

**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
PARA LA CONCRECIÓN DEL TRAZADO DEL SUB-TRAMO 4
DEL TRAMO OESTE DE LA CIRCUNVALACIÓN SUR
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

**TOMO I
MEMORIA**

MARZO 2022



AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
PARA LA CONCRECCIÓN DEL TRAZADO DEL SUB-TRAMO 4
DEL TRAMO OESTE DE LA CIRCUNVALACIÓN SUR
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

**MEMORIA
TOMO I**

EQUIPO REDACTOR

SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

Vicente Esteban de Andrés. Ingeniero municipal

OTROS EQUIPOS

UBD. Proyecto Constructivo.

BIOTOPO CONSULTORES. Documento Ambiental Estratégico.

TEMA INGENIERÍA. Estudio de Tráfico.

PROYMASA. Estudio Acústico.

Madrid, marzo de 2022

Fdo.: Vicente Esteban de Andrés
Ingeniero Municipal

ÍNDICE GENERAL

- TOMO I.-MEMORIA**
- TOMO II.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**
- TOMO III.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO**
- TOMO IV.- PROYECTO DE EJECUCIÓN**
- TOMO V.- ESTUDIO DE TRÁFICO**
- TOMO VI.-ESTUDIO ACÚSTICO**

ÍNDICE TOMO I

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	6
VOLUMEN I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN	6
1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación.	6
1.1.1. Objeto.....	6
1.1.2. Entidad Promotora.....	8
1.2. Justificación de la conveniencia y necesidad del Plan Especial.	8
1.3. Estructura de la propiedad.	13
1.4. Legislación aplicable.	14
1.4.1. Relación general.....	14
1.4.2. Especificaciones de aplicación de la normativa urbanística.	17
1.5. Ámbito geográfico.....	18
1.6. Planeamiento vigente afectado por el Plan Especial.....	19
1.6.1. Previsiones del Plan General.....	19
1.6.2. Planeamiento de desarrollo afectado por la Circunvalación en el sub-tramo cuyo trazado se concreta a nivel de proyecto de ejecución.	20
1.6.3. Planeamiento afectado por el presente Plan Especial.....	21
1.7. Situación actual y bases de diseño.	21
1.7.1. Situación actual.....	21
1.7.2. Bases de diseño.....	21
VOLUMEN 2.-PLANOS DE INFORMACIÓN.....	22
I-1.- Plano de situación y emplazamiento.	23
I-2.- Superposición del tramo oeste y el previsto en el PGOU.	24
I-3.- Clasificación del suelo por el que discurre el tramo oeste de la Ronda Sur.	25
I-4.- Calificación del suelo por el que discurre el tramo oeste de la Ronda Sur.....	26
I-5.- Ámbito del Plan Especial.	27
I-6.- Ocupaciones temporales y definitivas.	28
I-7.- Superposición del trazado previsto sobre la calificación del PGOU.....	29

I-8.- Infraestructuras afectadas.	30
BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL. REQUERIMIENTOS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.	31
BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.	34
VOLUMEN I.- OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN Y MARCO NORMATIVO	34
CAPÍTULO 1. Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.	34
1.1. Objetivos.	34
1.2. Justificación.	34
1.3. Conveniencia y oportunidad.	34
1.4. Marco normativo.	35
1.4.1. General.	35
1.4.2. Determinaciones concretas de la Legislación Urbanística aplicables.	38
CAPITULO 2. MEMORIA DE EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PROPUESTA.....	38
2.1. Descripción y características de la infraestructura.....	38
2.1.1. Antecedentes.	38
1.7.3. Descripción General de la infraestructura y características del ajuste previsto.....	39
1.7.3.2. Descripción del ajuste realizado en el Sistema General “Circunvalación Sur de Torrejón”.....	39
1.7.4. Calificación del suelo resultante.	40
1.8. Afecciones.....	40
1.8.1. Afecciones a la propiedad del suelo.....	40
1.8.2. Afecciones a infraestructuras.....	43
1.8.3. Afecciones a los documentos de desarrollo.....	44
1.8.4. Afección Acústica.	45
1.8.5. Afecciones sectoriales y Organismos afectados.	45
1.9. Reglamentos, normas y especificaciones del proyecto	45
1.9.1. Normativa para el desarrollo del Plan Especial.....	45
1.9.2. Normas urbanísticas para la ejecución de las obras.	46
1.9.3. Normas Urbanísticas para la gestión y financiación del plan.....	59
1.9.4. Normas de Proyecto.....	59
1.9.5. Especificaciones de Proyecto.	62
1.10. Replanteo.	62
1.11. Construcción y montaje.	64
1.12. Régimen de explotación y prestación del servicio.	65
CAPÍTULO 2.-ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN.	66

