

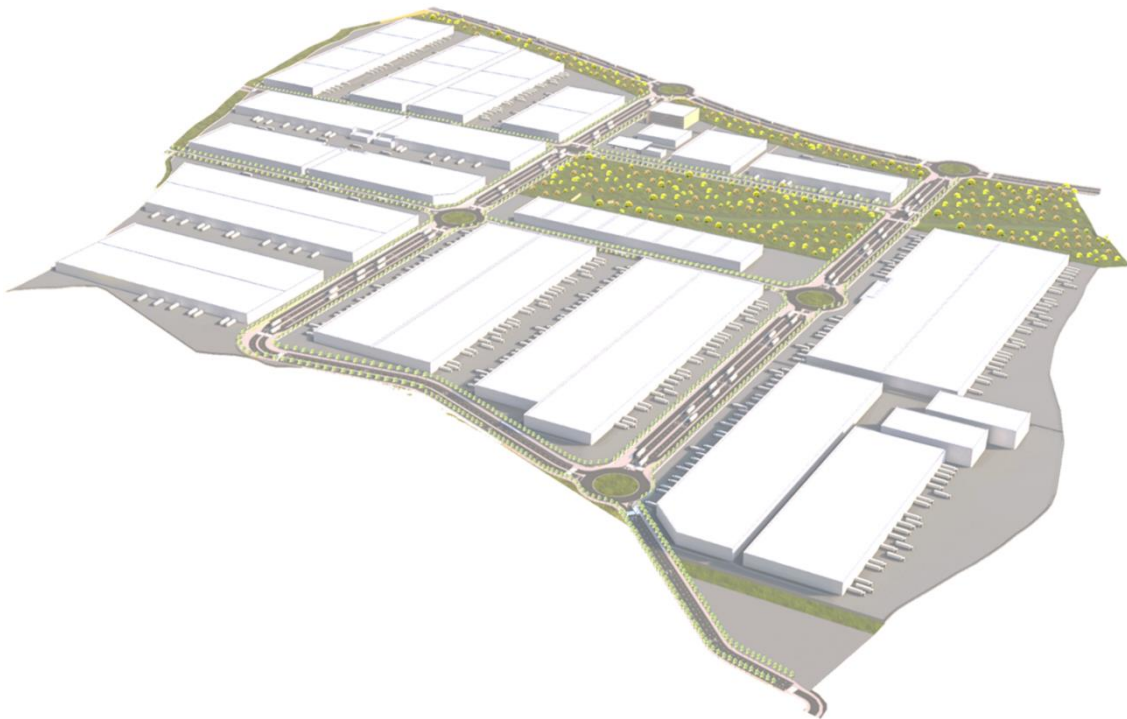


Logistik City Green Life

**LOGISTIK  
SERVICE**

# PLAN PARCIAL SECTOR I-4 ERMITA DE SANTIAGO

Logistik City Green Life





## **[I]**ndice

### **PLAN PARCIAL**

#### **DOCUMENTO I – MEMORIA DESCRIPTIVA**

|                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>[1].- ANTECEDENTES .....</b>                                                                                        | <b>7</b>  |
| 1.1.- MARCO LEGAL .....                                                                                                | 7         |
| 1.2.- ÁMBITO TERRITORIAL .....                                                                                         | 9         |
| 1.3.- PROMOTOR DE LA INICIATIVA .....                                                                                  | 12        |
| 1.4.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR .....                                                                                    | 12        |
| <b>[2].- ALCANCE .....</b>                                                                                             | <b>14</b> |
| 2.1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL .....                                                                                    | 14        |
| 2.2.- CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL .....                                                                                 | 15        |
| <b>[3].- CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO .....</b>                                                                    | <b>17</b> |
| 3.1.- MEDIO URBANO .....                                                                                               | 17        |
| 3.1.1.- Comunicaciones .....                                                                                           | 17        |
| 3.2.- MEDIO PERIURBANO: TOPOGRAFÍA, CARACTERÍSTICA SHIDROLÓGICAS, UNIDADES AMBIENTALES Y DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE ..... | 19        |
| <b>[4].- CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS .....</b>                                                                         | <b>22</b> |
| <b>[5].- CONDICIONES CLIMÁTICAS .....</b>                                                                              | <b>23</b> |
| <b>[6].- CARACTERÍSTICAS BIOGEOGRÁFICAS .....</b>                                                                      | <b>24</b> |
| <b>[7].- ANÁLISIS DE LA VEGETACIÓN .....</b>                                                                           | <b>26</b> |
| 7.1.- VEGETACIÓN POTENCIAL .....                                                                                       | 26        |
| 7.2.- VEGETACIÓN NO POTENCIAL .....                                                                                    | 26        |
| <b>[8].- DESCRIPCIÓN FAUNÍSTICA .....</b>                                                                              | <b>27</b> |
| <b>[9].- CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS DEL SECTOR ERMITA DE SANTIAGO .....</b>                                          | <b>28</b> |
| <b>[10].- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECIONES .....</b>                                       | <b>30</b> |
| 10.1.- USOS EXISTENTES .....                                                                                           | 30        |
| 10.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES .....                                                                                  | 30        |
| 10.3.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES. VIABILIDAD DE LAS CONEXIONES .....                                     | 30        |
| 10.4.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....                                                                                   | 33        |
| 10.5.- VÍAS PECUARIAS .....                                                                                            | 44        |
| 10.6.- ARROYO .....                                                                                                    | 45        |
| <b>[11].- APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA .....</b>                                                 | <b>48</b> |
| 11.1.- APTITUD DE LOS TERRENOS .....                                                                                   | 48        |
| 11.2.- INCIDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE USOS URBANOS .....                                                             | 48        |
| <b>[12].- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....</b>                                                               | <b>49</b> |
| <b>[13].- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....</b>                                                               | <b>50</b> |
| <b>[14].- AFECIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL .....</b>                                                   | <b>55</b> |
| 14.1.- AFECCIÓN CARRETERAS .....                                                                                       | 55        |
| 14.1.1.- Definición de las zonas de afección de las carreteras estatales .....                                         | 56        |
| 14.1.2.- Definición de zonas de afección de las carreteras .....                                                       | 65        |



|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 14.2.- AFECCIÓN LÍNEAS FERROVIARIAS ..... | 67 |
|-------------------------------------------|----|

## DOCUMENTO II – MEMORIA JUSTIFICATIVA

|                                                                                                                                              |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>[1].- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....</b>                                                                                                    | <b>74</b>  |
| 1.1.- JUSTIFICACIÓN DE QUE EL PLAN MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ..... | 74         |
| 1.2.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....                                                                                         | 76         |
| 1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO .....                                                                                   | 80         |
| 1.3.1.- Objetivos del PGOU para la Ordenación del Ámbito .....                                                                               | 81         |
| 1.3.2.- Determinaciones de la Ordenación Estructural propuestas por el Plan Parcial .....                                                    | 82         |
| 1.3.3.- Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada propuestas por el Plan Parcial .....                                                  | 83         |
| 1.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....                                                                                                          | 89         |
| 1.5.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECUENCIA DE DESARROLLO .....                                                                  | 90         |
| 1.6.- USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES .....                                                                                                  | 90         |
| 1.7.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO: APROVECHAMIENTO TIPO .....                                                                           | 91         |
| 1.8.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO .....                                                                                     | 91         |
| 1.9.- COHERENCIA ENTRE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL PLAN Y LAS ÁREAS CONTIGUAS DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES .....                      | 92         |
| 1.10.- ALTERNATIVAS CONSIDERADAS .....                                                                                                       | 93         |
| 1.10.1.- Alternativa 0 .....                                                                                                                 | 93         |
| 1.10.2.- Alternativa 1 .....                                                                                                                 | 93         |
| 1.10.3.- Alternativa 2 .....                                                                                                                 | 94         |
| <b>[2].- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL .....</b>                           | <b>96</b>  |
| 2.1.- EDIFICABILIDAD LUCRATIVA DE LOS USOS DEL SUELO .....                                                                                   | 96         |
| 2.2.- CALIFICACIONES DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CESIÓN Y RESERVA DE SUELO .....  | 97         |
| 2.2.1.- Redes supramunicipales .....                                                                                                         | 97         |
| 2.2.2.- Redes generales .....                                                                                                                | 99         |
| 2.2.3.- Redes locales .....                                                                                                                  | 101        |
| 2.2.4.- Cuadro resumen justificativo de Redes Públicas .....                                                                                 | 103        |
| 2.3.- MANZANAS EDIFICABLES .....                                                                                                             | 104        |
| 2.4.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO DEL ÁMBITO .....                                                                      | 104        |
| 2.5.- ORDENANZAS TIPOLOGICAS .....                                                                                                           | 105        |
| 2.6.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 DE LA LSCM 9/2001 .....                                                                                 | 106        |
| 2.7.- CUADRO RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN .....                                                                                          | 107        |
| <b>[3].- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....</b>                                                                                              | <b>108</b> |
| 3.1.- INFRAESTRUCTURA VIARIA .....                                                                                                           | 108        |
| 3.1.1.- Red viaria .....                                                                                                                     | 109        |
| 3.1.2.- Viales principales .....                                                                                                             | 110        |
| 3.1.3.- Viales secundarios .....                                                                                                             | 111        |
| 3.1.4.- Glorietas .....                                                                                                                      | 111        |
| 3.1.5.- Firmes y Pavimentos .....                                                                                                            | 111        |
| 3.1.6.- Señalización .....                                                                                                                   | 112        |
| 3.2.- SANEAMIENTO .....                                                                                                                      | 114        |



|                                                                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.2.1.- Modificación de Infraestructuras existentes .....                                                                | 114        |
| 3.2.2.- Red de aguas pluviales .....                                                                                     | 115        |
| 3.2.3.- Red de aguas residuales .....                                                                                    | 118        |
| <b>3.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA .....</b>                                                                                | <b>122</b> |
| 3.3.1.- Informe de viabilidad de suministros .....                                                                       | 122        |
| 3.3.2.- Conexiones con el exterior .....                                                                                 | 122        |
| 3.3.3.- Descripción de la red .....                                                                                      | 122        |
| 3.3.4.- Criterios generales de Cálculo .....                                                                             | 125        |
| 3.3.5.- Características de las Obras .....                                                                               | 125        |
| <b>3.4.- ENERGÍA ELÉCTRICA .....</b>                                                                                     | <b>126</b> |
| 3.4.1.- Introducción .....                                                                                               | 126        |
| 3.4.2.- Afecciones a la Red existente .....                                                                              | 126        |
| 3.4.3.- Conexión a la Red de 45kV .....                                                                                  | 127        |
| 3.4.4.- Soterramiento de las líneas aéreas afectadas .....                                                               | 127        |
| 3.4.5.- Descripción de la red de Media Tensión .....                                                                     | 128        |
| 3.4.6.- Tensión de suministro .....                                                                                      | 129        |
| 3.4.7.- Centros de Transformación .....                                                                                  | 129        |
| 3.4.8.- Líneas subterráneas de 15kV .....                                                                                | 129        |
| 3.4.9.- Descripción de la Red de baja tensión .....                                                                      | 130        |
| <b>3.5.- ALUMBRADO PÚBLICO .....</b>                                                                                     | <b>132</b> |
| 3.5.1.- Descripción de la red .....                                                                                      | 132        |
| 3.5.2.- Reglamento e Instrucciones nacionales y municipales .....                                                        | 134        |
| <b>3.6.- TELECOMUNICACIONES .....</b>                                                                                    | <b>135</b> |
| 3.6.1.- Valoración de derechos .....                                                                                     | 135        |
| 3.6.2.- Conexión con el exterior .....                                                                                   | 135        |
| 3.6.3.- Características de la Red .....                                                                                  | 135        |
| <b>3.7.- RED DE GAS .....</b>                                                                                            | <b>138</b> |
| <b>3.8.- ESPACIOS PÚBLICOS .....</b>                                                                                     | <b>138</b> |
| 3.8.1.- Arbolado de Alineación .....                                                                                     | 138        |
| 3.8.2.- Zonas Verdes de borde .....                                                                                      | 139        |
| 3.8.3.- Reposición de Jabunal .....                                                                                      | 140        |
| 3.8.4.- Vía Pecuaría paso de ganado Descansadero – Abrevadero de Santiago .....                                          | 140        |
| 3.8.5.- Arroyo de Santiago .....                                                                                         | 142        |
| 3.8.6.- Equipamiento Ambiental .....                                                                                     | 142        |
| 3.8.7.- Zona de Restauración Ecológica .....                                                                             | 142        |
| <b>[4].- NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN .....</b>                                                                | <b>144</b> |
| <b>[5].- VIABILIDAD DE LA ORDENACIÓN EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIOS DEL CTE .....</b> | <b>145</b> |
| 5.1.- PARCELAS CON EDIFICACIÓN CON ALTURA DE EVACUACIÓN DESCENDENTE MENOR A 9 METROS                                     | 145        |
| 5.2.- PARCELAS CON EDIFICACIÓN CON ALTURA DE EVACUACIÓN DESCENDENTE ENTRE 9 Y 15 METROS                                  | 145        |
| .....                                                                                                                    | 145        |
| <b>[CONCLUSIÓN].- .....</b>                                                                                              | <b>146</b> |

## DOCUMENTO III – ANEXOS AL A MEMORIA



**ANEXO [I].- TITULARIDAD DEL SUELO**

**ANEXO [II].- INFORME ARQUEOLÓGICO**

**ANEXO [III].- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, ORIENTACIÓN SEXUAL, INFANCIA Y ADOLESCENCIA**

**ANEXO [IV].- INFORME DE ACCESIBILIDAD**

**ANEXO [V].- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**ANEXO [VI].- PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS**

**ANEXO [VII].- PLAN DE RESILIENCIA**

**ANEXO [VIII].- CONFORMIDAD DE SUMINISTROS**

**ANEXO [IX].- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD**

**ANEXO [X].- ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO**

**ANEXO [XI].- INFRAESTRUCTURAS DE EQUIPAMIENTOS LOCALES**

**ANEXO [XII].- ESTUDIO HIDROLÓGICO**

**ANEXO [XIII].- CONSULTA PREVIA VÍA DE SERVICIO A-4 – ESTUDIO DE TRÁFICO Y PROPUESTA DE TRAZADO**

**ANEXO [XIV].- ESTRATEGIA ENERGÉTICA**

**ANEXO [XV].- ESTRATEGIA DE TRANSPORTE**

**ANEXO [XVI].- ESTRATEGIA DE GESTIÓN DE RESIDUOS**

**ANEXO [XVII].- ESTRATEGIA HÍDRICA**

**ANEXO [XVIII].- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**ANEXO [XIX].- ESTUDIO DE RUIDO**

**ANEXO [XX].- ESTUDIO DE ARBOLADO**

**ANEXO [XXI].- ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELO**

**ANEXO [XXII].- ESTRATEGIA ECOLÓGICA**

**ANEXO [XXIII].- ESTRATEGIA DE RIESGOS NATURALES**

**ANEXO [XXIV].- PPLAN DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES**

## **DOCUMENTO IV – ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

## **DOCUMENTO V – RESUMEN EJECUTIVO**

## **DOCUMENTO VI – NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL**

## **DOCUMENTO VII – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**



# DOCUMENTO [I]: MEMORIA DESCRIPTIVA

Logistik City Green Life



## **[1].- ANTECEDENTES**

### **1.1. MARCO LEGAL**

El presente documento constituye el Plan Parcial del Sector I-4 "Ermita de Santiago" (En adelante PP-I4) del municipio madrileño de Valdemoro. Desarrolla las determinaciones establecidas en la Ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado I-4 "Ermita de Santiago" del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro y forma parte de la documentación de la iniciativa privada para la ejecución del planeamiento por medio del sistema de compensación indicado por el Plan General de Valdemoro.

El Plan Parcial es el instrumento pertinente para la definición de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del sector, tal y como señala la LSCM 9/2001 y recoge la Ficha del Plan General, dada la clasificación del suelo del sector como urbanizable sectorizado.

El citado desarrollo se basa, jerárquicamente, en las determinaciones 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 (RDL 7/2015), la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/2001), con sus sucesivas modificaciones, el Real Decreto 2159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/2001 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro.

En la redacción del Plan Parcial se sigue lo establecido en los artículos 47, 48 y 49 de la citada ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El planeamiento general vigente en Valdemoro es el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro, aprobado mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 6 de mayo de 2004 (BOCM núm. 118 de 19 de mayo de 2004) y rectificada por errores con fecha 17 de marzo de 2005 (BOCM núm. 87 de 18 de abril de 2005) y posteriores publicaciones de su contenido en BOCM núm. 161 de 9 de julio de 2009 y BOCM núm. 245 de 15 octubre de 2009), que clasifica los terrenos afectados por el presente Plan Parcial como Suelo Urbanizable Sectorizado.

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

- Carta Europea de Ordenación del Territorio, aprobada por la Conferencia Europea de Ministros de Ordenación del Territorio el 23-5-83.
- Directiva 92/43/CEE, modificada por el Consejo mediante Directiva 97/62/CEE, relativa a la Conservación de los hábitats naturales. Ha sido transpuesta al derecho español por medio del RD 1.997/1.995, modificado por el RD 1.993/1.998, cuyo artículo 6 incide directamente en la aprobación de planes territoriales y urbanísticos.
- Constitución Española, 29 de diciembre de 1978
- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 2159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
- El Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo.
- Ley 3/1995 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias. Vías que conforman un patrimonio histórico y natural destacado y cuya conservación y mejora es considerada por estas Normas como imprescindible.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. BOE 11 mayo 2007.
- ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (en adelante Orden VIV). BOE 11 marzo 2010
- REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB SUA del CTE. BOE 11 marzo 2010.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- El Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de enero.
- RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre por el que se aprueba el reglamento de la ley del sector ferroviario.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/2001).
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/1995, de 04 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- La ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- La ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual.
- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres 2018-2021.



- Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro.

## 1.2. ÁMBITO TERRITORIAL

El Plan Parcial Sector I-4 "Ermita de Santiago" queda delimitado al Sur de la Circunvalación, al Sur-Este del término de Valdemoro, comprendiendo los polígonos nº 14 y nº 15 del Catastro de Rústica. Enmarcado al sur de la Comunidad de Madrid, ubicado en una zona estratégica junto a la Autovía A-4."

Valdemoro se encuentra situado al Sur de la Comunidad de Madrid, limitando con los municipios de Torrejón de Velasco, San Martín de la Vega, Pinto y Ciempozuelos. Se une al área metropolitana de Madrid mediante la Autovía A-4. Asimismo, existe un ferrocarril de cercanías que une el Municipio con la Capital y con Aranjuez con frecuencias horarias que rondan los 30 minutos.

