preferentemente dentro del ámbito del propio sector o de otros terrenos urbanos o urbanizables, en caso de que se quieran situar en Suelo No Urbanizable, se deberá analizar la posible existencia de efectos significativos en el medio ambiente.
- Dando que la superficie total de las parcelas objeto de esta actuación son terrenos rústicos procedentes de usos agrícolas (Aparentemente no se ha cultivado de forma regular desde el año 1999 de acuerdo con las ortofotos existentes en la base de datos de esta unidad) que por evolución natural a causa de su abandono han adquirido las características de terreno forestal de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Será necesario por lo tanto de acuerdo con el artículo 43 de la citada Ley la compensación de la disminución de los terrenos forestales por parte de la entidad promotora, mediante la reforestación de una superficie como mínimo del doble de la ocupada por la actuación.

Todo lo anterior se informa en relación con las funciones y ámbito territorial de esta unidad administrativa. Lo que se comunica para su conocimiento y efectos.

Madrid, 16 de Marzo de 2015

EL CONSERVADOR DEL PARQUE  
REGIONAL DEL SURESTE

Fdo.: Juan Manuel Ceballos-Escalera Fernández

CONFORME  
EL DIRECTOR DE PARQUES REGIONALES  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Fdo.: Pedro Castaño García

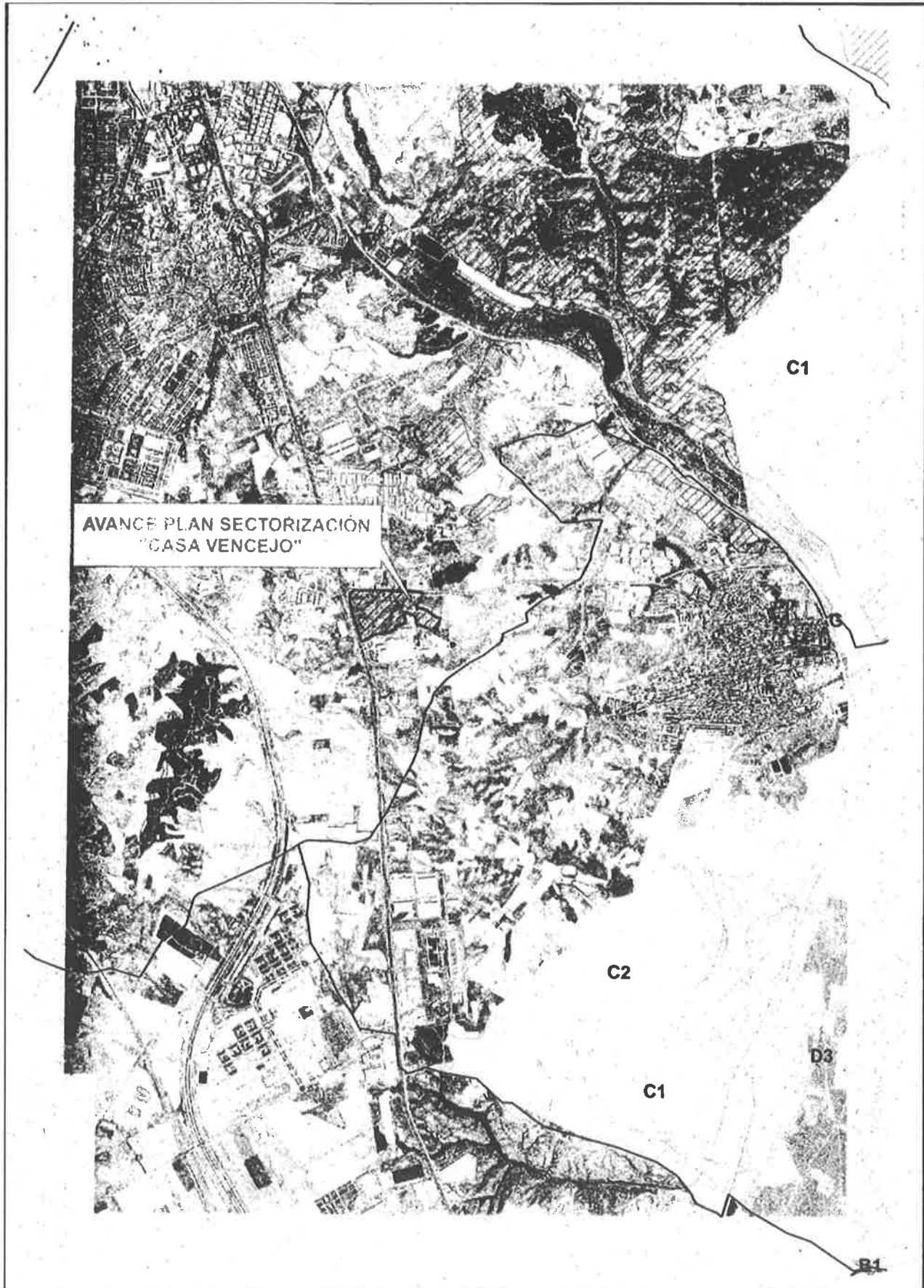
EL JEFE DE LA SUBSECCIÓN  
PARQUE SURESTE I

Fdo.: Jesús M<sup>a</sup> Wallace Corominas

V<sup>o</sup> B<sup>o</sup>  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE  
GESTIÓN Y ORDENACIÓN DE  
ESPACIOS PROTEGIDOS