2.1. Estudio económico.	66
2.1.1. Marco en el que se elabora.....	66
2.1.2. La ejecución de la totalidad de la circunvalación.....	66
2.1.3. Costo de ejecución del sub tramo 4 objeto de este Plan Especial.....	71
2.1.4. Forma de cobro.....	72
2.1.5. Cuantía de la inversión asignada al municipio en el conjunto de la circunvalación.....	73
2.2. Programa de Actuación.....	73
2.2.1. Tramitación.....	73
2.2.2. Ejecución de la obra.....	74
CAPITULO 3.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....	76
CAPITULO 4.- RESUMEN EJECUTIVO.....	77
4.1. Introducción.....	77
4.2. Finalidad del resumen ejecutivo.....	77
4.3. Ámbito. Objetivos, alcance y contenido.....	77
4.4. Suspensión de licencias.....	78
4.5. Incluir Plano de Situación y alcance de la modificación.....	79
VOLUMEN 2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.....	80
O-1.- Planta General de la infraestructura. Tramo oeste.....	81
O-2.- Afecciones a la propiedad del suelo.....	82
O-3.- Afecciones a infraestructuras. Servicios existentes afectados. ¡Error! Marcador no definido.	
O-4.- Plano de replanteo de la infraestructura.....	83
ANEXOS.....	84
A-1.- Convenio de Gestión suscrito entre los ayuntamientos de Torrejón de Ardoz y San Fernando de Henares.....	85
A-2.- Página 317 y plano M-28 dela memoria del Plan General de San Fernando de Henares	86
A-3.- Plano y fichas de las parcelas catastrales afectadas a expropiar.....	87
A-4.- Contribución a sistemas generales de los sectores 2, 3, 4, y 5 de Torrejón de Ardoz....	88
A-5.-Informe de valoración de los terrenos afectados por el trazado de la Ronda Sur en Torrejón de Ardoz.....	89

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación.

1.1.1. Objeto.

a) Consideraciones generales.

Este instrumento concreta el trazado, dimensiones del sub-tramo4 de la mitad Oeste de la Ronda Sur de este municipio, así como las afecciones y normativa para su ejecución, llevando a cabo los ajustes derivados del desarrollo del Proyecto de Ejecución, que se acompaña como tomo independiente, elaborado a una escala de mucho mayor detalle que la de los planos del Plan General de Torrejón de Ardoz (en adelante PGTA), aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 1 de marzo de 2001, cuyas previsiones desarrolla y que se incorporan también en el Plan General de San Fernando de Henares (en adelante PGSFH), aprobado definitivamente por acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fechas 6 de julio de 2002 y 26 de noviembre de 2002.

No incluye la justificación del diseño adoptado en el Proyecto de Ejecución, que corresponde al mismo, aunque sí el estudio de tráfico que ha servido de base para el análisis del impacto acústico (adjunto como tomo independiente).

Tal y como se indica en el BLOQUE 2 DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA emitió el Informe Ambiental Estratégico con fecha 23 de marzo de 2022 que se adjunta en el expediente, en el que se concluye que no existen efectos significativos sobre el medio ambiente, no obstante, incluye una serie de requerimientos (la mayor parte de ellos referidos al Proyecto de Ejecución que el PE incorpora) y establece que deben cumplirse como condición previa a la ejecución de la Ronda Sur, tal como se refleja en el bloque citado. Este cumplimiento no altera la superficie afectada por el trazado aunque si las afecciones por ocupación permanente y temporal. El aumento de costos será asumido por el Ayuntamiento, administración promotora del proyecto.

La Ronda Sur o Circunvalación Sur de Torrejón de Ardoz es una vía de borde de la ciudad, calificada como sistema general (red general en la denominación de la legislación actual) por el Plan General de este municipio. Se trata de una vía que, recogiendo los tráficos de los crecimientos de la ciudad previstos en su modelo territorial y contemplados en el Plan General, recorre todo el límite Sur y Sureste de la ciudad. Del recorrido completo se ha ejecutado el tramo que desde la intersección con la M-206 continúa hacia el NE hasta el final del término municipal.