Nuestro sector, situado al sureste del casco urbano de Valdemoro, comprende una superficie de suelo urbanizable sectorizado rodeado por el norte por La vía de circunvalación, un franja de suelo urbanizable No sectorizado al Oeste y otra de suelo No urbanizable al este; En su límite sur el Termino municipal de Ciempozuelos y al Oeste terrenos clasificados como No urbanizables de protección; En el límite Este la vía de ferrocarril y terrenos clasificados como No urbanizables de protección, y por ultimo al Oeste el sector I-2 de suelo urbanizable sectorizado y una pequeña zona de urbanizable No sectorizado.

A la autovía A-4, principal vía de comunicación del municipio con el resto de la comunidad, se accede por medio de la vía de servicio, objetivo del Plan Parcial el completarla.

El sector, con una superficie de 1,36 km<sup>2</sup>, supone aproximadamente un 2,12 % de la superficie total de Valdemoro estimada en 64.2 km<sup>2</sup>, así como casi el 25 % (24,72%) del suelo urbanizable sectorizado del municipio.

La altitud media del término municipal es de 620 m, estando el sector situado entre las cotas 568 en la intersección de la vía pecuaria con el límite este, y la cota 610 de los cerros situados al oeste del sector. La vía de circunvalación discurre entre los 600 m del oeste y los 570 m del este, con la vía de ferrocarril.

La pendiente del sector desciende de este a oeste; tiene sus puntos más altos en la franja oeste y contiene una vaguada por la que discurre la vía pecuaria hasta terminar casi centrado en el sector con el Descansadero de Santiago, punto de inflexión para el recorrido que el colector primario sur tiene dentro del sector. Ambos elementos formarán parte importante de la ordenación del mismo.

El ámbito tiene un carácter continuo formado por un total de 29 parcelas catastrales. Los datos del ámbito sobre el que se actúa son los siguientes:

- Ubicación: Municipio de Valdemoro (Madrid)
- Parcelas afectadas por el ámbito:



| Finca s/plano | CATASTRO                                                    |                            |                           |                      | Superficie Aportada | Porcentaje Parcial |
|---------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
|               | POLIGONO (Catastro Antiguo)                                 | PARCELA (Catastro Antiguo) | Localización              | Referencia           |                     |                    |
| 1             | 15                                                          | 20                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 20  | 4379804VK4447N0001LS | 175504              | 12,84%             |
| 2             | 15                                                          | 4                          | PL ERMITA DE SANTIAGO 4   | 4379811VK4447N0001OS | 36368               | 2,66%              |
| 3             | 14                                                          | 80                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 80  | 4583402VK4448S0001BF | 35789               | 2,62%              |
| 4             | 14                                                          | 98                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 98  | 5180306VK4458S0001DK | 20868               | 1,53%              |
| 5             | 14                                                          | 93                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 93  | 5180308VK4458S0001IK | 9160                | 0,67%              |
| 6             | 15                                                          | 25                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 25  | 4379806VK4447N0001FS | 26389               | 0,97%              |
| 7             | 15                                                          | 24                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 24  | 4379807VK4447N0001MS | 20039               | 0,97%              |
| 8             | 15                                                          | 1, 2 y 3                   | PL ERMITA DE SANTIAGO 3   | 4379808VK4447N0001OS | 22300               | 1,47%              |
| 9             | 15                                                          | 97                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 97  | 4379802VK4447N0001QS | 23521               | 1,63%              |
| 10            | 15                                                          | 7                          | PL ERMITA DE SANTIAGO 7   | 4379810VK4447N0001MS | 3574                | 1,72%              |
| 11            | 14                                                          | 94 (parte)                 | PL ERMITA DE SANTIAGO 112 | 5180312VK4458S0001JK | 5929                | 0,26%              |
| 12            | 14                                                          | 92                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 92  | 5180309VK4458S0001JK | 3547                | 1,05%              |
| 13            | 14                                                          | 109                        | PL ERMITA DE SANTIAGO 109 | 5180310VK4458S0001XK | 4453                | 0,26%              |
| 14            | 14                                                          | 79                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 79  | 4583404VK4448S0001GF | 3674                | 0,33%              |
| 15            | 14                                                          | 100                        | PL ERMITA DE SANTIAGO 100 | 5180303VK4458S0001OK | 3851                | 0,27%              |
| 16            | 14                                                          | 99                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 99  | 5180311VK4458S0001IK | 15525               | 0,28%              |
| 17            | 14                                                          | 81                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 81  | 4583405VK4448S0001QF | 5235                | 1,14%              |
| 18            | 14                                                          | 105                        | PL ERMITA DE SANTIAGO 105 | 5180302VK4458S0001MK | 11687               | 0,38%              |
| 19            | En el catastro antiguo queda fuera del término de Valdemoro |                            | PL ERMITA DE SANTIAGO 117 | 5180305VK4458S0001RK | 11174               | 0,82%              |
| 20            | En el catastro antiguo queda fuera del término de Valdemoro |                            | PL ERMITA DE SANTIAGO 118 | 5180304VK4458S0001KK | 9147                | 0,67%              |
| 21            | 14                                                          | 57                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 57  | 4083802VK4448S0001UF | 1438                | 0,67%              |
| 22            |                                                             |                            | POLIGONO 14 PARCELA 72    | 28161A014000720000WE | 4212                | 0,11%              |
| 23            | 15                                                          | 22 a) y b)                 | PL ERMITA DE SANTIAGO 5   | 4379803VK4447N0001PS | 5136                | 0,31%              |
|               | 15                                                          | 21                         |                           |                      | 5633                | 0,38%              |
|               | 15                                                          | 35                         |                           |                      | 4469                | 0,41%              |
|               | 15                                                          | 22 a) y b)                 |                           |                      | 9389                | 0,33%              |
|               | 15                                                          | 22 a) y b)                 |                           |                      | 10271               | 0,69%              |
|               | 15                                                          | 6                          |                           |                      | 1641,9              | 0,75%              |
|               | 15                                                          | 12                         |                           |                      | 2611,63             | 0,12%              |
|               | 15                                                          | 22 a) y b)                 |                           |                      | 5000                | 0,19%              |
|               | 15                                                          | 6                          |                           |                      | 11600               | 0,37%              |
|               | 15                                                          | 22 a) y b)                 |                           |                      | 16100               | 0,85%              |
|               | 15                                                          | 22 a) y b)                 |                           |                      | 8200                | 1,18%              |
|               | 15                                                          | 22 a) y b)                 |                           |                      | 5400                | 0,60%              |
|               | 15                                                          | 6 (parte)                  |                           |                      | 6900                | 0,40%              |
|               | 15                                                          | 27 (parte)                 |                           |                      | 9000                | 0,50%              |



| Finca s/plano | CATASTRO                    |                            |                               |                      | Superficie Aportada | Porcentaje Parcial |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
|               | POLIGONO (Catastro Antiguo) | PARCELA (Catastro Antiguo) | Localización                  | Referencia           |                     |                    |
| 23            | 15                          | 28 a) y b)                 | PL ERMITA DE SANTIAGO 5       | 4379803VK4447N0001PS | 12200               | 0,66%              |
|               | 15                          | 27 (parte)                 |                               |                      | 9600                | 0,89%              |
|               | 15                          | 22 a) y b)                 |                               |                      | 18645               | 0,70%              |
|               | 15                          | 8, 9 a) y b) y 10          |                               |                      | 20990,47            | 1,36%              |
|               | 15                          | 26                         |                               |                      | 5850                | 1,54%              |
|               | 15                          | 11                         |                               |                      | 5000                | 0,43%              |
|               | 15                          | 18                         |                               |                      | 11000               | 0,37%              |
|               | 15                          | 19                         |                               |                      | 10625               | 0,80%              |
| 24            | 15                          | 17                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 17      | 4379805VK4447N0001TS | 5241                | 0,78%              |
|               | 15                          | 17 (parte)                 |                               |                      | 28000               | 0,38%              |
|               | 15                          | 17                         |                               |                      | 22420               | 2,05%              |
|               | 15                          | 17 (parte)                 |                               |                      | 5508                | 1,64%              |
|               | 15                          | 17 (parte)                 |                               |                      | 2265                | 0,40%              |
| 25            | 14                          | 58                         | PL ERMITA DE SANTIAGO 56      | 4083801VK4448S0001ZF | 4210                | 0,17%              |
| 26            | 14                          | 75 a) y b)                 | PL ERMITA DE SANTIAGO 75      | 4583403VK4448S0001YF | 3000                | 0,31%              |
|               | 14                          | 75 a) y b)                 |                               |                      | 12900               | 0,22%              |
|               | 14                          | 75 a) y b)                 |                               |                      | 12444               | 0,94%              |
| 27            | 14                          | 83, 85, 86, 87, 103 y 106  | PL ERMITA DE SANTIAGO 85 y 86 | 4583401VK4448S0001AF | 444006,20           | 0,91%              |
| 28            |                             |                            |                               | 5180301VK4458S0001FK | 19500               | 32,48%             |
|               |                             |                            |                               |                      | 13600               | 1,43%              |
|               |                             |                            |                               |                      | 8558                | 1,00%              |
| 29            | 14                          | 97 a), b) y c)             | PL ERMITA DE SANTIAGO 88      | 5180307VK4458S0001XK | 23968               | 0,63%              |
|               | 14                          | 97 a), b) y c)             |                               |                      | 23096               | 1,75%              |
|               | 14                          | 91 a) y b)                 |                               |                      | 10000               | 1,69%              |
|               | 14                          | 89                         |                               |                      | 14000               | 0,73%              |
|               | 14                          | 95                         |                               |                      | 10875               | 1,02%              |
|               | 14                          | 88                         |                               |                      | 980                 | 0,80%              |
|               | 14                          | 90                         |                               |                      | 8500                | 0,07%              |
|               | 14                          | 94                         |                               |                      | 16875               | 0,62%              |
| 30            |                             |                            |                               | VÍA PECUARIA         | 14417               | 1,23%              |
| 31            |                             |                            |                               | CAMINOS              | 5392,8              | 1,05%              |
|               |                             |                            |                               |                      | 1366818             | 100,00%            |

- Superficie registral inscrita de las fincas aportadas: 1.249.305,56 m<sup>2</sup>
- Superficie según PGOU: 1.366.118 m<sup>2</sup>
- Superficie según reciente medición topográfica de las fincas aportadas afectadas por el ámbito de actuación: 1.366.818,00 m<sup>2</sup>
- Superficie total del ámbito: **1.366.818,00 m<sup>2</sup>**

El ámbito de actuación coincide plenamente con el área establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro como suelo urbanizable industrial



### 1.3. PROMOTOR DE LA INICIATIVA

El presente Plan Parcial es de iniciativa privada, y habida cuenta de que la futura Junta de Compensación todavía no tienen entidad jurídica, actúa como promotor y en representación de la mayoría de los propietarios la mercantil FORUM CRECAIONES, S.L. con CIF: B-83017855, dirección en la Calle Jorge Juan, 86, Bajo Dcha. 28009 de Madrid y con Representante Legal a M<sup>a</sup> Belén Iglesias González, al amparo del artículo 56 de la LSCM 9/2001, el cual habilita a los particulares para la formulación de este tipo de instrumentos de planeamiento, como se indica en su primer artículo:

*“Artículo 56. Formación y avances del planeamiento*

*1.- El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras.”*

### 1.4. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

La documentación ha sido elaborada por el siguiente equipo redactor:

**Dirección:** A+D Arquitectos Urbanistas S.L.P.



Pilar Amores Díaz-Regañón, Arquitecta-Urbanista

**Planeamiento:** A+D Arquitectos Urbanistas S.L.P.  
Pilar Amores Díaz-Regañón, Arquitecta-Urbanista

**Ingeniería:** ATP Ingenieros Consultores, S.A.  
José Antonio Sánchez de Toro Vich, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

**Movilidad:** TMA, ICARIA  
Guillermo García de Polavieja

**Estudios Ambientales:** TMA  
Guillermo García de Polavieja

El presente PP-I4 es un Plan de Iniciativa Particular en el que se contempla que el Sistema de Actuación sea el de Compensación y sujeto a las determinaciones de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y mediante la estimación de la correspondiente Iniciativa de Actuación Directa.

Al tratarse por tanto de un Plan de Iniciativa Particular cuya tramitación se plantea en aplicación del artículo 106 de la Ley 9/2001 como ejecución directa por los propietarios, este documento está acompañado de los indicados en el citado artículo:

*“Artículo 106. Formalización de la Iniciativa.*

*1.- La iniciativa de los propietarios de suelo, deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:*

- a) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.*
- b) Plan de Sectorización y/o Plan parcial del sector a que se refiera, cuando éstos sean necesarios, debiendo delimitar la unidad o unidades de ejecución en que se divide.*
- c) Proyecto de urbanización del ámbito, sector o unidad de ejecución.*
- d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta o Juntas de Compensación.*
- e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.”*

Como queda descrito en el artículo 106 de la Ley 9/2001, el presente documento se adapta al Artículo 106.1.b, acompañado al resto de documentos en el citado artículo



## 2.1. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

Es objeto del Plan Parcial, la definición urbana comprendida dentro del ámbito delimitado en el Planeamiento por el Sector I-4 "Ermita de Santiago". Completar las zonas industriales al sur de la vía de circunvalación y al Oeste de la vía de ferrocarril. Dada su ubicación con respecto al casco urbano, y tamaño del Sector, el Plan General ha previsto un uso global Industrial con una edificabilidad máxima de 608.580,46 m<sup>2</sup>.

El ámbito de aplicación del Plan Parcial se desarrolla con integridad dentro del Sector I-4 "Ermita de Santiago" y en la totalidad de su superficie, que como ya se ha señalado con anterioridad es de: 1.366.818,00 m<sup>2</sup>.

El plan parcial (P.P.), cumple en este caso la función de proponer un desarrollo lógico y efectivo del mismo, estableciendo una ordenación pormenorizada del sector, adaptándolo de forma óptima y efectiva con la trama urbana existente, generando una compatibilidad perfecta mediante el desarrollo del sector, en cumplimiento de las condiciones correspondientes al modelo territorial y a la ordenación estructural definida por el vigente planeamiento municipal.

Persiguiendo con ello los fines siguientes:

- Conseguir una organización racional y conforme al interés general de la ocupación y uso del suelo, mediante la definición objetiva de la calificación de este en base a las necesidades industriales reales.
- Generar suelo industrial de calidad potenciando con ello uno de los principales focos del eje logístico Madrid Sur A-4, impulsando el crecimiento social y económico de la localidad y la comarca.
- Desarrollar y revitalizar urbanísticamente un suelo urbanizable.
- Adaptar la Ordenación Urbanística a la realidad de la demanda de suelo, mejorando con ello las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

En relación a la red viaria, son objetivos del Plan Parcial completar la vía de circunvalación sur hasta la vía de ferrocarril, creando una nueva entrada al sector; conseguir la comunicación con el sector vecino I-2 Las Canteras, a través de 3 vías de enlace; posibilitar la conexión futura del sector con sus límites Este y Sur; y crear una red viaria de dimensión adecuada para absorber el tráfico producido por la implantación de la industria.

Se materializa dicho viario en una ordenación ortogonal que salva los condicionantes de la vía pecuaria y el diseño del colector primario sur.

El desarrollo de este plan se realizará en una única unidad de actuación, garantizando las dotaciones de servicios y equipamientos suficientes para desarrollar el planeamiento y su inserción dentro de la trama urbana de la ciudad, siendo el uso característico el industrial, y los usos complementarios los indicados posteriormente en las normas urbanísticas. Con la ejecución de las obras proyectadas, se pretende conseguir la normalización de todos los servicios necesarios para el desarrollo del ámbito, así como conseguir el normal servicio para los usos industriales y complementarios del ámbito de actuación.



## 2.2. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

El documento incluye la documentación expresiva de la ordenación pormenorizada del sector I-4 "Ermita de Santiago" en cumplimiento y desarrollo de las determinaciones del planeamiento general, con el contenido requerido por la legislación vigente. En cumplimiento del artículo 49 de la LSCM 9/2001 que indica la documentación necesaria:

### *Artículo 49. Documentación*

*Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:*

- a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.*
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.*
- c) Planos de ordenación pormenorizada.*
- d) Organización y gestión de la ejecución*
- e) Normas urbanísticas*
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.*

Por tanto, el presente Plan Parcial se estructura en los siguientes documentos:

- I. **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA:** En la que se recoge la información urbanística relevante para la adopción del modelo definido, se señalan los objetivos generales de la ordenación, y se justifican los criterios que han conducido a las determinaciones adoptadas, expresando los condicionantes impuestos por la legislación y el planeamiento de rango superior o por otros aspectos.

- II. **ANEXOS:**

- ANEXO I.- Titularidad del Suelo
- ANEXO II.- Informe Arqueológico
- ANEXO III.- Informe de Impacto de Género, Orientación Sexual, Infancia y Adolescencia
- ANEXO IV.- Informe de Accesibilidad
- ANEXO V.- Informe de Sostenibilidad Económica
- ANEXO VI.- Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos
- ANEXO VII.- Plan de Resiliencia
- ANEXO VIII.- Conformidad de Suministros
- ANEXO IX.- Estudio de Tráfico y Movilidad
- ANEXO X.- Estudio de Infraestructuras de Saneamiento
- ANEXO XI.- Infraestructuras de Equipamientos Locales
- ANEXO XII.- Estudio Hidrológico
- ANEXO XIII.- Consulta previa Vía de Servicio A-4: Estudio de Tráfico y Propuesta de Trazado
- ANEXO XIV.- Estrategia Energética
- ANEXO XV.- Estrategia de Transporte
- ANEXO XVI.- Estrategia de Gestión de Residuos
- ANEXO XVII.- Estrategia Hídrica
- ANEXO XVIII.- Documento Ambiental Estratégica
- ANEXO XIX.- Estudio de Ruido
- ANEXO XX.- Estudio de Arbolado



ANEXO XXI.- Estudio de Caracterización del Suelo

ANEXO XXII.- Estrategia Ecológica

ANEXO XXIII.- Estrategia de Riesgos Naturales

ANEXO XXIV.- Plan de Conservación y Restauración de los Recursos Naturales

- III. **ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN:** Determina el sistema de actuación y el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.
- IV. **RESUMEN EJECUTIVO:**
- V. **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL:** Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación, además de establecer, en las distintas categorías de suelo y de aprovechamiento, su régimen.
- VI. **PLANOS:**
  - a. **PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA:** Reflejan el planeamiento de rango superior vigente en los terrenos, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, afecciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.
  - b. **PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:** Recogen las determinaciones de pormenorización exigidas en la LSCM 9/2001.