Fdo.: Ismael Hernández Fernández





AVANCE PLAN SECTORIZACIÓN  
"CASA VENCEJO"

C1

C2

C1

D3

B1

MOD. 41. LINE A-4

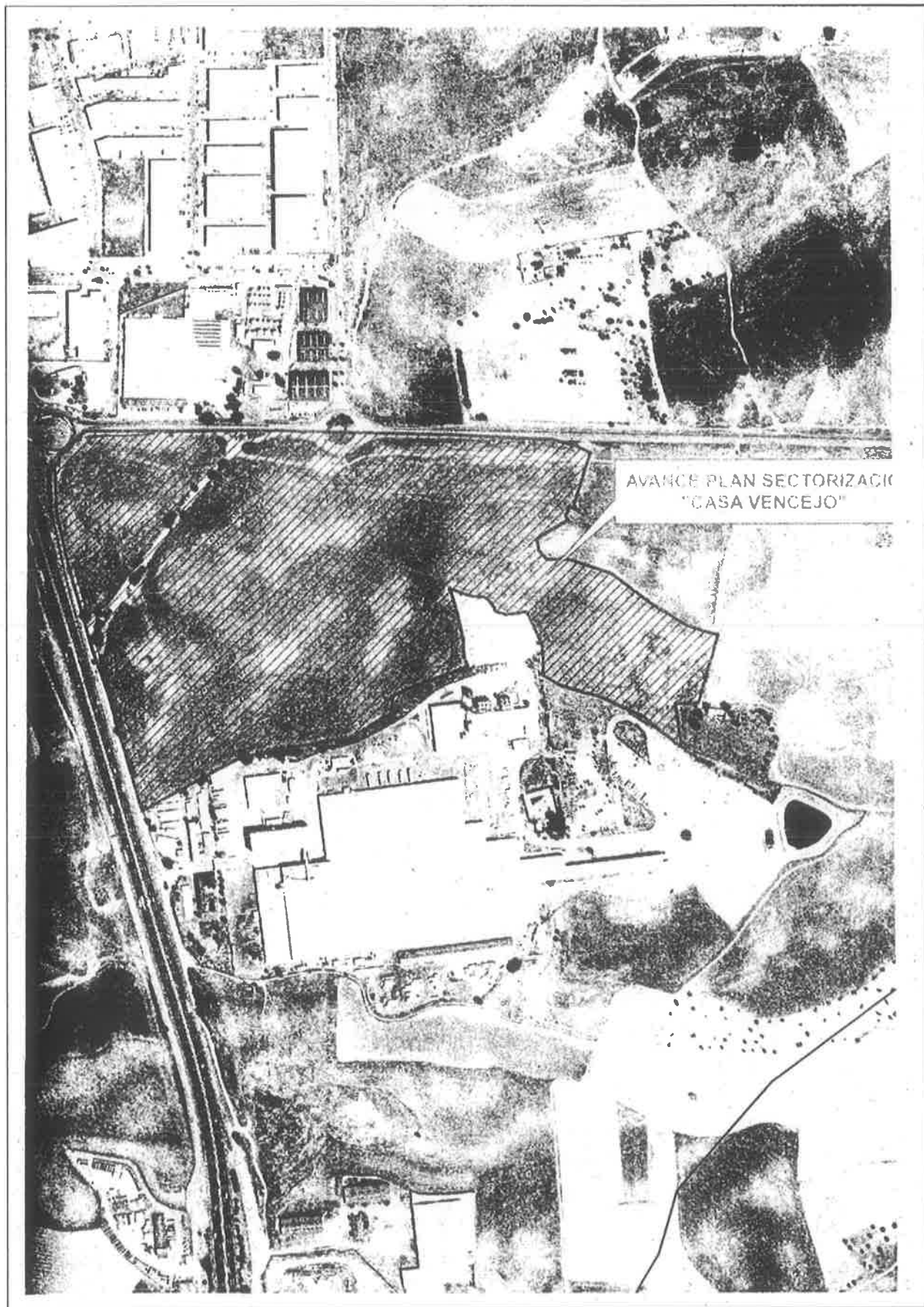
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114





COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

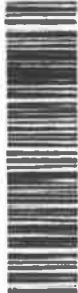
Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036495927125794965114





<b>EXAMEN</b> DIRECCION GRAL SUELO AVANCE PLAN SECTORIZACION	MULTIMEDIA
CÓDIGO de validación: <b>YTW55-12/HW-624KU</b> Fecha de emisión: 11 de diciembre de 2021 a las 14:00:33 Página 1 de 3	FIRMADO 11/12/2021 14:00



Cada vez que necesite imprimir este documento, deberá utilizar el código de validación que aparece en la parte superior de la página. Este código de validación garantiza la autenticidad del documento y evita cualquier tipo de falsificación.



**DIRECCION GRAL DE URBANISMO Y SUELO**  
 Subdirección General de Urbanismo y Suelo  
 Consejería de M.A. y Ordenación del Territorio

**C/ Alcalá, 16 5ª planta**  
**28014 MADRID**

**Expediente nº RGE: 10/333434.0/18**

En contestación a su escrito en el que nos solicita que por parte de este Ayuntamiento se informe, motive y justifique la viabilidad de los suelos existentes en el planeamiento vigente, en función de un análisis coherente de la demanda y la justificación de incrementar esa clase y uso de suelo, de acuerdo al artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Y atendiendo a la documentación que obra en nuestro poder, los Servicios Técnicos Municipales han informado:

Los Sectores de suelo industrial I-1 y I-3 no han presentado los documentos de planeamiento de desarrollo y gestión previstos para su desarrollo. Se trata de unos suelos de uso industrial que se clasifican y califican por el Plan General 2004 para el desarrollo y ampliación del suelo industrial S-III "Rompecubas" y la planta de producción de las instalaciones de Fibrotubo/Piadur y otra planta industrial, Industrias MACOSA. Estas dos últimas instalaciones industriales se han visto afectadas por la crisis de 2009 y no han precisado de más superficie de suelo industrial; es más, Industrias MACOSA, ha cerrado sus instalaciones.

El Sector I-4 "Ermita de Santiago", por la Junta de Compensación del este sector se promovieron los documentos de planeamiento de desarrollo, obtenidos los informes sectoriales, en concreto informe arqueológico, motiva una modificación sustancial de la propuesta de planeamiento dado que hubo que establecer un uso de R.G. Zona Verde a aquel suelo donde fueran encontrados restos arqueológicos, lo que obligó a establecer una protección, restando superficie de suelo lucrativo al sector. Los promotores de este Sector eran titulares del Suelo en el Sector I-2 "LAS CANTERAS". Con la crisis de 2009 fueron promoviendo el suelo del Sector I-2 que venía del Planeamiento de 1999/2000.

El Sector I-2 "LAS CANTERAS" se impulsó su desarrollo antes del Planeamiento de 2004; fue una unidad sistemática que se desarrolló por la Junta de Gobierno y que, entre otras cargas urbanísticas, tenía establecida la cesión de redes supramunicipales, redes que han satisfecho a la Dirección General de Suelo a principios del 2020 a través de un Convenio de MONETIZACIÓN.

El Sector se ha venido desarrollando durante estos años con una demanda de suelo de industria química e Industrias escarpante. Actualmente este Sector se ha vuelto a impulsar con una modificación puntual del Plan Parcial, ampliándose los usos industriales existentes a industria logística. Esta modificación del planeamiento parcial ha venido motivada por la demanda de suelo logístico que ha tenido el Sector porque

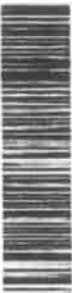
Hecho en la Concejalía de Urbanismo de Valdemoro, Madrid, a 11 de Diciembre de 2021.

000





<b>DIRECCIÓN OPA SUELO AVANCE PLAN DE SECTORIZACIÓN</b>		<b>FIRMADO</b> 11/12/2020 14:18
Código de identificación: <b>YFM55-12JHW-024KU</b> Fecha de creación: 11 de diciembre de 2018 a las 14:03:55 Página 2 de 3	El documento ha sido firmado digitalmente por: ALCALDE de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO	



Este documento es una copia electrónica simple de un documento original que forma parte de un expediente administrativo. No tiene validez jurídica ni es susceptible de inscripción en el Registro Público. No se permite su reproducción total o parcial, ni su transformación o modificación. Su uso está limitado al ámbito de las actuaciones administrativas.



**Ayuntamiento de Valdemoro**

sus obras de urbanización estén finalizadas y porque han satisfecho la cesión de redes supramunicipales y por la localización estratégica del ámbito que ha incrementado el número de licencias urbanísticas en dicho suelo.