En el plano I-1 "Situación y emplazamiento", puede verse la localización concreta del sub-tramo 4, objeto de este Plan Especial, en del trazado completo de la infraestructura así como la del tramo ya ejecutado.

La situación del Barrio del Castillo y su altísimo grado de consolidación hasta el límite municipal, condiciona el trazado de un tramo de la circunvalación (de longitud aproximada 350 m) que debe discurrir necesariamente por suelos incluidos en el Término Municipal de San Fernando. Circunstancia que ha sido tenida en cuenta y recogida en los Planes Generales de ambos municipios.

Dado que la concreción del trazado necesario para llevar a cabo la ejecución, es el propio de un Proyecto de Obras, con un nivel de detalle que, obviamente, excede del que se incluye en un documento de Plan General y que difícilmente puede coincidir totalmente con el reflejado en sus planos de redes a escala 1:5.000; se hacen necesarios, una vez definido el trazado a nivel de Proyecto de Ejecución, una serie de ajustes que, en aquellos tramos o sub-tramos no incluidos en planeamientos subordinados, se llevan a cabo mediante Planes Especiales de Infraestructuras. En el plano I-2 “Superposición del tramo oeste y el previsto en el PGOU”, puede verse el alcance del ajuste realizado por estos documentos.

Las circunstancias específicas del recorrido del tramo Oeste de la circunvalación, su paso por dos municipios y por varias clases de suelo (urbano, urbanizable sectorizado, no sectorizado y no urbanizable, como puede verse en el plano I-3 “Clasificación del suelo por el que discurre el tramo oeste de la Ronda Sur”) aconsejan la subdivisión en cuatro sub-tramos y la realización del ajuste en cada uno de ellos mediante el instrumento de desarrollo adecuado, garantizando tanto su continuidad y coherencia (que está asegurada por cuanto el Proyecto de Ejecución es referencia para todos los instrumentos), como su tramitación (garantizada por el papel del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de Administración Actuante en su término municipal y como promotora en el Plan Especial de los suelos situados en San Fernando de Henares. Con objeto de que, con independencia del sub-tramo de que se trate y del ritmo de tramitación del documento con el que se lleve a cabo el ajuste, se tenga una visión completa del conjunto, todos los instrumentos incluyen, como se ha dicho, el Proyecto de Ejecución completo de la circunvalación (adjunto como tomo independiente).

La concreción del trazado, incluye una referencia a los suelos afectados, indicando las acciones de desarrollo necesarias para que sea factible la ejecución de la vía, y contempla unas previsiones relativas a su gestión y ejecución, fijando como referencia, plazos, presupuesto, sujetos obligados y modos de financiación y ejecución.

El presente Plan Especial corresponde al sub-tramo 4, del tramo Oeste de la circunvalación sur, que se sitúa en su totalidad dentro del término municipal de Torrejón de Ardoz, incluye, para la minimización de los impactos, una normativa complementaria a la de los planes de desarrollo en los que se incluye el suelo afectado que ha llegado a formar parte de algún Plan de Sectorización como red general adscrita.

Por requerimiento expreso de la Dirección General de Biodiversidad, se incluye un apartado denominado “Protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna”. En este apartado, se recogen todas las condiciones para la protección y conservación de la flora y la fauna protegida que se completarán antes de la ejecución del Proyecto con los resultados de un Estudio específico de fauna y flora protegidas.

b) Pormenorización de objetivos.

El objetivo esencial de este Plan Especial es viabilizar y legitimar la ejecución del sub-tramo 4 del tramo oeste de la Circunvalación Sur mediante:

- 1) La definición pormenorizada de su trazado y dimensionamiento, de manera que, teniendo en cuenta la topografía del terreno, el planeamiento de desarrollo, las infraestructuras preexistentes y previstas, asegure su viabilidad técnica y funcional.
- 2) La descripción de las afecciones a la propiedad del suelo y a los planeamientos aprobados.
- 3) La fijación de la forma y los mecanismos de gestión y ejecución.