## **[3].- CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO**

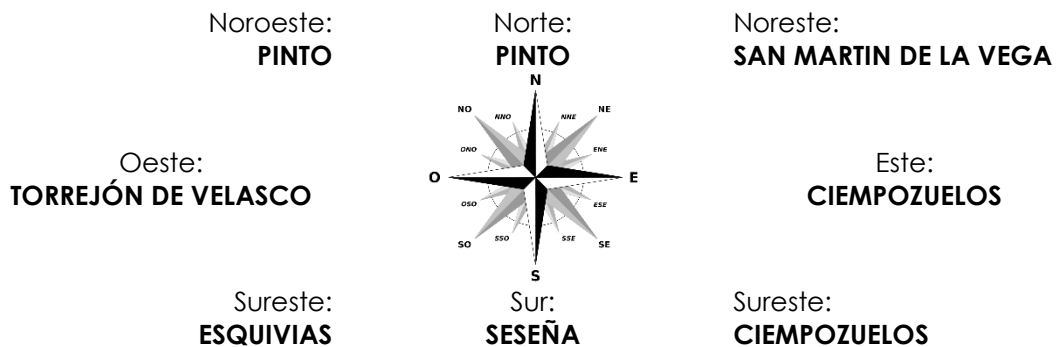
### **3.1. MEDIO URBANO**

El término municipal de Valdemoro se encuentra en el borde meridional de la comunidad Autónoma de Madrid. Su posición geográfica viene determinada por:

- Latitud:
  - Extremo Septentrional 40° 13 50 Norte
  - Extremo Meridional 40° 08 00 Norte
- Longitud respecto al meridiano de Greenwich:
  - Extremo Oriental 3° 35 20 Oeste
  - Extremo occidental 3° 42 50 Oeste

El término municipal tiene una extensión de 64,2 kilómetros de superficie con una población en torno a los 75.000 habitantes. La población de Valdemoro ha sufrido un crecimiento exponencial demográfico desde los años 1985 hasta la actualidad convirtiéndose en el municipio número 17 de la Comunidad de Madrid por número de habitantes, siendo una población con una media de edad muy joven.

Valdemoro se encuentra limitando al norte con Pinto, al noreste con San Martín de la Vega, al sur con Seseña, al oeste con Torrejón de Velasco, al suroeste con Esquivias y al este con Ciempozuelos.



#### **3.1.1.- COMUNICACIONES**

Valdemoro se encuentra muy bien comunicado, tanto por carretera como por ferrocarril y autobús:

##### Carreteras:

- Autovías nacionales
  - A-4: (Madrid-Córdoba-Sevilla-Cádiz)
- Autopistas de peaje
  - R-4: (M-50-Ocaña)
- Carreteras autonómicas de primer nivel
  - M-506 (Villaviciosa de Odón-Fuenlabrada-San Martín de la Vega-Arganda del Rey)
  - M-410 (Arroyomolinos-Parla)
  - M-423 (Variante Oeste de Valdemoro)



- Carreteras autonómicas de segundo nivel:
  - M- 404 (Navalcarnero-Griñón-Chinchón-Villarejo de Salvanés)



### Ferrocarril

Valdemoro cuenta con una estación de tren en el este del municipio, perteneciente a la línea C-3 (El Escorial-Madrid-Aranjuez) de Cercanías Madrid.

Un tramo de la línea de Alta Velocidad Madrid-Levante discurre por el sur del término municipal de la localidad, contando así mismo con un puesto de adelantamiento y estacionamiento de trenes (PAET) de 2240 metros de longitud.

### Autobuses

Con 7 líneas y 572 expediciones al día en 2006, Valdemoro es el segundo municipio de la Comunidad de Madrid con más oferta de autobuses urbanos.

- **Líneas urbanas**
  - 1 Circular (FFCC - Ambulatorio - FFCC)
  - 2 Estación FFCC - El Restón
  - 3 Circular (Avda Andalucía - El Restón - Avda Andalucía)
  - 4 Estación FFCC - Polígonos Norte
  - 5 Estación FFCC - Polígono Industrial Rompecubas
  - 6 Estación FFCC - El Caracol - Centro Lúdico
  - 7 Estación FFCC - Hospital - El Restón
- **Líneas interurbanas**
  - 414 Madrid (Villaverde Bajo-Cruce) - Centro Penitenciario Madrid III
  - 416 Valdemoro (Hospital) - Titulcia - Colmenar de Oreja
  - 417 San Martín de la Vega - Valdemoro
  - 422 Madrid (Legazpi) - Valdemoro
  - 423 Madrid (Estación Sur) - Aranjuez
  - 424 Madrid (Legazpi) - Valdemoro (El Restón)
  - 425 Valdemoro (Hospital) - Ciempozuelos
  - 426 Madrid (Legazpi) - Ciempozuelos
  - 428 Getafe - Valdemoro
  - 466 Parla - Valdemoro
  - N401 Madrid (Atocha) - Pinto - Valdemoro



### Helipuertos:

- Helisuperficie Colegio Guardias Jóvenes
- Helisuperficie en el Hospital Infanta Elena

### Sanidad y educación

Los servicios en sanidad y educación son completos. Cuenta con dos centros de salud, dependientes de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid, el Centro de Salud "Valdemoro" y el Centro de Salud "El Restón" y el Hospital Infanta Elena de Valdemoro, así como servicio de Urgencias y Hospital de día.

La oferta educativa es amplia, tanto pública, concertada o privada; con 30 centros de Educación Infantil, 16 de Educación Primaria, 10 de Educación Secundaria, 6 centros de Bachillerato y 4 centros de Grado, así como aula asociada de la UNED.

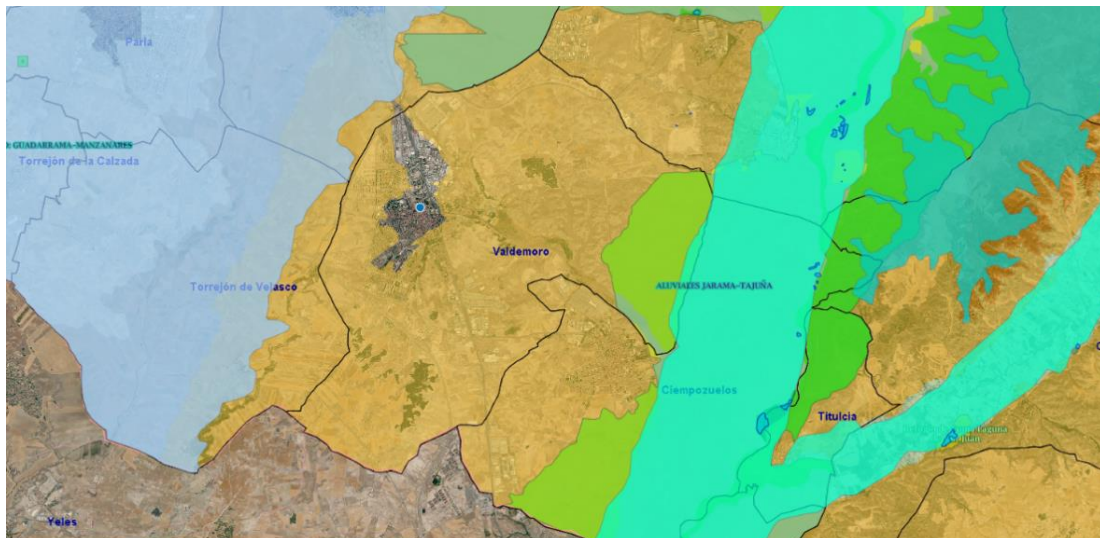
### Justicia

Valdemoro es cabeza del partido judicial con seis juzgados de primera instancia.

## **3.2. MEDIO PERIURBANO: TOPOGRAFÍA, CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS, UNIDADES AMBIENTALES Y DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE**

Valdemoro con una altitud media de 620 metros está incluido en las Facies Geológicas Centrales constituidas por niveles y bancos de yeso alternados con arcillas y margas endurecidas. Sobre esta base existen numerosos depósitos de rellenos antrópicos.

La característica hidrológica es que los terrenos son muy impermeables, no estando catalogados como zona vulnerable por contaminación de nitratos y donde no existe una morfología en pendiente el drenaje por escorrentía es propicio. Las aguas al discurrir de esta forma se cargan de iones sulfatos que le dan una elevada agresividad ante los aglomerados hidráulicos ordinarios. Bajo la superficie del término municipal no existen masas de agua destacables

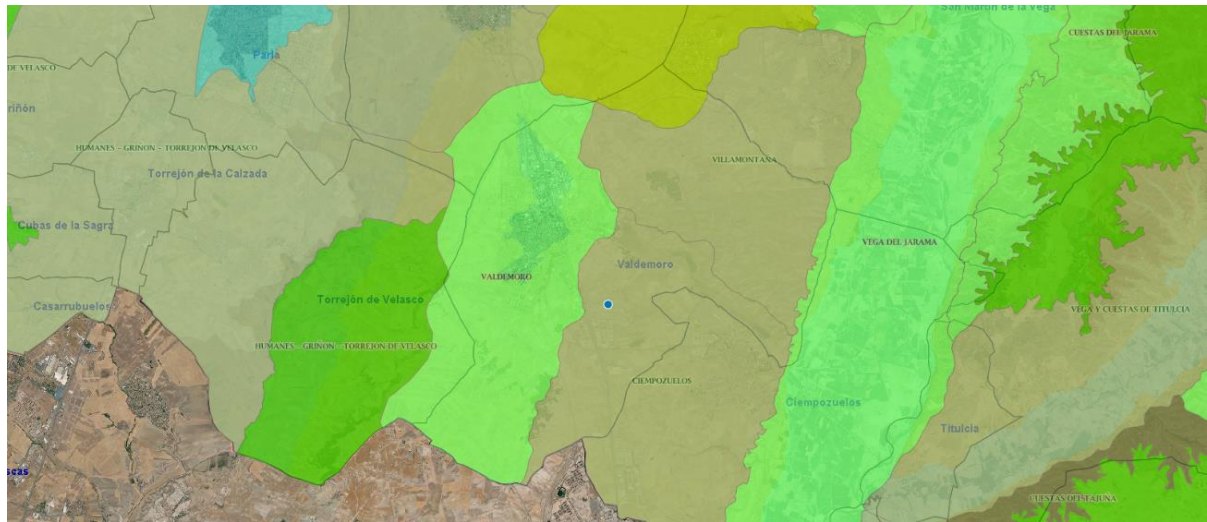


Masas de agua subterránea.

La topografía es una unidad morfoestructural interrumpida por suaves lomas. En la descripción del paisaje que se realiza en la cartografía de la Comunidad de Madrid,



ubica la zona de estudio como “Lomas y campiñas en yesos: lomas y planicies divisorias; vertientes-glacis; fondos de valles; superficies culminantes de las campiñas”.

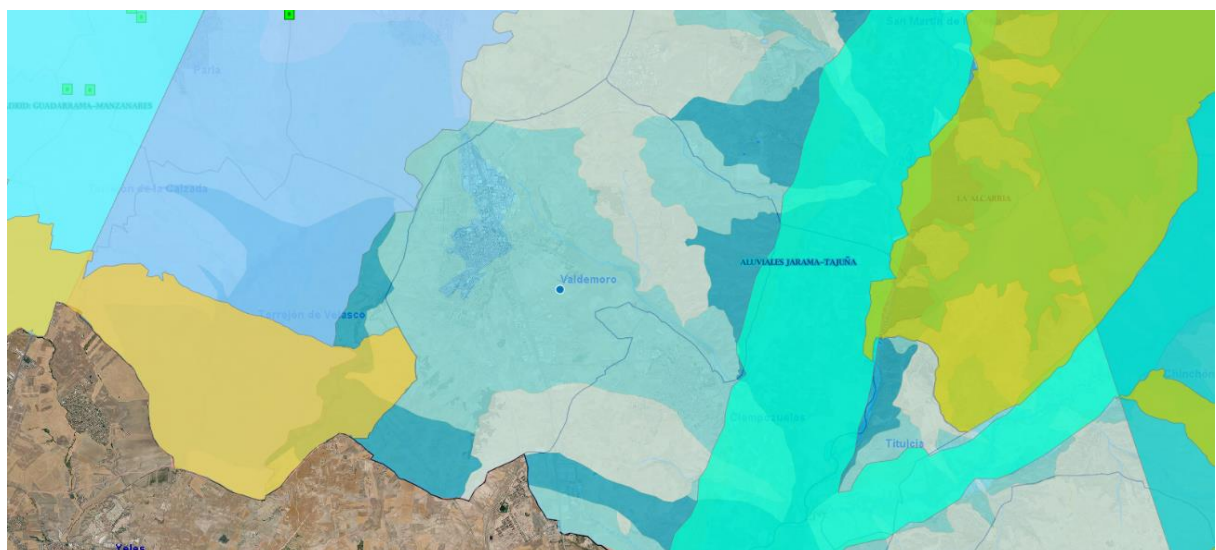


Calidad del paisaje: media-baja.

En el análisis de la descripción se cataloga el paisaje como calidad MEDIA-BAJA, dividiendo el término municipal en dos partes aproximadas por un eje central.

Analizando el paisaje de una manera más detallada se puede hacer una descripción el término municipal de Valdemoro a partir de un eje central oblicuo, noroeste-sureste, correspondiente a la vega del arroyo de *La Cañada*, que da nombre a la cuenca hidrográfica en la distribución de la Confederación Hidrográfica (al cual desembocan otros pequeños arroyos estacionales; arroyo de la Covatilla, de la Cárcava, de los Puentes, de la Carcavona...), el cual divide el territorio en dos ámbitos, uno al Este, de mayores cotas y relieve, cuyo límite con San Martín es el arroyo de Las Espartinas; y otro al Oeste, de mayor superficie en el que se asienta el núcleo tradicional y los desarrollos urbanos posteriores.

Esta unidad ambiental de vaguadas y valles con acumulación de arcillas y elementos finos, tiene alguna ramificación hacia el Este y una al Oeste, bordeando el Sur de municipio.



Cuencas hidrográficas:



### Cuenca arroyo de la cañada.

La zona situada al Este de esta vaguada es una zona definida mayoritariamente por dos unidades, una de matorral calcícola sobre laderas y cárcavas de talud calizodolomítico, areniscas y margas, con mayor interés paisajístico y otra unidad de matorral gipsícola con cultivos más o menos abandonados en fondos de valle, que ocupa toda la zona sureste del término municipal. El resto de esta parte, al norte hasta el límite del término, el territorio está destinado a cultivos de secano en situación diversa, en mosaico, en taludes o sobre margas respectivamente.

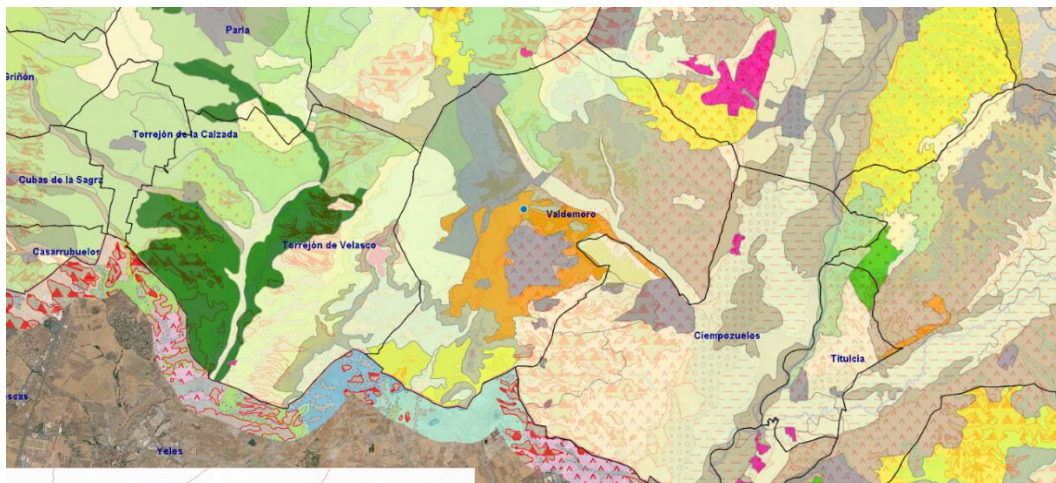
Al oeste de la vaguada del arroyo de La Cañada, la mayor parte del término municipal, solo en la zona Sur encontraremos un cambio de niveles con mayor relieve entre las cotas 640-670, acompañada por una pequeña extensión de olivar y más al norte otra unidad de olivar sobre margas yesíferas y más al norte otra unidad, olivares sobre los yesos y calizas del páramo.

El resto del municipio son cultivos de secano.

## [4].- CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS

Las características geotécnicas de interés las marca la presencia de sedimentos pertenecientes a las Facies Intermedias de la cuenca del Tajo de edad Mioceno. En la Unidad de estudio se pueden distinguir tres formaciones, (que presentan un cambio lateral progresivo en cuanto enriquecimiento de materiales químicos, siendo hacia el norte el paso hacia litofacies más rica en componentes calcomagrosos); arenas micáceas, arcillas y yesos. Adicionalmente se encuentran zonas de rellenos antrópicos.

- **Substrato Mioceno Arenas.** Esta unidad se encuentra en superficie, constituyendo la facies más gruesa de esta Unidad, en la mayor parte del área afectada. Presenta un tamaño de grano fino a medio con contenido variable de arcilla, ocasionalmente limpia.
- **Arcillas.** Los depósitos arcillosos corresponden a la localmente denominada Peñuela, consistente en esta zona en una arcilla con un contenido variable de cristales dispersos de yeso y ocasionales intercalaciones centimétricas de yeso micro y macrocristalino.
- **Yesos.** El yeso presente en la zona, aparte de los cristales y pequeñas vetas ya mencionados, se dispone en una capa intercalada dentro de la Peñuela. En su disposición las capas son con frecuencia de tipo lenticular y resulta difícil establecer su continuidad.



Taxonomía del suelo: ORDEN ENTISOLS/INCEPTISOLS



## **[5].- CONDICIONES CLIMÁTICAS**

Valdemoro está dominado por el clima de templado semiárido. Hay pocas precipitaciones durante todo el año. La temperatura media anual es 14.9°C en Valdemoro, siendo la media del mes más frío y cálido 5 y 24 respectivamente.