El Sector I-8 "LA PELIQUERA" urbanizado, sin que se haya realizado la recepción de las obras de urbanización, entre otras razones, porque parte de la red de vertidos de pluviales se llevó a cabo su ejecución, mediante un convenio con el municipio de San Martín de la Vega y en tanto éste no ha recepcionado la red, este Ayuntamiento de Valdemoro no ha considerado finalizada la ejecución de una red que se ha realizado y supervisado por los Servicios Técnicos de otro municipio colindante.

Este Sector tiene pendiente la cesión/monetización de las redes supramunicipales a la Dirección General del Suelo, lo que hace improbable que se impulse el mismo, en tanto en cuanto, no se satisfagan esas redes y se ingrese en el Canal de Isabel II las cantidades pendientes/establecidas en el ACENDA de financiación de la nueva EDAR que firmó el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II y que figuran como carga al desarrollo.

No debemos dejar de apuntar algo más:

- La propiedad de gran parte del suelo de este Sector, pertenecía al grupo empresarial Obras y Vías, S.A., y fueron trabadas en las diligencias previas que se siguen en la Audiencia Nacional D.P. 35/2014.
- El Proyecto de Revalorización fue recurrido por un propietario del sector y ha sido declarado anulable, estando pendiente la ejecución de la Sentencia.
- No dudamos que este Sector se impulsará teniendo en cuenta que la entidad INDUYCO, del grupo EL CORTE INGLES, tiene en el Sector una parcela de 161.980,55 m<sup>2</sup> de suelo resultante.

En cuanto a las "distintas parcelas de Suelo Urbano" significar que los suelos urbanos industriales están colmatados, sólo por sustitución de otras industrias implantadas, se genera nuevo suelo, o por el saqueo y actos vandálicos al que han sido sometidas las instalaciones industriales en los distintos polígonos, que además de sufrir las crisis económicas, han visto como en pocos meses se venían abajo sus estructuras ante los robos generalizados a las que han sido expuestas.

Atención a todo lo anterior, se impulsó, por los únicos propietarios del suelo del PAU I-8 "CASA VENCEJO" el Avance del Plan de Sectorización del ámbito denominado I-8 del Suelo Urbanizable no Sectorizado. El documento de Avance aprobado por el Pleno el 20 de diciembre de 2013 fue remitido a los efectos de emisión del informe previo de Análisis Ambiental a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emitido el 14 de enero de 2018, remitido a este Ayuntamiento el 16 de enero de 2018. Devuelto el expediente el 27 de marzo de 2019.

Este Sector se encuentra ubicado al sur del núcleo urbano de Valdemoro, lindando al Norte con la Carretera M-404, al oeste con la Autovía A-4, al Sur con la instalación industrial FIBROLIT/PLADUR y al Este con el resto del Suelo Urbanizable no Sectorizado.

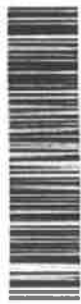
El ámbito es de un único propietario, quien viene impulsando este desarrollo ante las distintas Administraciones con la motivación de promoción del suelo obteniendo los informes Sectoriales para un uso industrial. El objeto de este Plan de Sectorización complementaría el desarrollo industrial de la zona sur del municipio y cohesionaría las

Resolución de la Ordenación, 11/2014/2019, Madrid, 17 de Diciembre de 2019. 14/12/2019 14:18



<b>Oficina:</b> DIRECCION GRA SUELO AVANCE PLAN SECTORIZACION	<b>Asunto:</b>
<b>Código de identificación:</b> YIW55-12JHW-824KU <b>Fecha de emisión:</b> 11 de diciembre de 2021 a las 14:06:56 <b>Página:</b> 3 de 3	<b>Estado:</b> El documento ha sido firmado y registrado por: 1 - ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO

FIRMADO  
11/12/2021 14:06



Este documento es una copia electrónica auténtica del documento original firmado electrónicamente. El documento original se encuentra en el sistema de información de gestión de expedientes de este Ayuntamiento. El documento original se encuentra en el sistema de información de gestión de expedientes de este Ayuntamiento.



**Ayuntamiento de Valdemoro**

**Infraestructuras viarias existentes (M-404 y A-4) con el entorno urbano industrial existente**

Por todo lo anteriormente expuesto, SOLICITO, se de cumplimiento a su solicitud y se prosiga con las actuaciones necesarias para la emisión del INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL AMBIENTE DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO denominado Sector PAU I-6 "CASA VENCEDJO" del Plan General de Valdemoro.

Atentamente,

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE**

**EL ALCALDE-PRESIDENTE  
BERGIO PARRA PERALES**

Fecha de la Copia Electrónica: 11/12/2021 a las 14:06:56

\*\*\*



---

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.12.29 20:23

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1036495927125794965114**