- 4) El establecimiento de la normativa específica para que, en la ejecución, se asegure la minimización de impactos sobre el medio y, en su caso, las medidas correctoras a llevar a cabo.
- 5) La descripción y la determinación como de obligado cumplimiento de todas las condiciones y requerimientos del Informe Ambiental Estratégico.

1.1.2. Entidad Promotora.

El presente Plan Especial está formulado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, administración legitimada para ello, y se tramita como un Plan Especial de iniciativa pública, conforme corresponde a una red general prevista en el planeamiento.

Este Plan Especial se complementa con el Plan Especial del sub-tramo 3, que está, asimismo, formulado por el Ayuntamiento de Torrejón y que será presentado en el Ayuntamiento de San Fernando de Henares, administración igualmente legitimada, que lo asumirá y tramitará de acuerdo con el convenio suscrito por ambas administraciones, que se adjunta como Anexo A-1.

El trazado se completa con el de los sub-tramos 1 y 2, incluidos en el término municipal de Torrejón de Ardoz y que se incorporan en los documentos de desarrollo, aprobados definitivamente en la actualidad:

- El Plan Parcial que desarrolla el sub-tramo 1 en el Suelo Urbano No Consolidado AE-OD-1 (sector PPRI San Benito).
- La Modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial aprobado (sector SUP R-2 Aldovea, cuyas determinaciones de calificación son lo suficientemente flexibles como para admitir los ajustes necesarios sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento.

La coordinación entre los Planes Especiales de ambos municipios está avalada por el convenio de gestión entre ambos municipios, citado más arriba, en el que se explicitan los compromisos de ambas administraciones (se adjunta como anexo A-1).

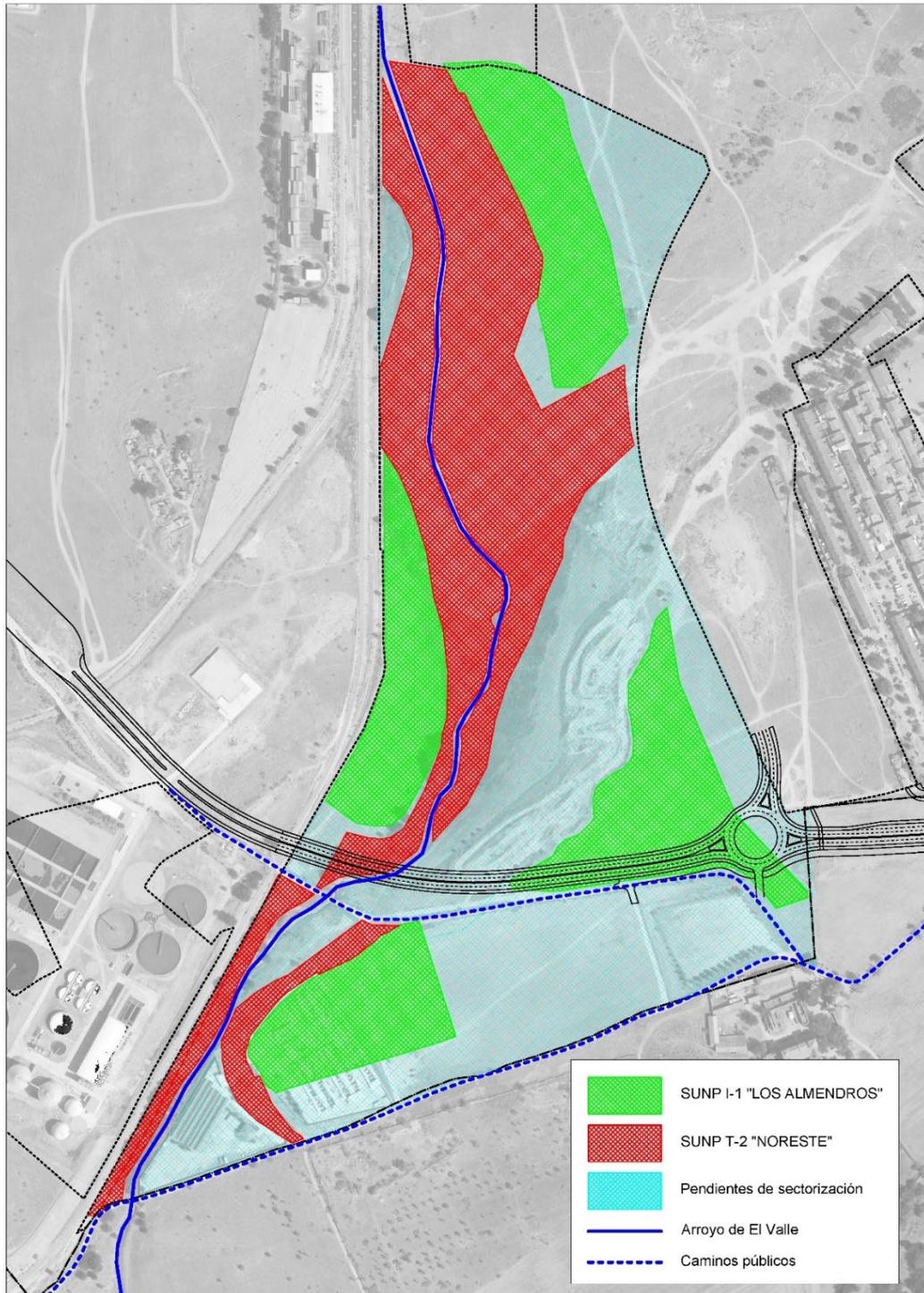
1.2. Justificación de la conveniencia y necesidad del Plan Especial.