La precipitación aproximada es de 430mm. El número medio de días de lluvia al año es 60, el de nieve es de 2 y el de nieblas 22. El periodo de heladas es de siete meses y un período seco de cinco. El viento dominante es el SW, que ayuda a empujar las borrascas hacia el interior de la Península

|                        | E   | F    | M    | A    | M    | J    | J    | A    | S    | O    | N    | D    |
|------------------------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Temperatura media (°C) | 5   | 6.5  | 9.8  | 12.7 | 17.3 | 23.3 | 26.6 | 26.2 | 21.4 | 15.6 | 9    | 5.7  |
| Temperatura min. (°C)  | 0.9 | 1.6  | 4.2  | 6.8  | 10.8 | 16.2 | 19.2 | 19   | 15.2 | 10.5 | 4.8  | 1.7  |
| Temperatura máx. (°C)  | 9.9 | 11.9 | 15.5 | 18.4 | 23.2 | 29.6 | 33.1 | 32.6 | 27.4 | 20.9 | 13.7 | 10.5 |
| Precipitación (mm)     | 40  | 35   | 40   | 49   | 44   | 19   | 7    | 10   | 24   | 61   | 54   | 47   |
| Humedad(%)             | 78% | 69%  | 60%  | 57%  | 48%  | 36%  | 28%  | 30%  | 41%  | 60%  | 72%  | 78%  |
| Días lluviosos (días)  | 5   | 4    | 5    | 6    | 6    | 3    | 1    | 2    | 3    | 6    | 6    | 5    |
| Horas de sol (horas)   | 5.5 | 6.7  | 8.1  | 9.4  | 11.5 | 13.0 | 13.1 | 12.1 | 10.5 | 8.0  | 6.2  | 5.6  |

La potencialidad climática mantiene como índice de TURC valores entre 5 y 15 para tierras de secano y para la escasa superficie existente de regadío, entre 40 y 50 que equivalen entre 3 y 9 Tm de N.S/Ha en secano y de 24 a 30 en regadío.

La clasificación agroclimática de Papadakis define estas magnitudes extremas como inviernos tipo avena y veranos tipo Arroz o Maíz.

## [6].- CARACTERÍSTICAS BIOGEOGRÁFICAS

La variabilidad de las condiciones naturales favorece la existencia de distintos ambientes que propician el desarrollo de comunidades vegetales y animales diversos. Estos factores determinantes son, clima, relieve, características del suelo, hidrografía y la antropización.

La situación geográfica de España, entre el norte de África y el extremo suroccidental de Europa y, a su vez, entre el Mediterráneo y el Atlántico le permite tener influencias de ámbitos con características de clima, de flora y de fauna muy ricas.

La península Ibérica durante las glaciaciones cuaternarias mantuvo unas condiciones más cálidas que el resto de Europa y por eso sirvió de refugio de numerosas especies vegetales y animales que ahora perduran como endemismos al quedar aisladas.

Por otra parte, presenta un papel esencial en rutas de aves migratorias que se desplazan entre Europa y África, desplazamientos que favorecen la dispersión de semilla que unido a la variada litología tiene como consecuencia una gran diversidad específica.

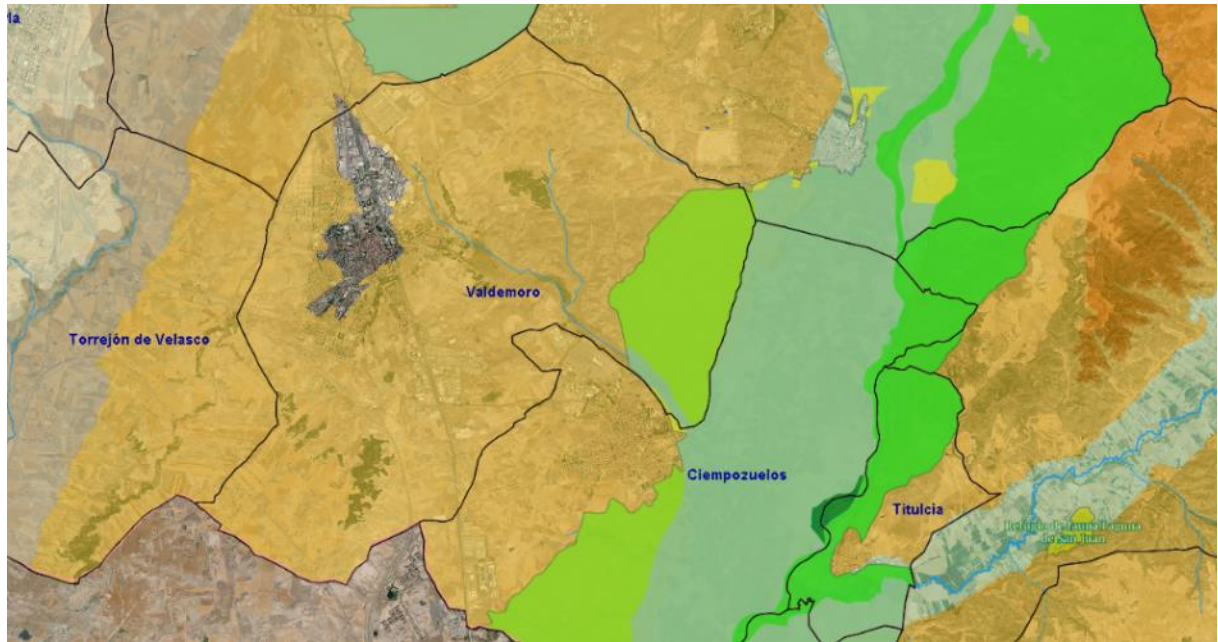
Valdemoro, ubicado en el centro de la península Ibérica, biogeográficamente según la clasificación de Rivas Martínez, está en la región Mediterránea, Provincia Mediterránea Ibérica Central, Subprovincia Castellana, 25. Sector Manchego; Bajomatritense.



La región Mediterránea ocupa gran parte de la península Ibérica. En esta región destacan los bosques y asociaciones de encinas (*Quercus ilex*), coscojas (*Quercus coccifera*), sabinas y olivos (tanto en su versión silvestre como en su versión cultivada), y especies arbustivas y herbáceas, como algunas plantas de la familia Cneoraceae o del



género *Pistacia* (Lacoste, 1973).



Zona protección ambiental.



## **[7].- ANÁLISIS DE LA VEGETACIÓN**

### **7.1. VEGETACIÓN POTENCIAL**

En el ámbito de estudio la vegetación potencial corresponde al encinar manchegoaragones, asociado a las áreas secas, clima continental y materiales calizos. Estos encinares, muy degradados puesto que han sido sustituidos por tierras de cultivo (alguna mancha de vid, olivo, almendro y cereal fundamentalmente), por pinares de repoblación o por eriales.

En los espacios no antropizados se puede encontrar algún pequeño mosaico de etapas de degradación de la descrita vegetación potencial como pueden ser encinas achaparradas (coscoja) acompañadas de especies del género *Genista* (aulagas).

Encontramos en Valdemoro otros escenarios vegetales naturales, uno de ellos de muy elevado valor paisajístico y ecológico, es *El Espartal*, con unas 1300 hectáreas de las cuales 746 forman parte del Parque Regional del Sureste.

Los factores edáficos y climáticos determinan el cortejo florístico que cuenta con más de 140 taxones de plantas de características edafoxerófilas; retama, coscoja, esparto, albardín, tomillo, aulaga, santolina, limonium, gamones, líquenes que tapizan el suelo, etc.

Otro conjunto florístico completamente distinto lo forma la vegetación de ribera del arroyo de la Cañada, que, aunque escasa, presenta algunos elementos arbóreos, (olmos, moreras...) y arbustivos propios (carrizo...), refugio de fauna, sobre todo aves y corredor natural.

### **7.2. VEGETACIÓN NO POTENCIAL**

A parte de la extensa superficie de cultivo de secano; algo de vid, olivares y cereal de invierno (trigo, cebada y avena), se encuentran distintas manchas de pinar de repoblación y un espacio singular conocido como parque *Bolitas del Airón*, con 44 hectáreas de extensión donde crecen árboles del paraíso de manera natural.

**En el Estudio de Arbolado que formará parte del Programa de Actuación Urbanizadora, se presentará toda la información exhaustiva de la vegetación existente en el Sector, así como la forma de mantener, trasplantar o compensar la repercusión del desarrollo urbanístico sobre la misma, resultando el impacto compatible.**



## **[8].- DESCRIPCIÓN FAUNÍSTICA**

Faunísticamente se puede decir que existen tres áreas diferenciadas en el término de Valdemoro:

- Las zonas antropizadas donde son muy numerosos los conejos, liebres, palomas, perdiz, roedores y zorros. Parte del IBA 393 “Torrejón de Velasco-Secanos de Valdemoro”, donde se han localizado ejemplares de mariposa arlequín, especie de Interés Especial del Catálogo Regional de especies amenazadas de la Comunidad de Madrid.
- Las zonas de ribera del arroyo de La Cañada, con cuarenta y tres especies de aves distintas, insectos y anfibios propios de este ambiente.
- La zona de *El Espartal*, donde la fauna de vertebrados está compuesta por tres especies de anfibios, once de reptiles, cien de aves y catorce de mamíferos, son simbólicos la avutarda y el cernícalo primilla. En el interior de este espacio *(Zona de Especial Protección para las Aves “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”, se encuentra recogido en el Anexo I de la Directiva de Hábitats por albergar un tipo de hábitat natural de interés comunitario (estepas continentales halófilas y gipsófilas) y ha sido identificado por la Comunidad de Madrid como uno de los siete Lugares de Importancia Comunitaria (LIC, «Vegas, cuevas y páramos del sureste»)) incorporándose en la Red Natura 2000 como Zona Especial de Conservación (ZEC))*, se reproducen especies como el ratonero común, el cernícalo vulgar, el alcaraván, el mochuelo común, la abubilla, la alondra totovía, la cogujada montesina y la curruca tomillera, sisón, ganga ortega entre otras aves. En los pequeños cantiles, provistos de oquedades, podemos encontrar especies, la paloma zurita, el roquero solitario, la collalba negra, la chova piquirroja, búho real y la grajilla.

**En el “Documento Ambiental Estratégico”, se realiza una pormenorizada revisión de la fauna presente en el ámbito de actuación, concluyéndose que la propuesta urbanística recogida en el Proyecto Logistik City Green Life es compatible con los valores ambientales presentes en el ámbito.**





**LA CALDERONA: Suelos (Sistemática Soil Taxonomy)**

Orden: ENTISOLS. Suborden: ORTHENTS

Serie gris

Clase: Sedimentos terciarios neógenos (Sedimentos químicos y evaporíticos)

Permeabilidad: Yesos y arcillas yesífera

**Asociaciones suelos (Sistemática FAO)**

Asociación: Leptosoles, Tipo: LP1, Grupo: LPe

**En el Anexo XXI del presente documento, “Estudio de Caracterización del suelo” se dispone de la información en profundidad donde se termina concluyendo que los suelos en su inmensa mayoría (99,95%) son compatibles con la propuesta.**



## **[10].- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES**

### **10.1. USOS EXISTENTES**

El uso de los suelos que componen el Sector I-4 es el agrícola o el de barbecho en casi su totalidad, a excepción de la zona destinada a Campo de Tiro. Este uso ha quedado rescindido por resolución de la concesión municipal.

### **10.2. EDIFICACIONES EXISTENTES**

En el ámbito no existen edificaciones, a excepción de las existentes en el campo de tiro, conformadas por porches volados y construcciones de escasa entidad.

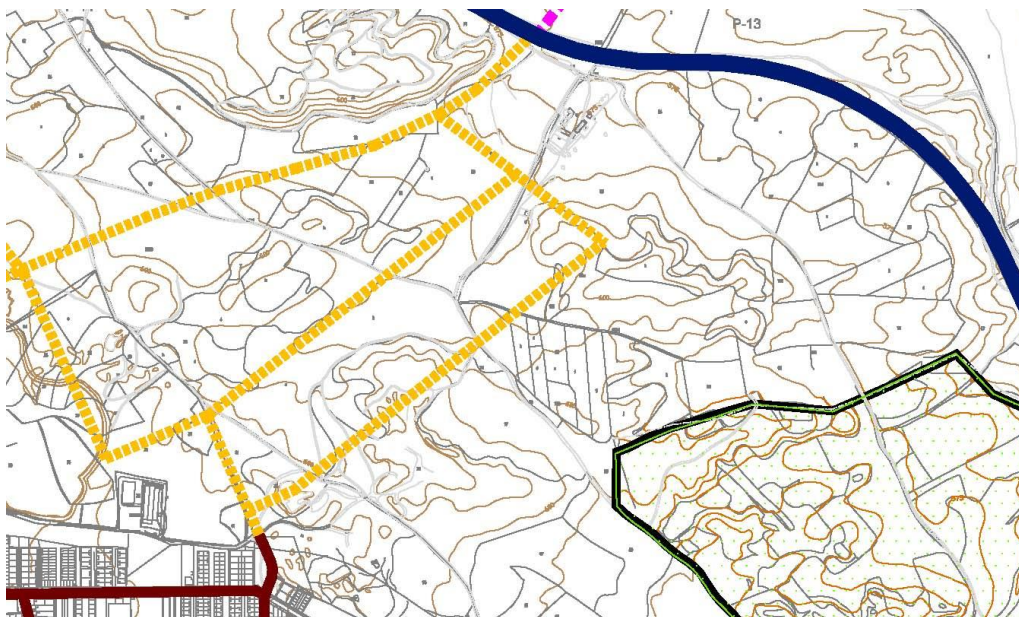
### **10.3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES. VIABILIDAD DE LAS CONEXIONES**

A continuación, se describen las infraestructuras existentes dentro del sector en la actualidad o proyectadas por el Plan General.

#### INFRAESTRUCTURA VIARIA:

El Plan General prevé como infraestructura viaria dentro del sector

1. La continuación de la vía de circunvalación sur hasta la vía de ferrocarril,
2. Dos vías paralelas a la anterior que comunican con el sector I-2 las canteras.
3. Una vía perpendicular a las anteriores conectándolas con la vía de circunvalación sur, por donde se establece el acceso principal al ámbito.





El fichero de gestión marca un sistema de redes generales que comprende las ya descritas y su ampliación a los límites del sector.

#### ABASTECIMIENTO DE AGUA:

No existe dentro del sector ni en sus límites prevista ninguna red de abastecimiento de agua por lo que se diseñará completa teniendo en cuenta los sectores vecinos I-2 y R-11.

#### RED ELÉCTRICA:

El levantamiento topográfico nos muestra varias líneas aéreas de media tensión que cruzan el sector en postes metálicos, dichas líneas serán desmontadas y soterradas y se dispondrá de una nueva ordenación para el abastecimiento eléctrico a todas las parcelas resultantes del Plan Parcial.

Existen tres líneas eléctricas, todas ellas con tendidos aéreos, que cruzan por dentro del sector y cuyo soterramiento se hace imprescindible.

- Línea de Alta Tensión de 45 kV, propiedad de Unión Fenosa. Entra en el sector a la altura del punto medio de su lindero sureste. En el primer apoyo que se localiza inmediatamente al entrar dentro del ámbito, la línea gira para discurrir de forma paralela a este lindero hasta abandonar el sector por su extremo sureste. El trazado es coincidente con la posible ubicación de la futura subestación eléctrica en el caso de que Unión Fenosa determinase su necesidad, siendo previsible que la instalación se alimentase desde esta línea, por lo que quedaría junto al soterramiento previsto.
- Línea de Media Tensión de 15 kV, propiedad de Unión Fenosa con una derivación procedente del sector I-2 "Las Canteras". Esta derivación contempla un paso de aéreo a subterráneo que será adecuado en el presente proyecto. Cruza desde el sureste hacia el noroeste, de forma paralela al lindero que separa al sector del I-2 "Las Canteras", a unos 250 metros de este.
- Línea de Media Tensión de 15 kV, propiedad de RENFE, aunque este extremo está pendiente de confirmación por parte de Unión Fenosa. Esta línea entra al sector por el lindero que le separa del I-2 "Las Canteras" y discurre por el sector en sentido norte para salir por el lindero coincidente con la prolongación de la Avenida del Ferrocarril.

**En el Anexo XIV del presente documento, "Estrategia Energética", se encuentra la información de las medidas sobre la sostenibilidad que se van a aplicar en materia energética.**

#### INFRAESTRUCTURA GASÍSTICA:

Por los límites norte y este del sector discurre una conducción de gas existente a tener en cuenta a la hora de diseñar la red interior del sector. En el extremo norte del sector se localizan hitos indicadores de presencia de una instalación de gas. Se trata un gasoducto de acero de 8" de diámetro que opera en alta presión. Es un tramo que finaliza en punta y será ampliado mediante una futura ampliación que tiene prevista la compañía. En cualquier caso, no se ve afectado en modo alguno por las obras proyectadas.

#### RED DE SANEAMIENTO:



Dentro del ámbito del sector I-4 se localizan dos colectores de saneamiento cuya titularidad recae tanto sobre el Canal de Isabel II (CYII) como sobre el Ayuntamiento de Valdemoro, aun cuando la conservación de la totalidad de la red corresponde al CYII. En el caso concreto que nos ocupa, los dos colectores pertenecen al sistema de gestión del Culebro. Los datos que se aportan a continuación son los facilitados por el departamento de cartografía del CYII. Se identifica sobre el terreno un colector de hormigón armado de sección circular de 2,00 metros de diámetro que atiende a la denominación de COLECTOR PRIMARIO SUR y cuya titularidad es del CYII. Este colector es de carácter unitario y se conecta al emisario general de la EDAR de Sotogutierrez. Su trazado condiciona la ordenación prevista en el plan parcial, por lo que se propondrá en el presente proyecto su desvío para pasar a discurrir bajo viario público.

El colector procede desde el sector I-2 "Las Canteras" discurriendo de forma sensiblemente paralela a su viario de borde, constituido por la Avenida del Ferrocarril, cruzando esta vía en dos ocasiones para finalmente realizar un quiebro en la esquina noroeste del sector I-4 y adentrarse dentro de este. Una vez dentro del sector, el trazado del colector discurre bajo el camino denominado de Valdemoro a Ciempozuelos, el cual cruza el ámbito desde su lindero norte en sentido sureste hasta alcanzar la vía pecuaria. Como se mencionó anteriormente, es este el tramo que condiciona decisivamente la ordenación propuesta, por lo que será retranqueado tal y como se indica en el apartado relativo al diseño de la red de saneamiento.

Alcanzada la vía pecuaria el colector pasa a discurrir al junto a esta, por su lado más occidental, en sentido noreste. Avanza hasta la vía del ferrocarril para cruzar bajo ella y posteriormente seguir avanzando hasta alcanzar el emisario general a la EDAR de Sotogutierrez, localizada en la en el término municipal de Ciempozuelos.

El colector presenta pendientes comprendidas entre el 1,00% y el 2,1% y profundidades muy variables que oscilan entre los 4 y 15 metros. Con relación al segundo colector citado al inicio del presente apartado, nos referimos al denominado COLECTOR SUR, de titularidad municipal, pero de gestión del CYII. Se trata de un colector de carácter unitario que procede del casco urbano de Valdemoro y que llega al sector a través del sector I-2 "Las Canteras" discurriendo bajo la Avenida del Ferrocarril. Una vez dentro del sector, se mantiene su orientación noreste y que es coincidente con la prolongación de la Avenida del Ferrocarril que se materializará dentro del sector en estudio, por lo que el citado colector discurrirá bajo viario público. El colector avanza hasta la vía del ferrocarril, cruzando por debajo de ella, para posteriormente seguir avanzando hasta alcanzar el emisario general a la EDAR de Sotogutierrez.

El colector es de material termoplástico sin determinar, PVC o polipropileno y tiene un diámetro de 500 mm al entrar en el sector para, a partir de este punto, aumentarlo hasta los 600 mm, permaneciendo constante a lo largo de su recorrido por dentro del ámbito. Las profundidades a las que discurre oscilan entre los 4,30 y 8,90 metros, variando las pendientes de los distintos tramos entre el 1% y el 2,9%, aunque según datos aportados por el CYII, hay tramos que discurren con pendientes inferiores al 0,50%.

#### RED DE TELEFONÍA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

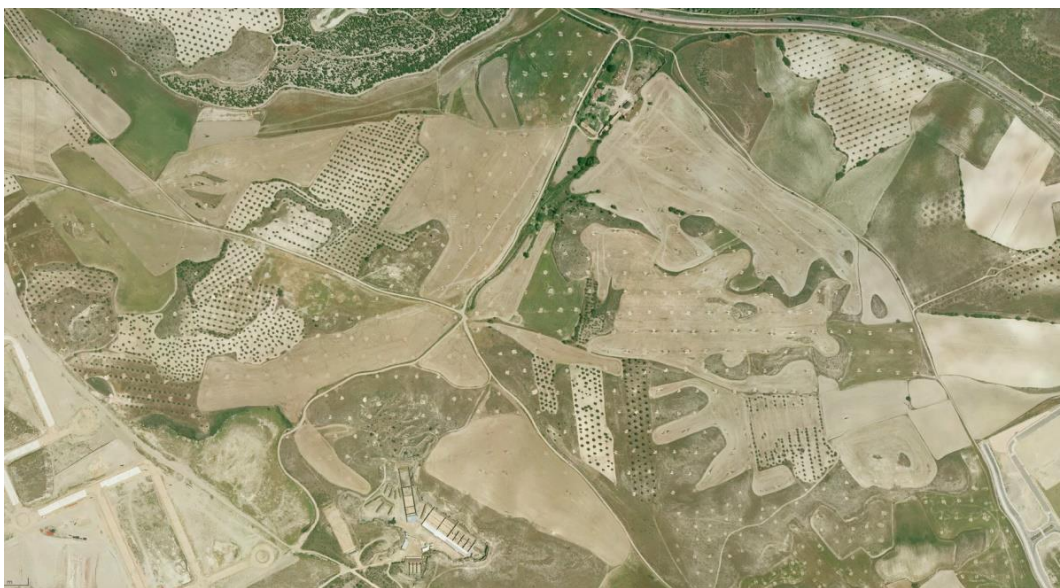
En la actualidad de las redes de telefonía y de alumbrado público no existe ninguna infraestructura en toda la superficie del sector.



#### 10.4. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

El Sector I-4 afecta a un Área de Protección Arqueológica A y C del PGOU de Valdemoro y concretamente a dos yacimientos arqueológicos incluidos en la Carta Arqueológica de la Comunidad de Madrid, con referencia a los números de inventario de los mismos: 161032 y 161033.

Las primeras intervenciones arqueológicas asociadas a la gestión del sector I4 "Ermita de Santiago" se iniciaron entre 2006 y 2008 nº de **expediente de la Dirección General de Patrimonio Cultural 0486/05**. Durante esta fase se delimitó la extensión de los yacimientos referidos más arriba a través de sondeos arqueológicos y zanjas de desbroce de la superficie superior para determinar la extensión y caracterización cultural de los dos enclaves, a la vez se localizó un nuevo yacimiento arqueológico, junto al campo de tiro, denominado Valmor, que posiblemente sea la extensión hacia el suroeste del yacimiento la Calderona.



Sondeos arqueológicos en el sector I4 "Ermita de Santiago" para delimitar los yacimientos arqueológicos, realizados en 2006. Fuente: <https://idem.madrid.org/visor/>



Zanjas y desbroces para la delimitación de los yacimientos arqueológicos en el sector I4 "Ermita de Santiago", realizados en 2007. Fuente: <https://idem.madrid.org/visor/>

El **yacimiento Ermita de Santiago** se trata de un emplazamiento de época romana, que tiene su origen en un hábitat anterior, no solo prehistórico en las inmediaciones, sino que también indígena, de los últimos siglos anteriores a nuestra era.

Se caracteriza por ser uno de los pocos *vici* que existen en la Comunidad de Madrid, una zona de explotación económica y de hábitat, similar a una aldea. Existen estructuras, tapadas actualmente, del siglo II y III d. C. que se distribuyen en torno a un espacio central; en torno a él, se distribuyen las viviendas y las zonas de producción: hornos cerámicos y diversas piletas que apuntan a una producción de aceite y vino y a productos de comercialización cerámica. Destaca también la presencia de hasta cuatro hornos para producir cal, actualmente visibles, que pretendemos incorporar al proyecto de urbanización.

En el siglo IV y V después de nuestra era, este conjunto se convierte en una pequeña casa, con un atrio central y una serie de habitaciones dispuestas en torno a este espacio abierto.



El **yacimiento de “La Calderona”** presenta multitud de manchas circulares pertenecientes a silos y hoyos, pertenecientes al III milenio antes de nuestra era. Sin embargo, no ha podido definirse claramente ninguna estructura de habitación. La ausencia de documentación del hábitat puede estar ligada a procesos pos deposicionales de origen natural y antrópico.

La profundidad de las huellas de hábitat suele ser inferior a la de otras estructuras de desarrollo subterráneo. Los procesos de erosión que sufren las plataformas de páramo terciario y las acciones antrópicas generadas por actividades agrarias han podido eliminar los restos más superficiales, desmantelando las huellas del posible hábitat y permaneciendo exclusivamente las estructuras de inhumación o de almacenamiento que poseen mayor desarrollo en profundidad.

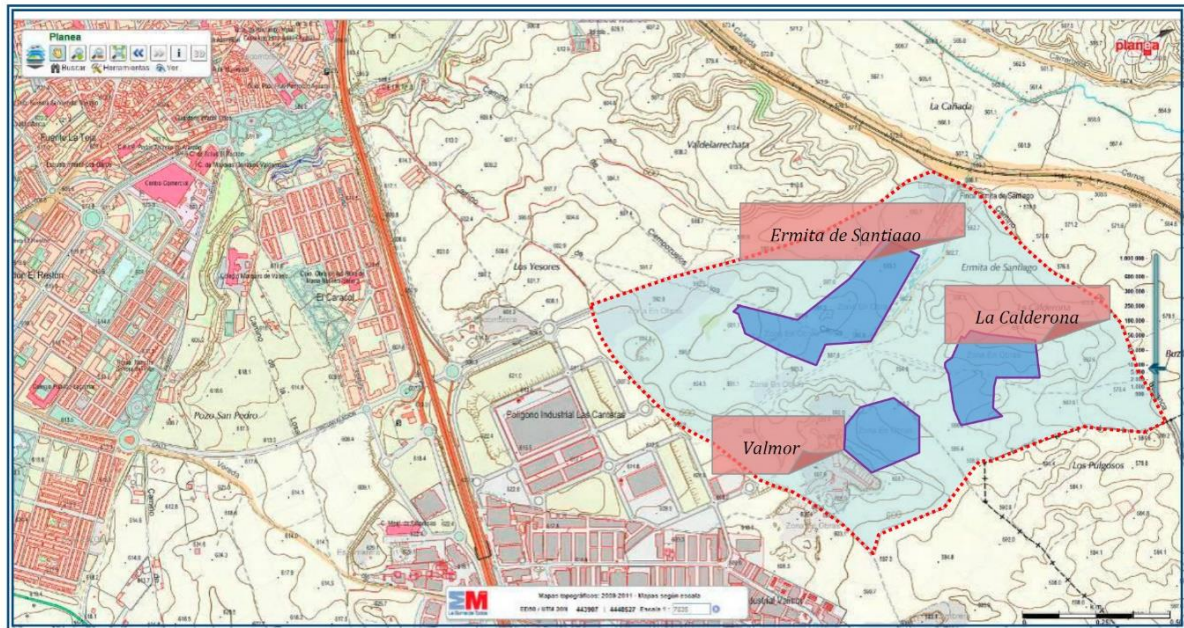
En este yacimiento ha podido ser atestiguada una incipiente actividad metalúrgica, definida por la presencia de un molde de caliza para la realización de punzones o escoplos. Se trata de un fragmento de piedra caliza fraccionado donde hay una incisión de unos 25 cm de longitud y un centímetro de ancho por otro de profundidad, finalizado en uno de los extremos en forma de bisel.

Aparentemente parece constituir un molde sobre el que se vertería el metal fundido. También ha aparecido uno de los cuencos más singulares de este periodo en la meseta, profusamente decorado con motivos incisos estilo Ciempozuelos y simbólico.

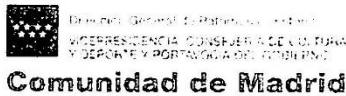
Al exterior presenta decoración incisa, tipo campaniforme. En el interior del cuenco se observa una combinación de motivos decorativos que combinan el campaniforme estilo Ciempozuelos, con motivos “simbólicos”. Así, junto al borde de la pieza presenta una cenefa, bajo la misma se observa lo que parece corresponder a una procesión de “cérvidos”, que sobre la cornamenta presentan dos “soliformes”.

En el **yacimiento de “Valmor”** al igual que en la Calderona, se identifican multitud de manchas circulares pertenecientes a silos y hoyos, pertenecientes, en este caso al I milenio de nuestra era, dada la proximidad de ambos emplazamientos no es descartable que se trate del mismo yacimiento con una evolución del espacio de ocupación, generada por el paso del tiempo. Al igual que en la Calderona no se documentan estructuras de hábitat, pero está relacionado con la ocupación occidental de la Ermita de Santiago.

Los trabajos realizados en este periodo 2006-2008 consistieron en la delimitación de los tres yacimientos arqueológicos que quedó definida como se expresa en la siguiente imagen:



Tras la realización de estos trabajos la Dirección General de Patrimonio Cultural informó en abril de 2009 favorablemente el proyecto de urbanización del sector I4 con una serie de prescripciones. Incluimos copia de la resolución.



EXPTE/Nº REG.: 486/05: 12/026198.9/05  
REGISTRO DE SALIDA  
Ref: 03/134408.9/05 Fecha: 09/05/2009 11:24  
Reg. Vicepresiden. C. Cult. D. Port. Gob.  
Reg. Aux. Vicep. C. Cult. y Dep. y P.G.  
Destino: FORUM CREACIONES, S.L.

**ASUNTO:** Resolución relativa a las obras en el Sector I-4 "Ermita de Santiago" en Valdemoro.

Con esta fecha, el Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio Histórico ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN**:

Vista la documentación aportada y los informes técnicos del Área, y de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 18, 24, y 31 de la Ley 10/98, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en los Arts. 57 y 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se resuelve:

*"Informar favorablemente el Proyecto de Urbanización Sector I-4 "Ermita de Santiago" Valdemoro-Madrid", promovido por la Junta de Compensación del Sector I-4 "Ermita de Santiago", con las siguientes prescripciones:*

1.- De acuerdo con lo dispuesto en el capítulo 2 de las Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico del Plan General de Valdemoro el sector I-4 "La Ermita de Santiago" tendrá la consideración de Área de Protección Arqueológica A.

2. - En el área del yacimiento arqueológico "Ermita de Santiago", no se podrán realizar ningún tipo de actividades que impliquen remoción o movimientos de tierras u obras, excepto las relacionadas con la investigación arqueológica y la musealización del yacimiento, previamente autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico.

3.- Por lo que respecta a los yacimientos afectados por el desarrollo del proyecto urbanístico, se determina la realización de las siguientes actuaciones arqueológicas previamente a la fase de ejecución de obras o de movimientos de tierra:

- Excavación arqueológica en área de los yacimientos prehistóricos "La Calderona" y "Valmor" y de los elementos marginales no estructurantes del yacimiento "Ermita de Santiago".

- Protección cautelar del yacimiento "Ermita de Santiago" mediante vallado perimetral.

- Excavación de muestreo para verificar y documentar las diferentes fases de ocupación del yacimiento "Ermita de Santiago" e identificar las diversas partes de la villa o vicus.

- Desbroces superficiales en bandas o en área de los viales y las parcelas situadas al Noreste del yacimiento "Ermita de Santiago" con el objetivo de determinar el área funeraria o la necrópolis (parcelas M3, M5, M6, M7, M14, M15 y M16).

4.- En fase de ejecución de obra se realizará un control arqueológico intensivo de los movimientos de tierra.



Consejería de Patrimonio Histórico  
y Monumental  
Presidencia, Consejería de Cultura  
y Turismo y Delegación del Gobierno

**Comunidad de Madrid**

**EXPTE/Nº REG.:** 486/05; 12/026198.9/05

**ASUNTO:** Resolución relativa a las obras en el Sector I-4 "Ermita de Santiago" en Valdemoro.

La presente **RESOLUCIÓN** no pone fin a la vía administrativa, por lo que contra la misma podrá Vd. interponer Recurso de Alzada ante el Consejero de Cultura y Turismo en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción del presente escrito.

Madrid, a 3 de junio de 2009.  
La Subdirectora General de Protección y Conservación,

Fdo.: Belén García de Andoaín Rays.

FORUM CREACIONES, S.L. C/ Juan Bravo, 86, Bajo A. 28006-Madrid

En mayo de 2017 se reiniciaron los trabajos según la resolución emitida en 2019 nº de expediente RES/0292/2015.

Los trabajos finalizaron en marzo de 2018. Durante este periodo se excavaron los restos del yacimiento Ermita de Santiago excluidos de la zona de protección arqueológica A y los restos correspondientes a los yacimientos La Calderona y Valmor.

**En el Anexo II del presente documento, "Informe Arqueológico", se detalla toda la información.**



Dirección General de Patrimonio Cultural  
OFICINA DE CULTURA Y TURISMO

**Comunidad de Madrid**



REGISTRO DE SALIDA  
Ref: 03/303499.9/16 Fecha: 25/08/2016 10:57

Cons. Presidencia, Justicia y Port. Gob.  
Reg. Aux. Presid. Just. y P.G. (Cul. y Tur.)  
Destino: FORUM CREACIONES, S.L.

Forum Creaciones S.L.  
C/Jorge Juan, nº 86, bajo A  
28006-MADRID

Nº EXPTE.: RES/0292/2015

Nº REG.: 03/202624.9/16

TIPO: Autorización para excavación

ASUNTO: 1ª Fase Excavación del Sector Oeste del Yacimiento de la Ermita de Santiago en el Sector I4 de la Ermita de Santiago

-INTERESADO/S: D. Juan Sanguino Vázquez y Dª Pilar Oñate Baztán C/ Vereda de la Solana 18, 28343-Valdemoro (Madrid) GABARK 2013, S.L.. D. Juan Agustín Ramos Sánchez C/Jorge Juan 86-Bajo-A FORUM Creaciones-28006-Madrid.

MUNICIPIO: Valdemoro

#### ASUNTO: NOTIFICACIÓN

Adjunto le remito copia de la Resolución relativa a Subsanción para Excavación de yacimientos arqueológicos en el Sector I4 de la ermita de Santiago, de Valdemoro, que con esta misma fecha se remite a Juan Sanguino Vázquez.

Esta autorización caduca en 8 meses, a partir del día siguiente a su recepción por parte del interesado/a.

Lo que de orden de la Ilma. Sra. Directora General de Patrimonio Cultural le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

En Madrid, a 22 de agosto de 2016,  
EL JEFE DE ÁREA DE PROTECCIÓN,  
P.A. EL TÉCNICO DE APOYO,

Fdo.: Pedro Pablo Caballero Rosales

Se informa al interesado que en los sucesivos trámites haga referencia al número de expediente

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid  
Tf: 91 420 85 25



Dirección General de Patrimonio Cultural  
OFICINA DE CULTURA Y TURISMO

**Comunidad de Madrid**



REGISTRO DE SALIDA  
Ref: 03/303492.9/16 Fecha: 25/08/2016 10:55



Cons. Presidencia, Justicia y Port. Gob.  
Reg. Aux. Presid., Just. y P.G. (Cul. y Tur.)  
Destino: Juan Sanguino Vázquez

Juan Sanguino Vázquez

Nº EXPTE.: RES/0292/2015

Nº REG.: 03/202624.9/16

TIPO: Autorización para excavación

ASUNTO: 1ª Fase Excavación del Sector Oeste del Yacimiento de la Ermita de Santiago en el Sector I-4 de la Ermita de Santiago

-INTERESADO/S: D. Juan Sanguino Vázquez y Dª Pilar Oñate Baztán C/ Vereda de la Solana 18, 28343-Valdemoro (Madrid) GABARK 2013, S.L. D. Juan Agustín Ramos Sánchez C/ Jorge Juan 86-Bajo-A FORUM Creaciones-28006-Madrid.

MUNICIPIO: Valdemoro

#### ASUNTO: NOTIFICACIÓN

Con esta fecha, la Directora General de Patrimonio Cultural ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN:

*Visto el informe emitido por el Técnico de este Área y una vez examinado el expediente relativo a la solicitud preceptiva de autorización en cumplimiento del artículo 30 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, hecha por D. Juan Sanguino Vázquez y Dª Pilar Oñate Baztán para la Excavación del yacimiento arqueológico en el Sector I-4 de la Ermita de Santiago se considera oportuno efectuar la siguiente propuesta de RESOLUCIÓN:*

**AUTORIZAR** La Excavación del yacimiento arqueológico en el Sector I-4 de la **Ermita de Santiago**, en Valdemoro, bajo la dirección de D. Juan Sanguino Vázquez y Dª Pilar Oñate Baztán, de acuerdo a las siguientes prescripciones:

**1ª.** Tendrá una duración de 8 meses a partir del día siguiente a su recepción, debiendo comunicar por escrito a este Área las fechas de comienzo y finalización de los trabajos, así como el horario en que se realizarán dichos trabajos con las siguientes prescripciones:

El Área de intervención objeto de este permiso se corresponde con la Zona Oeste de la Ermita de Santiago ocupa 20.078'481m<sup>2</sup>. Las tareas de peritación consistirán en: Limpieza, desbroce y delimitación realizada manualmente. Una vez completada la delimitación y documentación de cada una de las estructuras, se pasará a una segunda fase, consistente en la excavación individual de cada una de ellas

Los resultados de la excavación se plasmarán en un informe preliminar y posteriormente en una memoria que contendrá lo siguiente:

En cuanto al Informe/memoria final dada la importancia científica de los restos documentados, se deberá incorporar los resultados de todos los procesos de análisis llevados a cabo y propuestos dentro en el apartado de metodología incluidos en el proyecto e informe preliminar de la excavación tales como:

-Registro mediante fichas individualizadas y específicas de las estructuras, durante su excavación y en las labores de documentación final: dibujo, estratigrafía, registro de materiales, fotografía, consistentes en:

-Documentación individualizada en las Unidades Estratigráficas excavadas

-Matriz de la excavación correctamente diferenciada por etapas cronológicas.