Aun cuando el trazado de la circunvalación viene previsto en los Planes Generales de los dos municipios por los que discurre, la ejecución de la infraestructura requiere, como se ha dicho, de un nivel de detalle y de concreción que no corresponde al de un Plan General, tanto más cuanto que no solo discurre por suelos de los dos municipios, sino que ese suelo tiene diferentes clasificaciones y calificaciones, que pueden consultarse en el plano I-3 "Clasificación del suelo por el que discurre el tramo oeste de la Ronda Sur" y en el plano I-4 "Calificación del suelo por el que discurre el tramo oeste de la Ronda Sur".

Comenzando por el Este, hacia el Oeste, desde la glorieta actual de la carretera M-206, el **sub-tramo nº1**, de longitud 367 m, discurre por suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, incluido en el ámbito denominado AE-OD-1, que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente (PPRI SAN BENITO) y en el que constituye una red general de cesión obligatoria y gratuita. Sigue a continuación el **sub-tramonº2**, de una longitud de 565 m, incluido como red general en el Sector SUP-R2 "Aldovea" de Suelo Urbanizable Sectorizado (en la denominación de la legislación actual), cuyo Plan Parcial, que cuenta con aprobación definitiva, incluye unas normas urbanísticas que admiten ajustes en la circunvalación de más calado de los que, según el Proyecto de Ejecución redactado, son necesarios, por lo que es suficiente con una modificación del Proyecto de Reparcelación que afectaría exclusivamente a cuatro parcelas de

redes públicas, sin que se altere la superficie total afecta a cada tipo de red, que ya cuenta con aprobación definitiva. **El sub-tramo siguiente, nº 3**, de 350 m de longitud, se sitúa en el término municipal de San Fernando de Henares, en suelo que el Plan General de este municipio clasifica como No Urbanizable Protegido, y constituye el ámbito del otro Plan Especial que se tramita paralelamente a este documento. **El último sub-tramo, nº 4**, de longitud 483 m, que constituye el ámbito de este Plan Especial, está calificado como red general adscrita a los suelos urbanizables no sectorizados, parte de los cuales están ya obtenidos por haberse desarrollado el Plan de Sectorización correspondiente, y parte están pendientes de obtención por estar adscritos a un suelo no sectorizado sin desarrollar.

Ver esquema adjunto a continuación.



Suelos obtenidos por desarrollos aprobados

Si, como acabamos de ver, el trazado definitivo del sub-tramo 1 ha sido recogido por el Plan Parcial que desarrolla el ámbito de suelo urbano no consolidado AE-OD-1 PPRI "San Benito", y el sub-tramo 2 en el Plan Parcial del SUP-R2 "Aldovea" con el simple ajuste de su Proyecto de Reparcelación, asimismo aprobado definitivamente, los sub-tramos que discurren por suelos no obtenidos, adscritos a suelos no sectorizados (sub-tramo 4) sin Plan de Sectorización u obtenidos como parcelas aisladas (partes aisladas de una red general mayor), así como los clasificados como no urbanizables (sub-tramo 3, sistema general de San Fernando de Henares) requieren de