-Documentación fotográfica de inicio y finalización de las unidades exhumadas.

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid  
Tf: 91 420 85 25



Dirección General de Patrimonio Cultural  
OFICINA DE CULTURA Y TURISMO

**Comunidad de Madrid**

Nº EXPTE.: RES/0292/2015

Nº REG.: 03/202624.9/16

TIPO: Autorización para excavación

ASUNTO: 1ª Fase Excavación del Sector Oeste del Yacimiento de la Ermita de Santiago en el Sector I4 de la Ermita de Santiago

-INTERESADO/S: D. Juan Sanguino Vázquez y Dª Pilar Oñate Baztán C/ Vereda de la Solana 18,28343-Valdemoro(Madrid)GABARK 2013,S.L.. D. Juan Agustín Ramos Sánchez C/Jorge Juan 86-Bajo-A FORUM Creaciones-28006-Madrid.

MUNICIPIO: Valdemoro

*-Inventario de los materiales arqueológicos en fichas individualizadas donde conste el siglo, estudio, dibujos y descripción. Así mismo, el inventario de materiales se hará mediante listas numerales individualizadas para cada unidad de excavación, si bien todos los documentos generados serán susceptibles de ponerse en relación recíproca, mediante el empleo de escalas comunes, numeraciones consecutivas y por supuesto, a través de planos generales y documentación de referencia de la excavación.*

*-Resultados de las muestras recogidas para realizar los análisis necesarios con el fin de documentar, datar e interpretar el registro arqueológico tales como: Restos óseos de fauna para elaborar análisis faunísticos y ambientales asociadas, análisis "antracológico", dataciones de C-14, y "termoluminiscencia", etc...*

**2ª.** El ámbito de los trabajos será el indicado en la solicitud presentada ante la Dirección General de Patrimonio Cultural.

**3ª.** Se comunicará al Área de Protección de la Dirección General de Patrimonio Cultural, en el plazo de tres días naturales la aparición de restos materiales singulares que aparezcan durante el curso de los trabajos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

**4ª.** En el caso de que en el curso de los trabajos se descubran nuevos yacimientos arqueológicos o se modifique la información arqueológica preexistente, se deberán cumplimentar la/s fichas/s del Catálogo Geográfico de Bienes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, mediante la aplicación informática que será suministrada por la Dirección General de Patrimonio Cultural.

**5ª.** En el plazo de diez días, a partir de la finalización de los trabajos, se presentará en papel y soporte digital un Informe Preliminar. En caso de que la actuación proporcione resultados positivos se incluirá un resumen de los mismos, para su difusión en el Anuario de Actuaciones Arqueológicas y Paleontológicas de la Comunidad de Madrid. Será la dirección de la actuación la responsable de incluir estos datos a través de la Web del Anuario ([www.madrid.org](http://www.madrid.org)), donde además de un texto que explique, de forma concisa y clara, los principales hitos de la intervención se incluirá, como mínimo, un plano general y planos y fotografías significativas.

**6ª.** En los dos meses siguientes a la finalización de la actuación presentará la Memoria final, en papel y soporte digital, correspondiente con la documentación original que haya generado la investigación (planimetría, fotografías, diapositivas, negativos, fichas, diarios de campo...) además del inventario por duplicado de los materiales recuperados. Se podrá solicitar prórroga por causa motivada y justificada.

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid  
Tf. 91 420 85 25



Dirección General de Patrimonio Cultural  
OFICINA DE CULTURA Y TURISMO

**Comunidad de Madrid**

Nº EXPTE.: RES/0292/2015

Nº REG.: 03/202624.9/16

TIPO: Autorización para excavación

ASUNTO: 1ª Fase Excavación del Sector Oeste del Yacimiento de la Ermita de Santiago en el Sector I4 de la Ermita de Santiago

-INTERESADO/S: D. Juan Sanguino Vázquez y Dª Pilar Oñate Baztán C/ Vereda de la Solana 18,28343-Valdemoro(Madrid)GABARK 2013,S.L.. D. Juan Agustín Ramos Sánchez C/Jorge Juan 86-Bajo-A FORUM Creaciones-28006-Madrid.

MUNICIPIO: Valdemoro

*Para presentar los datos en formato digital se tendrán en cuenta las siguientes reglas:*

**6.1.-** Será necesario aportar dos archivos digitales separados sobre el proyecto de referencia: por un lado, un polígono con la delimitación de la zona afectada, por otro, un archivo con la planimetría del proyecto.

**6.2.-** Será necesario que la planimetría esté correctamente georreferenciada, usando para ello ETRS 89 USO 30.

**6.3.-** Para la delimitación de la zona afectada será posible la entrega de ficheros de coordenadas, siempre que estén tomados siguiendo la indicación del punto 7.2. La planimetría será entregada en formato CAD, o bien en archivos que se correspondan con las plataformas GEOMEDIA, ARCGIS-ARCVIEW 9.2 u anterior.

**7ª.** De conformidad con el artículo 30.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, comprobada y verificada la documentación entregada, este Área comunicará al titular de la autorización que puede llevarse a cabo el depósito de los bienes arqueológicos inventariados y siglados junto a la documentación obtenida en dicha actuación en el Museo Arqueológico Regional. De este acto se trasladará copia al Museo Arqueológico Regional.

**8ª.** Queda autorizada la Comunidad de Madrid a la divulgación de los Informes y Memorias que genere la investigación. Así mismo quedan cedidos a la Comunidad de Madrid todos los derechos de explotación referidos a dicho material y, en particular, los de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, para cualquier modalidad actualmente conocida con carácter exclusivo, ámbito mundial y hasta el paso de la obra para el dominio público.

Cualquier otro trabajo derivado de esta actuación, podrá ser difundido en cualquier medio, remitiendo un ejemplar original a esta Dirección General.

**9ª.** La presente resolución deberá estar disponible durante la actuación arqueológica por si fuera requerida por los Servicios de Seguridad del Estado, Ayuntamiento o Servicios Técnicos de la Comunidad de Madrid.

**10ª.** En virtud de lo dispuesto en artículo 30.5 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento de cualesquiera de las condiciones expresadas en la presente autorización llevará aparejada la inmediata revocación de la misma así como la paralización de la actuación, prevista en el artículo 40 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y, en su caso, incurrirá en la infracción prevista en el artículo 42 y sancionada en el artículo 44 de la referida Ley, de la cual serán responsables solidariamente los solicitantes de la autorización en virtud de lo dispuesto en el artículo 30.4.

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid  
Tf: 91 420 85 25



Dirección General de Patrimonio Cultural  
OFICINA DE CULTURA Y TURISMO

**Comunidad de Madrid**

Nº EXPTE.: RES/0292/2015

Nº REG.: 03/202624.9/16

TIPO: Autorización para excavación

ASUNTO: 1ª Fase Excavación del Sector Oeste del Yacimiento de la Ermita de Santiago en el Sector I4 de la Ermita de Santiago

-INTERESADO/S: D. Juan Sanguino Vázquez y Dª Pilar Oñate Baztán C/ Vereda de la Solana 18,28343-Valdemoro(Madrid)GABARK 2013,S.L. D. Juan Agustín Ramos Sánchez C/Jorge Juan 86-Bajo-A FORUM Creaciones-28006-Madrid.

MUNICIPIO: Valdemoro

Todo ello entendido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa técnica, urbanística y medioambiental vigente.

Lo que se le comunica para su conocimiento y efectos, significándole que, la presente resolución no pone fin a la vía administrativa y los interesados, que no sean Administración Pública, podrán interponer Recurso de Alzada ante la Oficina de Cultura y Turismo en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción del presente escrito, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999 de 13 de enero.

En el caso de las Administraciones Públicas podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sin perjuicio de poder efectuar requerimiento previo ante la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses desde la recepción del presente escrito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

En Madrid, a 22 de agosto de 2016,  
EL JEFE DE ÁREA DE PROTECCIÓN,  
P.A. EL TÉCNICO DE APOYO,

Fdo.: Pedro Pablo Caballero Rosales

Se informa al interesado que en los sucesivos trámites haga referencia al número de expediente

El arqueólogo titular de este permiso deberá comunicar a SEPRONA de la Guardia Civil (Sector Escultores, 10 28760 TRES CANTOS.- Madrid. Fax: 91 8073901), con antelación suficiente, el inicio y finalización de las intervenciones arqueológicas y paleontológicas autorizadas por esta Dirección General de Patrimonio Cultural.

Dirección General de Patrimonio Cultural  
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta  
28013 Madrid  
Tf: 91 420 85 25

## 10.5. VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias han ido evolucionando desde su uso y destino original (rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero) hacia un paulatino enriquecimiento de las actividades que acogen, sobre todo en las grandes metrópolis, y con un enfoque y visión más amplio de sus funciones como define, en su Título Preliminar Apartado 4.c), la **Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid**: "Promover y fomentar el contacto entre los ámbitos urbano y rural, favoreciendo las actividades medioambientales, sociales y culturales compatibles en torno a las vías pecuarias, de manera que suponga la creación y mantenimiento de una conciencia social conservacionista y sirva de satisfacción a la demanda de esparcimiento y recreo al aire libre." Dicho enfoque será tenido totalmente en cuenta en el Plan Parcial Ermita de Santiago.

**El ámbito queda afectado por tres vías Pecuarias que serán respetadas íntegramente:**



Vías pecuarias en el ámbito de actuación.

- En su límite suroeste, por la **Vereda de la Carreruela** o de **Cabeza Serranos**, con número de inventario 2816108, un ancho de 20,89 metros, una longitud de 6.000 metros de longitud y publicado en el BOP de 25/01/1957.
- En su límite norte, por la **Cañada de los Cerros de Castillejos al Puente del Prado**. Con número de Inventario 2816109 y publicada en el BOP de 25/01/1957.
- En el interior del ámbito, por el **Paso de Ganados y Abrevadero-Descansadero de Santiago**. Con número de inventario 2816104, ancho variable, longitud de 700 metros y habiendo sido publicado en el BOP de 25/01/1957.

Las Vías Pecuarias, desde el punto de vista urbanístico, se califican como "Red



Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido".

El uso Vía Pecuaria se ajustará a lo establecido por la **Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid**, tratándose de una red ya obtenida, que no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.

Sobre la Red Supramunicipal Vías Pecuarias no se trazará ningún vial ni se instalará rotondas, al tratarse de un uso incompatible con el artículo 43 de la **ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid**, que prohíbe el asfaltado y el tránsito de vehículos a motor sobre los terrenos del dominio público pecuario.

Si hubiese afecciones a las vías pecuarias deberían ser resueltas de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente en materia de vías pecuarias: **Ley 3/1995 de 23 de marzo de ámbito estatal** y la **Ley 8/1998, de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid**. En el diseño de las reposiciones de vías pecuarias se tendría en cuenta que se debería garantizar la continuidad de las vías pecuarias afectadas.

**En el ámbito de actuación el trazado de las tres vías pecuarias se respeta en su totalidad.** Se tramitarán las correspondientes autorizaciones de cruce para los tramos que cruzan con los nuevos viarios propuestos por el Plan Parcial, para lo cual **la documentación será remitida a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.**

## 10.6. ARROYO

Dentro del ámbito de actuación queda incluido el arroyo de Santiago. Este arroyo tiene su afloramiento entre unas piedras que le da aspecto de fuente, presentando masa de agua continua durante todo el año y desembocando en el arroyo de orden superior denominado arroyo de la Cañada.



Plano del Instituto Geográfico Nacional.

El arroyo de Santiago tiene una longitud dentro del ámbito de 638, 28 metros y discurre sobre la Vía Pecuaria. Paralelo al mismo existe un camino.

Su estado actual adolece de conservación, careciendo de trabajos de limpieza de lecho de cauce, de eliminación de elementos obstructivos, desbroces o podas de vegetación de ribera, que hace que, tras las lluvias torrenciales de primavera y otoño, al alcanzar el nivel de máxima crecida ordinaria, el agua sobrepase la zona de ribera llegando a invadir la de servidumbre.

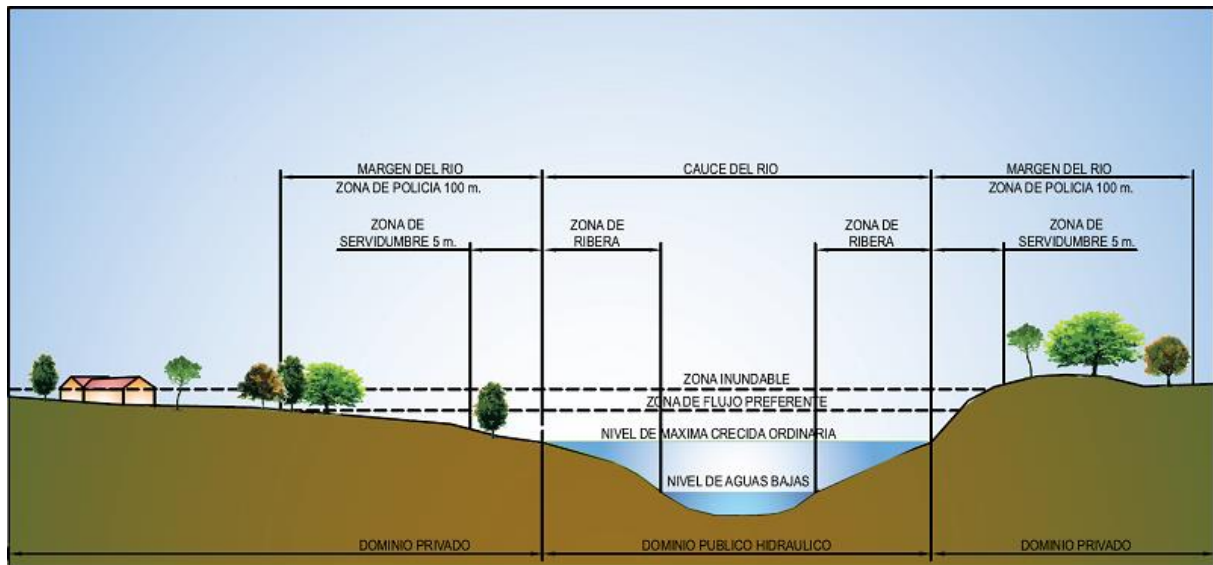


Foto arroyo Santiago, visible ausencia trabajos de conservación. 9 junio de 2021

El arroyo de Santiago y su ribera, presenta vegetación potencial (sauces, olmos, etc.) que alberga especies animales propias (fundamentalmente aves, pequeños mamíferos, insectos y anfibios), hecho que, junto a la existencia del camino paralelo al mismo, sea un lugar muy valorado por senderistas y deportistas de la localidad que lo recorren en su tiempo de ocio y esparcimiento disfrutando de los valores que presenta.

Este hecho se ha tenido muy presente en la redacción del presente Plan Parcial, que recoge no solo las protecciones y conservaciones, tanto ambientales como culturales custodiadas por las Normas Legales, si no también, estos valores emocionales y de bienestar no menos importantes para los vecinos de la localidad y para los que ha plasmado medidas concretas de mejoras y equipamientos que permitirán seguir disfrutando de los mismos, incluso, ampliar las actividades que allí se podrán realizar, (ver todo el detalle en el Anexo XXII, "Estrategia Ecológica")

Lo primero que se hará siguiendo las directrices ordinarias marcadas por Confederación Hidrográfica del Tajo, puesto que como se ha introducido antes hay que hacer actuaciones en el cauce y en la zona de policía del arroyo de Santiago, es según marca el **Reglamento de Dominio Público Hidráulico**, la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía en el estado actual así como el análisis de zonas inundables con la máxima avenida extraordinaria, mediante la realización del Estudio Hidrológico del arroyo.



Esquema zonificación Confederación Hidrográfica del Tajo.

La delimitación precisa de las zonas verdes de la red general, propuestas en el cauce del arroyo de Santiago, se realizará en el Plan Parcial teniendo en cuenta la vegetación existente que es muy escasa, la topografía, el estudio hidrológico y la potencialidad del territorio para albergar este uso, atendiendo a la topografía y a la funcionalidad hidrológica. El Plan Parcial cumple esta determinación.

Las actuaciones a realizar se solicitarán y tramitarán, siguiendo la clasificación en tres categorías de Confederación Hidrográfica del Tajo:

- Obras en Terrenos de Dominio Público Hidráulico (O). Dentro de esta categoría se solicitará la estabilización de los márgenes, así como la instalación de una pasarela.
- Usos comunes especiales en Dominio Público Hidráulico (U). Dentro de esta segunda categoría de trámites se solicitarán las siembras y plantaciones, la corta de árboles nacidos espontáneamente, así como la colocación de cartelera didáctica, equipamiento como bancos o pérgolas (dentro del apartado de; Establecimiento de baños y zonas recreativas y deportivas).
- Actuaciones en zona de policía (ZP). Dentro de esta última categoría se solicitará y tramitarán la plantación de árboles y arbustos para la restauración ecológica, así como los espacios de interpretación cultural-arqueológico y el espacio didáctica-ambiental, (dentro del apartado establecido de; Obras y construcciones con carácter definitivo, Plantaciones en zona de policía de cauces).

Una vez concedidas las Autorizaciones por Confederación Hidrográfica del Tajo, se incluirán en la ejecución de las obras las instrucciones particulares o consideraciones pormenorizadas que pudieran añadirse por parte de esta Administración.

La información hidrológica queda totalmente descrita en el **Anexo XII del presente documento, "Estudio Hidrológico"** donde se concluye que el impacto que el desarrollo urbanístico propuesto para el Sector I-4 "Ermita de Santiago" del PGOU de Valdemoro, puede causar sobre la hidrología superficial es totalmente COMPATIBLE con el grado de desarrollo urbanístico que el planeamiento vigente pretende alcanzar.



## **[11].- APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA**

### **11.1. APTITUD DE LOS TERRENOS**

Una vez estudiado y analizado el medio físico en el que está situado el sector se puede constatar que la presente zona, situada al este del núcleo urbano del municipio, queda enmarcada por la trama urbana existente, el límite del término municipal, el colector primario sur, la Vía Pecuaria Vereda de la Carreruela o de Cabeza Serranos y un camino rural de titularidad pública. Presenta una aptitud óptima para su desarrollo por ser un suelo limítrofe con el suelo urbano consolidado de carácter industrial y por lo tanto lo que se consigue con el desarrollo de este ámbito es continuar la trama urbana existente. Basándose en la existencia de efectos positivos para el desarrollo del municipio, mediante la extensión de su polígono industrial, y para el propio terreno, pudiendo desarrollar actividades que mejoren en todos los aspectos el desarrollo del municipio.

Dentro de las aptitudes que tiene el terreno se destacan las siguientes:

- Adecuación de los desarrollos previstos a las condiciones geológicas y geotécnicas para permitir la urbanización y construcción.
- Ausencia de condicionantes de usos inadecuados para un desarrollo industrial.
- Ausencia de afecciones de infraestructuras que condicionen o limiten su ordenación
- Adecuada accesibilidad de enlaces con el resto de infraestructuras de comunicaciones.
- Posibilidad de implantar las nuevas infraestructuras con rapidez ante la inexistencia de condicionantes al respecto
- Perfecta adaptación a la trama urbana existente, y su posterior desarrollo mejorando la funcionalidad y fluidez del polígono industrial.

Ante estas circunstancias, el terreno tiene una aptitud excelente para la urbanización del presente terreno por los motivos citados anteriormente, estando totalmente justificado desarrollar el presente sector a través de este Plan Parcial, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

### **11.2. INCIDENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE USOS URBANOS**

En el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro no se establece ningún condicionante para desarrollar este sector, ni establece ningún otro tipo de medidas correctoras de carácter ambiental o natural. Las incidencias de la implantación de usos urbanos en el ámbito de actuación, siempre serán positivas, ya que se complementará una zona industrial existente que se encuentra cien por cien consolidada por la urbanización y la edificación, a la vez que revitalizará todo el ámbito espacial de la zona, mejorando en gran medida uno de los principales espacios industriales del municipio.



## **[12].- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

---

La estructura de propiedad del suelo se caracteriza por tener un propietario mayoritario con más del 74% de los terrenos comprendidos en el ámbito. Este propietario, la mercantil FORUM CREACIONES, S.L., es el promotor de la presente iniciativa, hasta constituir la correspondiente Junta de Compensación del Sector.

El resto de propietarios, 50 en concreto, son de carácter minoritario, a excepción del Ayuntamiento de Valdemoro que posee un 12,00% de los suelos.

**En el Anexo I “Titularidad del Suelo” se incluye el listado de los titulares, parcelas afectadas y superficies de las mismas.** Es importante señalar que existen propietarios sin localizar ni catastralmente ni registralmente.

En el plano de Información de estructura catastral se grafían todas las parcelas incluidas o afectadas por este Plan Parcial con indicación de las superficies afectadas de cada una de ellas.

El ámbito territorial del Sector I-4 “Ermita de Santiago”, ocupa una superficie de: 1.366.818,00 m<sup>2</sup> Incluido el suelo del trazado actual de la Vía Pecuaria “Descansadero-Abrevadero de Santiago” y el dominio público del Arroyo de Santiago de 14.417,65 m<sup>2</sup>.



## **[13].- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR LA ORDENACIÓN MUNICIPAL**

El FICHERO DE DESARROLLO Y GESTIÓN define el Sector I.4 “Ermita de Santiago” como suelo urbanizable a desarrollar por el correspondiente Plan Parcial, de acuerdo con el Plano de Ordenación y Gestión del Plan General de Valdemoro.

El Sector está sujeto a las siguientes determinaciones:

Sector: I-4; de nombre “Ermita de Santiago” y plano de referencia: I-4, tiene una superficie bruta de 1.366.118 m<sup>2</sup> y según los criterios establecidos por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para la cesión de redes se concretan las siguientes Determinaciones Estructurales:

- 122.951 m<sup>2</sup> para superficies REDES SUPRAMUNICIPALES distribuidas en:
  - 81.967 m<sup>2</sup> para Infraestructuras Equipamientos y Servicios.
  - 40.984 m<sup>2</sup> para Vivienda Pública o de Integración.
- 430.327 m<sup>2</sup> para superficies REDES GENERALES distribuidas en:
  - 184.426 m<sup>2</sup> para Equipamientos y Servicios
  - 122.951 m<sup>2</sup> para Zonas Verdes
  - 122.951 m<sup>2</sup> para Infraestructuras
- El Aprovechamiento Unitario Del Sector es de 0,45 m<sup>2</sup> de uso residencial / m<sup>2</sup> suelo bruto; mientras el Aprovechamiento Unitario de reparto tiene un valor de 0,3838
- Iniciativa de planeamiento será Privada utilizando como instrumento de desarrollo el Plan PARCIAL, Proyecto de URBANIZACIÓN y posterior Proyecto de EDIFICACIÓN
- El sistema de ejecución utilizado será por COMPENSACIÓN, con documento de equidistribución el de REPARCELACIÓN.
- El sector tiene una calificación/uso global como INDUSTRIAL, con tipología de NAVES para uso industrial tamaño Mediano-Grande.
- Se establece una superficie de EDIFICABILIDAD MÁXIMA de 614.753 m<sup>2</sup>.
- La ordenanza de referencia es la ORDENANZA 6, Industrial, establecida por el plan general en su capítulo 8; a la que nos remitiremos para establecer los usos compatibles y prohibidos dentro de nuestra Ordenanza particular
- La altura máxima queda fijada en 12 m.

El ESTUDIO DE VIABILIDAD del Plan General de Valdemoro en el punto 4 PREVISION RESPECTO DE LA EJECUCION DE LAS REDES PÚBLICAS, establece la cesión de redes supramunicipales adscritas cada sector, resultado de lo cual el sector I-4 tiene localizados 307.377 m<sup>2</sup> para Infraestructuras Equipamientos y Servicios, 40.984 m<sup>2</sup> para Vivienda Pública o de Integración a monetizar dado que el uso global es Industrial y ante la inviabilidad de su ubicación por incompatibilidad de usos.

Por último, destina 7.217 m<sup>2</sup> para la nueva E.D.A.R. de Valdemoro con lo que el total de cesiones para redes supramunicipales supone un total de 48.687 m<sup>2</sup> a monetizar.

Dentro de los OBJETIVOS DEL DESARROLLO del sector, la Ficha Urbanística enumera los siguientes:

- Completar la vía de circunvalación sur de Valdemoro hasta su encuentro con la vía de ferrocarril; enlazar por medio del viario con el sector I-2 al oeste de; respetar la ubicación del Descansadero de Santiago y la vía pecuaria, arropándola con la red de zonas verdes y equipamientos.



- Debe adoptarse una ordenación para el polígono que tenga en cuenta el convenio de constitución de servidumbre para la ejecución del colector primario suscrito por los propietarios afectados, el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Valdemoro.
- Serán vinculantes las localizaciones de redes, pudiéndose modificar los límites sin merma de superficie. Las redes de infraestructuras son vinculantes en trazado y dimensiones.
- El planeamiento parcial planteará la monetización de la Red Supramunicipal de viviendas de integración social de acuerdo a las instrucciones de la Dirección General del Suelo de la Conserjería de O.P. Urbanismo y transportes. No se incluirá ninguna edificación en los pasillos eléctricos, y se dispondrá de una banda de protección de 50 m a ambos lados de cada infraestructura (viaria, gasística y eléctrica), no computándose como sistema general de Zonas vedes.

Como CARGAS principales del sector constan:

- Cesión gratuita de Redes Públicas Generales, Locales y Supramunicipales.
- Costear y ejecutar la urbanización del sector
- Cesión de solares para soportar el 10% de la edificación.
- Contribuir a los costes de redes generales de abastecimiento y saneamiento, de un importe estimado de 1.440.026 €, correspondiente a 47.921 m<sup>2</sup> de red Supramunicipal de infraestructuras, según convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Valdemoro, actualizado conforme a adenda firmada el 27 de febrero de 2.002 y futura revisión tras la aprobación final del Plan General.
- Se observarán los requisitos a cumplir por las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas y en concreto en la línea de alta tensión que lo atraviesa, según dispone el Decreto 131/97.
- Obtención y ejecución de las redes Públicas RP-5 y RP-6, estimada en una cantidad de 5.291.000 € correspondientes a 176.073 m<sup>2</sup> de redes generales de infraestructuras.
- Garantizar el riego de las zonas ajardinadas con efluente depurado, siguiendo las recomendaciones contenidas en los Anejos de las Normas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo y las disposiciones sobre reutilización de aguas del R.D. Legislativo 1/2000, de 20 de julio que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Reservar suelo para la construcción de un centro de recogida de residuos no peligrosos, cuya construcción se costeará a cargo de los promotores del sector.
- Antes de realizar cualquier actuación sobre el subsuelo del sector afectado por la calificación como área de interés arqueológico, según el plano C-4, se emitirá informe de acuerdo al Capítulo 2 del Tomo VIII "Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Término Municipal de Valdemoro".
- Compensar la disminución de arbolado, según ley 8/2005, de 26 de diciembre de Protección y Fomento del arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

**En el Anexo V, del presente documento se encuentra el "Informe de Sostenibilidad Económica", donde se concluye con la justificación de la viabilidad y sostenibilidad del planeamiento propuesto conforme se requiere en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

Se completa esta información con la Ficha de fichero de DESARROLLO Y GESTION del Plan General de Valdemoro que se adjuntan a continuación:



FICHERO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DOCUMENTACIÓN A QUE SE  
REFIERE EL ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
6-5-2004  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Resolución 7704, de 14 de enero)

CONSEJERÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                            |                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NOMBRE :</b> ERMITA DE SANTIAGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                            | <b>SECTOR:</b> I-4                                                                                                                           |
| <b>SITUACIÓN:</b> AL SUR DE LA CIRCUNVALACIÓN SUR Y AL OESTE DE LA VÍA DEL FERROCARRIL.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>PLANO DE REFERENCIA:</b> I-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>REDES:</b> Según Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.<br><b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 1.366.118 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>SUPERFICIE REDES SUPRAMUNICIPALES:</b> 122.951 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS:</b> 81.967 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                            | <b>VIVIENDA PÚBLICA O INTEGRACIÓN:</b> 40.984 m <sup>2</sup>                                                                                 |
| <b>SUPERFICIE MÍNIMA DE REDES GENERALES:</b> 430.327 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>INFRAESTRUCTURAS:</b> 122.951 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>EQUIPAMIENTOS:</b> 184.426 m <sup>2</sup>                                               | <b>ZONAS VERDES:</b> 122.951 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| <b>APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR:</b> 0,45 m <sup>2</sup> de uso residencial/m <sup>2</sup> suelo bruto<br><b>APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO:</b> 0,3838                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> PÚBLICA                                                                 |
| <b>INSTRUMENTO DE DESARROLLO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> PROYECTO DE EDIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> PLAN PARCIAL<br><input type="checkbox"/> PLAN ESPECIAL | <input checked="" type="checkbox"/> PROYECTO DE URBANIZACIÓN<br><input checked="" type="checkbox"/> CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS |
| <b>SISTEMAS DE EJECUCIÓN:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/> OCUPACIÓN DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> COMPENSACIÓN<br><input type="checkbox"/> COOPERACIÓN   | <input type="checkbox"/> EXPROPIACIÓN<br><input type="checkbox"/> EJECUCIÓN FORZOSA                                                          |
| <b>DOCUMENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN:</b> <input checked="" type="checkbox"/> REPARCELACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>CALIFICACIÓN /USO GLOBAL:</b> Industrial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>TIPOLOGÍA:</b> Naves para uso industrial en parcela tamaño medio-grande.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>SUPERFICIE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</b> 614753 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>ALTURA MÁXIMA:</b> 12 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>ORDENANZA DE REFERENCIA:</b> Ordenanza 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>USOS COMPATIBLES:</b> Según ordenanza de referencia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>USOS PROHIBIDOS:</b> Según ordenanza de referencia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>CRITERIOS DE ORDENACIÓN:</b> Completar la vía de circunvalación sur de Valdemoro hasta su encuentro con la vía de ferrocarril. Su trama viaria enlaza y da continuidad a la trama viaria del sector I-2 "Las Canteras". Respetará la ubicación en su interior del "Descansadero de Santiago" y de la vía pecuaria arropándola con el sistema general de Zonas Verdes y de Equipamientos. La ordenación del polígono que se proponga deberá tener en cuenta el convenio de constitución de servidumbres para la ejecución del colector primario sur suscrito entre los propietarios afectados, el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Valdemoro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| Serán vinculantes las localizaciones de redes, pudiéndose modificar los límites sin merma de superficie. Las redes de infraestructuras son vinculantes en trazado y dimensiones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| El Planeamiento parcial planteará la monetarización de la Red supramunicipal de viviendas de integración social de acuerdo a las instrucciones de la Dirección General de Suelo de la Consejería de O.P. Urbanismo y Transportes. No se incluirá ninguna edificación en los pasillos eléctricos, y se dispondrá de una banda de protección de 50 m a ambos lados de cada infraestructura (viaria, ferroviaria, gasísticas y eléctricas), no computándose como sistema general de Zonas verdes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                            |                                                                                                                                              |
| <b>CARGAS:</b> Cesiones gratuitas para redes públicas generales, locales y supramunicipales conforme Ley 9/2001 de la C.A.M. Costear y ejecutar la urbanización del sector. Cesión de los solares aptos para soportar el 10 % de la edificabilidad. Contribución a los costes de redes generales de abastecimiento y saneamiento, de un importe estimado de 1.440.026 €, correspondientes a 47921 m <sup>2</sup> , de red supramunicipal de infraestructuras, según convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Valdemoro, actualizado conforme a adenda firmada el 27 de febrero de 2002 y futura revisión tras la aprobación del Plan General. Se observarán los requisitos a cumplir por las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas y en concreto de la línea de alta tensión que lo atraviesa, según dispone el Decreto 131/97. Obtención y ejecución de las Redes Públicas RP-5 y RP-6, estimada en la cantidad de 5.291.000 € correspondientes a 176.073 m <sup>2</sup> de redes generales de infraestructuras. |                                                                                            |                                                                                                                                              |

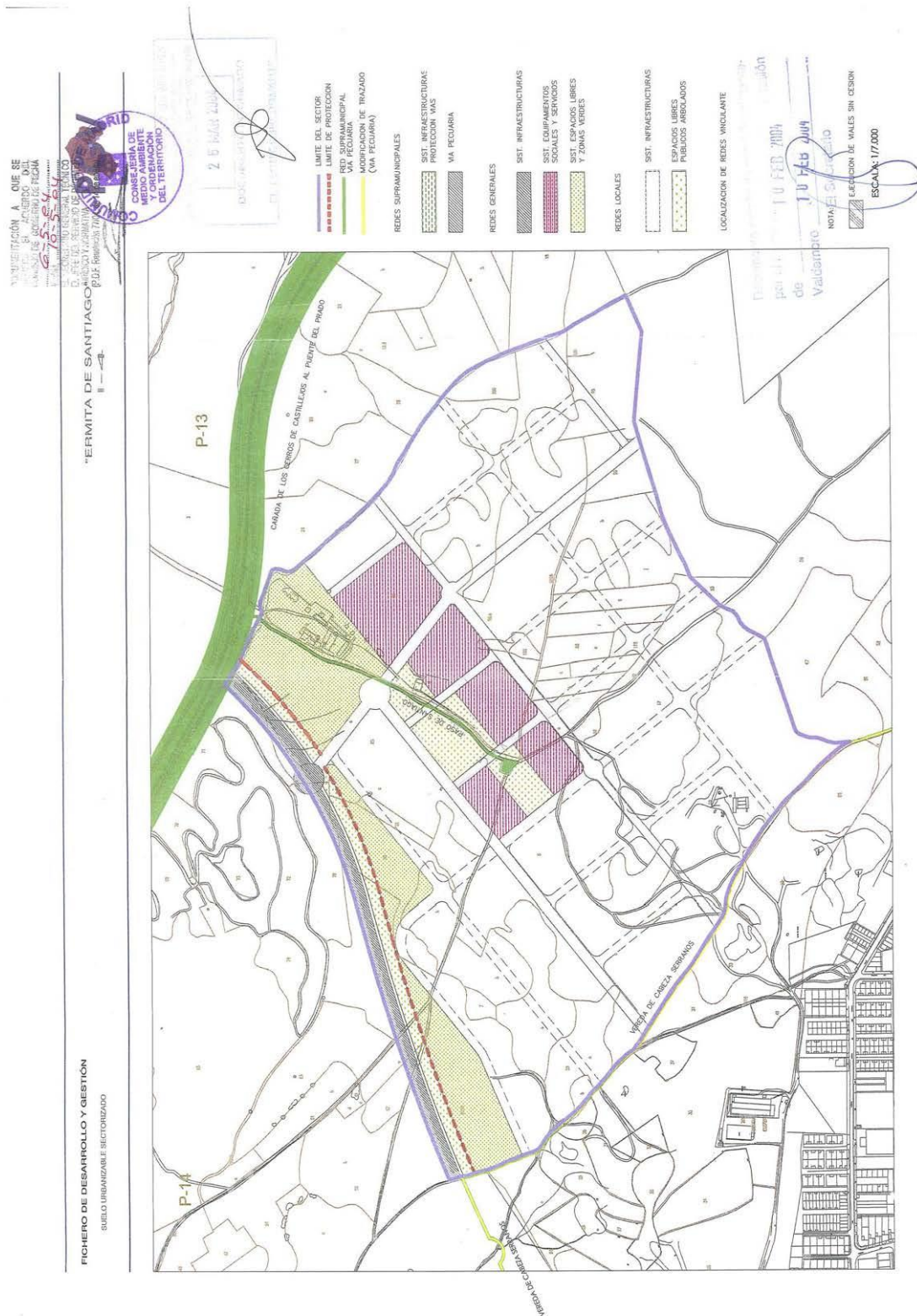


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>NOMBRE : ERMITA DE SANTIAGO (continuación)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>SECTOR: I-4</b> |
| <p><b>CARGAS:</b> Se garantizará el riego de las zonas ajardinadas con efluentes depurado, siguiendo las recomendaciones contenidas en los Anejos de las Normas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tago y las disposiciones sobre reutilización de aguas del R.D. Legislativo 1/2000, de 20 de julio que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.</p> <p>Se reservará suelo para la construcción de Centro de recogida de residuos no peligrosos, cuya construcción se costeará a cargo de los promotores del sector.</p> <p>Antes de realizar cualquier actuación sobre el subsuelo del sector afectado por la calificación como Área de Interés arqueológico, según el plano C-4, se emitirá informe de acuerdo al Capítulo 2 del Tomo VIII "Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Término municipal de Valdemoro".</p> <p>Se compensará la disminución de suelo forestal mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble o cuádruple de la ocupada según dispone los artículos 42 y 43 del la Ley 16/95 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.</p> <p><b>OBSERVACIONES:</b> Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionará a puesta en funcionamiento de los servicios urbanísticos básicos. El dominio público de la vía pecuaria no tiene aprovechamiento. El Plan Parcial deberá contar con un Estudio de Caracterización del Suelo y ajustarse en la tramitación a la declaración de impacto ambiental conforme a la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Respetará la ubicación y trazado en su interior del "Descansadero de Santiago" y de la vía pecuaria. Todos los documentos de desarrollo de planeamiento, gestión y ejecución de desarrollo urbanístico (Proyectos de Sectorización, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Compensación, Proyectos de Urbanización, etc.) será remitido al órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de Vías Pecuarias, para que emita perceptivo informe. En las fichas de todos los Sectores o ámbitos afectados por Modificaciones de Trazado de Vías Pecuarias deben indicar que "no se pueden ni ocupar ni disponer los terrenos del dominio público pecuario afectado por una Modificación de Trazado, hasta que no se apruebe el expediente de Modificación de Trazado de Vías Pecuarias que afecta el ámbito"</p> |                    |

DOCUMENTACIÓN A QUE SE  
REFIERE EL ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
6-2-2004  
Resolución 7704 de 14 de enero  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Resolución 7704 de 14 de enero)



Documento firmado por el Sr. Secretario  
por el Sr. Secretario  
de 10 FEB 2004  
de 10 FEB 2004  
Valdemoro  
El Secretario





## **[14].- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**

### **14.1. AFECCIÓN CARRETERAS**

Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras (BOE del 30/09/2015) y su reglamento aprobado por el Real Decreto 1812/1994 así como la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a carreteras del estado.

Aparecen en esta ley reguladas las zonas de dominio público, servidumbre y protección con una cuantificación en metros de las franjas correspondientes, distinguiendo entre las diferentes categorías de carreteras.

| <b>ZONAS DEL SISTEMA VIARIO, AUTOPISTAS, AUTOVÍAS Y VÍAS RÁPIDAS</b> |                             |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                      | Definición                  | Referencia y anchura de la zona                   |
|                                                                      | ZONA DE DOMINIO PÚBLICO     | Desde la arista exterior de la explanación (8m)   |
|                                                                      | ZONA DE SERVIDUMBRE         | Desde la arista exterior de la explanación (25m)  |
|                                                                      | ZONA DE AFECCIÓN            | Desde la arista exterior de la explanación (100m) |
|                                                                      | LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN | Desde la arista exterior de la calzada (50m)      |

Una de las Cargas que establecía el PGOU para el Sector I-4, es la ejecución de las Redes Públicas RP-5 y RP-6, o lo que es lo mismo, el tramo de Vía de Servicio que falta por ejecutar en la margen izquierda de la A-4 por la que se accede al Sector I-2 y por lo tanto al Sector I-4, por lo que, en los planos de información y ordenación, se recogen las zonas de dominio público, servidumbre y protección que afectan a los suelos colindantes a la Vía de Servicio.

A los efectos de la ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requerirá autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los



efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.

Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

#### **14.1.1.- DEFINICIÓN DE ZONAS DE AFECCIÓN DE LAS CARRETERAS ESTATALES**

**Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras**

##### **Artículo 28. Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales**

1. *A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.*
2. *En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera. La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*
3. *La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.*
4. *Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.*

*Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.*

*Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.*

5. *Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace*



referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

#### **Artículo 29. Zona de dominio público.**

1. Constituyen la zona de **dominio público** los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.
2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los Acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras



estatales.

Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio.

En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial del dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada.

El canon podrá ser revisado proporcionalmente a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

En el caso de concesiones de áreas de servicio la cuantía del canon será la establecida en el artículo 26.4.

6. La explotación por terceros de obras, instalaciones o servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de los mismos, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la administración un canon.

Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación en virtud de la correspondiente autorización o concesión. El hecho imponible será la ocupación y aprovechamiento especial de bienes de dominio público objeto de explotación por el sujeto pasivo, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados y de los bienes, inmuebles e instalaciones de titularidad pública objeto de explotación, con un tipo de gravamen del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada, con devengo anual y posibilidad de revisión en su cuantía proporcional a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

Estarán exentos del abono del canon por ocupación del dominio público viario la Administración General del Estado y organismos autónomos dependientes de la misma que no sean de carácter mercantil o industrial. Cuando por dichos organismos se ceda el uso a terceros de la instalación ocupante del citado dominio público, lo cual requerirá en todo caso previa autorización del gestor del mismo, los cesionarios vendrán obligados al abono del correspondiente canon.

Asimismo, el Ministerio de Fomento quedará exento del pago de canon por ocupación de dominio público a otros departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y a sus organismos autónomos dependientes que no sean de carácter mercantil o industrial.

7. La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros.

El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan



ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste.

El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.

8. Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.
9. Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, serán inscritos en el Registro de la Propiedad.

La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será gratuita.

10. En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.
11. En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.

#### **Artículo 30. Obligación de deslinde y facultad de investigación.**

1. El deslinde del dominio público viario corresponde al Ministerio de Fomento según el procedimiento que reglamentariamente se determine.
2. El deslinde se incoará de oficio o a petición de cualquier interesado, en cuyo caso, los gastos que se deriven de la tramitación del procedimiento y de las operaciones que sobre el terreno hayan de efectuarse correrán a cargo del solicitante. El deslinde deberá contar con la aprobación del Ministerio de Fomento.
3. La incoación del expediente de deslinde facultará al Ministerio de Fomento para realizar o autorizar, incluso en terreno privado, previa comunicación al propietario, los trabajos necesarios de corta duración para la toma de datos y fijación de puntos, sin perjuicio de las indemnizaciones a que pudiera dar lugar por los daños y perjuicios causados y a resultados del deslinde que finalmente se apruebe.
4. El deslinde aprobado y reflejado en acta declara la posesión y la titularidad dominical a favor de la Administración General del Estado. Su concreción física se realizará mediante el amojonamiento. El deslinde aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad tendrá preferencia frente a otras inscripciones que



puedan incidir sobre el mismo ámbito físico a que se refiere el deslinde, en función de la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

5. El Ministerio de Fomento podrá investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público viario, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde o la práctica del resto de actuaciones que procedan en defensa del dominio público.
6. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con dicho deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente.

Asimismo, tendrá la facultad de iniciar de oficio el expediente de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo, sobre dichos bienes y derechos, según el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

7. Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público.
8. Los terrenos patrimoniales de titularidad de la Administración General del Estado colindantes con el dominio público viario, o emplazados en sus zonas de servidumbre o afección, que resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio, serán afectados, mediante el correspondiente acto administrativo al uso propio del mismo, en la forma prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. No se podrá proceder a su enajenación sin previa declaración de no necesidad a los mencionados efectos, la cual se solicitará por la Dirección General de Patrimonio del Estado al Ministerio de Fomento. Transcurrido el plazo de un mes desde que se efectuase dicha solicitud sin que el Ministerio de Fomento haya informado, se entenderá que dicho informe es a todos los efectos favorable. Cumplido dicho trámite no será de aplicación a estos terrenos lo previsto en el apartado siguiente.
9. El Ministerio de Fomento tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas intervivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión.

### **Artículo 31. Zona de Servidumbre.**

1. La **zona de servidumbre** de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.



2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

### **Artículo 32. Zona de Afección.**

1. La **zona de afección** de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.
4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

### **Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.**



1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la **línea límite de edificación**, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.
3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.
4. No obstante, lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.
5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad, así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera



ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

#### **Artículo 46. Travesías.**

1. A los efectos de la ley, se considera **travesía** la parte de carretera en la que existen edificaciones consolidadas al menos en dos terceras partes de la longitud de ambas márgenes y un entramado de calles conectadas con aquélla en al menos una de sus márgenes.
2. En las travesías de carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público. En caso de que la travesía no estuviera incluida dentro de alguno de los tramos urbanos definidos en el artículo 47, el otorgamiento de autorizaciones en las restantes zonas de protección de la carretera corresponderá asimismo al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente. El silencio administrativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas tendrá siempre carácter negativo.

Se consideran colindantes los terrenos y edificaciones que sean contiguos a la arista exterior de la explanación.

Donde haya aceras, isletas, jardines o medianas contiguas a la plataforma, con interposición o no de vías de servicio de titularidad estatal, esa consideración se referirá a los situados como máximo a 2 metros de distancia desde el borde exterior de la plataforma, o al borde de la acera más alejado de la carretera si su distancia al bordillo es menor de 2 metros.

#### **Artículo 47. Tramos urbanos.**

1. A los efectos de la ley, se consideran **tramos urbanos** aquellos de las carreteras del Estado que discurran por suelo clasificado como urbano por el



*correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y que estén reconocidos como tales en un estudio de delimitación de tramos urbanos aprobado por el Ministerio de Fomento, mediante expediente tramitado por su propia iniciativa o a instancia del ayuntamiento interesado.*

2. *En los tramos urbanos de carreteras corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.*

*Cuando dichos tramos sean asimismo considerados como travesía, prevalecerá lo establecido en el artículo 46.2.*

*El silencio administrativo tendrá siempre carácter negativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas.*

**Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas**

- Se entiende por **Zonas de servidumbre acústica**: sectores del territorio delimitados en los mapas de ruido, en los que las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas y donde se podrán establecer restricciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para aquéllos.
- Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.

Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas de ruido medido o calculado por la Administración competente para la aprobación de éstos, mediante la aplicación de los criterios técnicos que al efecto establezca el Gobierno.

- La actuación de la Administración General del Estado en la delimitación de las zonas de servidumbre acústica atribuidas a su competencia, y en la determinación de las limitaciones aplicables en las mismas, estará orientada, de acuerdo con los criterios que reglamentariamente se establezcan, a compatibilizar, en lo posible, las actividades consolidadas en tales zonas de servidumbre con las propias de las infraestructuras y equipamientos que las justifiquen, informándose tal actuación por los niveles de calidad acústica correspondientes a las zonas afectadas.

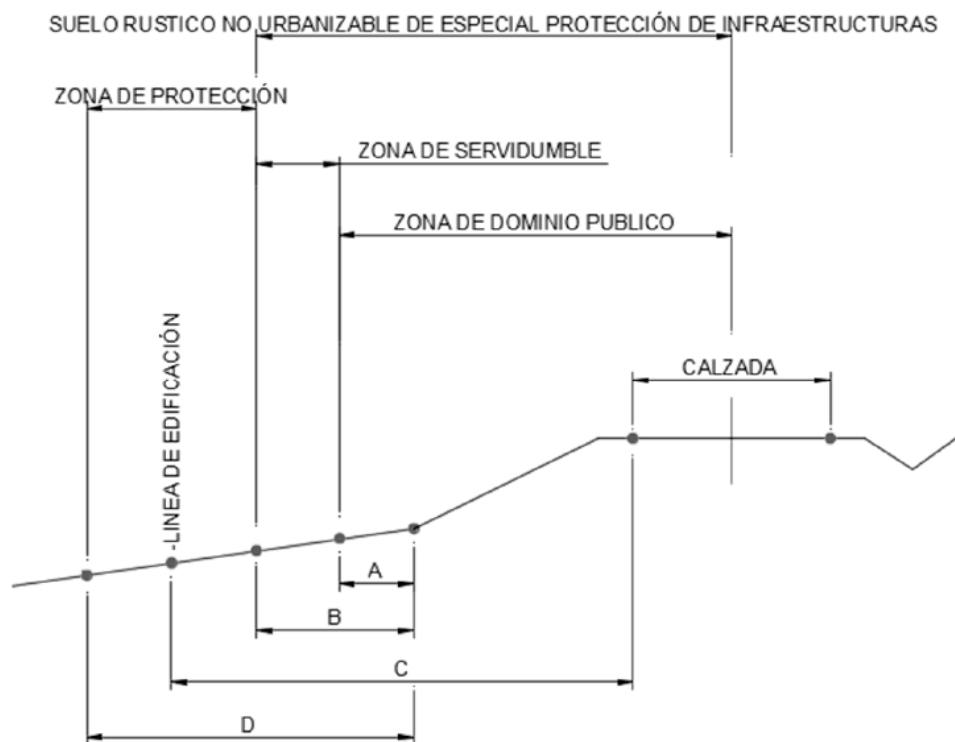
En relación con la delimitación de las zonas de servidumbre acústica de las infraestructuras nuevas de competencia estatal, se solicitará informe preceptivo de las Administraciones afectadas, y se realizará en todo caso el trámite de información pública. Asimismo, se solicitará informe preceptivo de la comunidad autónoma afectada en relación con la determinación de las limitaciones de aplicación en tal zona y con la aprobación de los planes de acción en materia de contaminación acústica de competencia estatal. Cuando dentro de una zona de servidumbre acústica delimitada como consecuencia de la instalación

de una nueva infraestructura o equipamiento de competencia estatal existan edificaciones preexistentes, en la declaración de impacto ambiental que se formule se especificarán las medidas que resulten económicamente proporcionadas tendientes a que se alcancen en el interior de tales edificaciones unos niveles de inmisión acústica compatibles con el uso característico de las mismas.

A los efectos de la aplicación de esta disposición, se entenderá que una edificación tiene carácter preexistente cuando la licencia de obras que la ampare sea anterior a la aprobación de la correspondiente servidumbre acústica, y que una infraestructura es nueva cuando su proyecto se haya aprobado con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

- En tanto no se aprueben el mapa acústico o las servidumbres acústicas procedentes de cada una de las infraestructuras de competencia de la Administración General del Estado, se entenderá por zona de servidumbre acústica de las mismas el territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por los puntos del territorio, o curva isófona, en los que se midan los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las áreas acústicas correspondientes.

#### 14.1.2.- DEFINICIÓN DE ZONAS DE AFECCIÓN DE LAS CARRETERAS



| Carretera                  | Zona de Dominio Público "A" | Zona de Servidumbre "B" | Línea de Edificación "C" | Zona de Protección "D" |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| Vía de Servicio Autovía A4 | 8 m                         | 25 m                    | 50 m                     | 100 m                  |

- Artículo 29.1. "Constituyen la **zona de dominio público** los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías



y de 3 metros en **carreteras convencionales**, carreteras multicarril y **vías de servicio**, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación”.

- Artículo 29.2. “La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural [...]”.
- Artículo 31.1. “La **zona de servidumbre** de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas”.
- Artículo 32.1. “La **zona de afección** de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas [...]”.
- Artículo 33.1. “A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina **zona de limitación a la edificabilidad** [...]”.
- Artículo 33.2. “A efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso”.
- Artículo 28.4. “Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras-distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.”

Así se considerará análogamente en el caso de **las vías de servicio**, pero **sólo** a efectos de la existencia de **zona de dominio público**, no así de las restantes zonas de protección”.

#### **Restricciones de uso en las carreteras**

- Según lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 37/2015, de Carreteras, cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, sin perjuicio de otras competencias concurrentes
- En la zona de dominio público de la carretera:
  - Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.



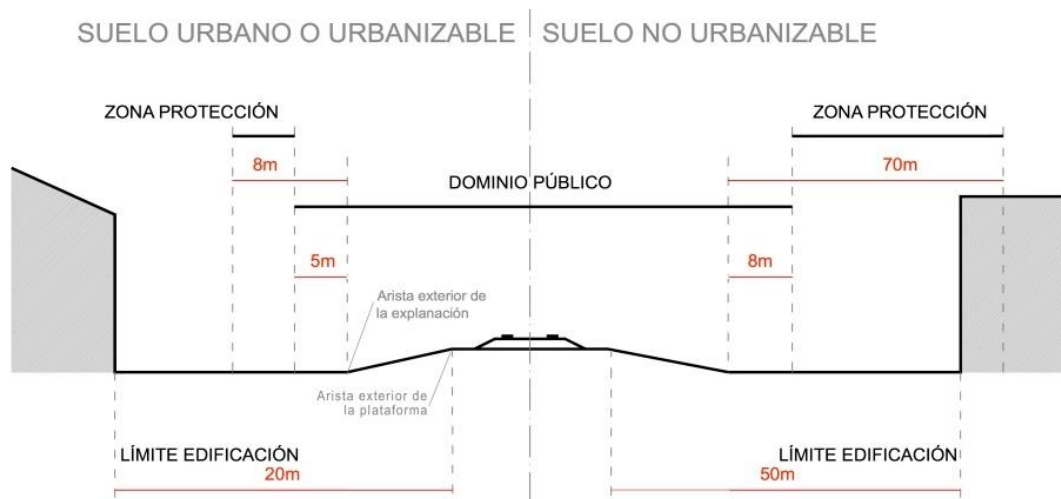
- La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido (artículo 29).
- En la zona de servidumbre de la carretera:
  - La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (artículo 31).
  - La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.
- En la zona delimitada por la línea de protección de la carretera, ha de tenerse en cuenta:
  - La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular (artículo 32).
  - En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
  - La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.
- En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera:
  - Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, (artículo 33).
  - En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.
- En las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros.
- Cualquier iluminación a instalar en el desarrollo previsto no producirá deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se garantizará que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado
- Según lo establecido en el artículo 37, se prohíbe expresamente la realización de publicidad fuera de los tramos urbanos, en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.

## 14.2. AFECCIÓN LÍNEAS FERROVIARIAS

La red ferroviaria que existe en el término municipal de Valdemoro (Madrid) y que afecta al ámbito del Plan Parcial por su límite noreste, es exactamente la línea 300 Madrid Chamartín – Valencia Norte, tiene la consideración de red ferroviaria de interés general.



Respecto a esta infraestructura ferroviaria, la legislación vigente, Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, establece las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que deberán ser respetadas, definiendo una zona de dominio público, otra de protección y la línea límite de edificación.



#### **Artículo 12. Zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación.**

A los efectos de esta ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Los órganos de la Administración General del Estado, en el ejercicio de las facultades que les correspondan en relación con las zonas de dominio público y de protección y con el límite de edificación, se coordinarán entre sí y con los de otras administraciones públicas a los que, legalmente, se les confieran competencias en relación con terrenos que merezcan una especial salvaguarda.

#### **Artículo 13. Zona de dominio público.**

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
2. Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discorra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.
3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la



arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

4. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

#### **Artículo 14. Zona de protección.**

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

#### **Artículo 15. Límite de edificación.**

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.



2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

3. Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.
4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.

#### **Artículo 16. Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.**

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas



ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante, lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.
5. Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con



*distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.*

En el documento de planos de la presente Modificación Puntual se incluye un plano de zonas de afección ferroviaria. Este plano no tendrá carácter vinculante, ya que es competencia exclusiva del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias la definición de las aristas de plataforma y explanación atendiendo al estado de las infraestructuras ferroviarias en cada momento.

Por lo tanto, con forme a la legislación sectorial vigente y con carácter previo a cualquier actuación en las zonas de afección ferroviaria del Sector I-4, incluidas la edificación y cerramiento de parcelas, el promotor deberá contar con autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

**En el Anexo XIX, del presente documento, se encuentra el “Informe de ruido” en el cual se concluye que la propuesta del Plan Parcial para el ámbito I-4 “Ermita de Santiago” resulta perfectamente compatible con la normativa de aplicación y viable desde el punto de vista acústico,**