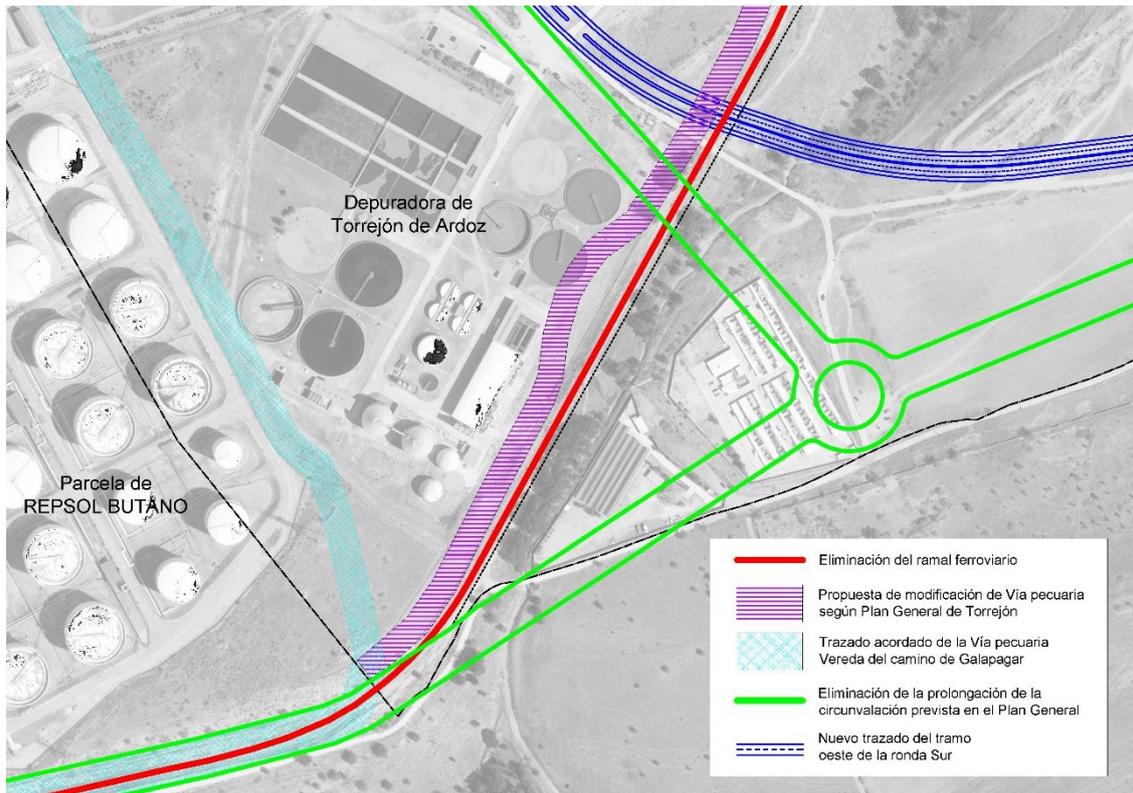
un documento que habilite a la administración actuante para la expropiación de la superficie afectada si ello fuera necesario.

El sub-tramo 3 está recogido en el PGSFH como Sistema General “Circunvalación Sur de Torrejón de Ardoz”, discurre por suelos clasificados como No Urbanizables de Protección y, en ellos, el Plan delimita una actuación puntual expropiatoria con cargo al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, carga que este municipio asume como consta en el Convenio suscrito entre ambos ayuntamientos (incluido en el anexo A-1); no obstante, debido a la escala a la que están definidos, tanto el ámbito expropiatorio como la acción de urbanización programada en el Plan General, es la 1:5.000, no descienden al detalle exigido por un Proyecto de Ejecución, razón por la que se requiere un diseño a un detalle al menos diez veces mayor.

A todo lo anterior se superponen tres actuaciones no previstas en el diseño esquemático de la infraestructura recogida por los Planes Generales de ambos municipios, que afectan a los sub-tramos 3 y 4, en los que el ajuste se efectúa mediante la figura de Plan Especial:

- 1- La eliminación del ramal ferroviario para abastecimiento a la parcela de BUTANO, actualmente desmontada y, por consiguiente, la desaparición del puente sobre el citado ramal en el municipio de Torrejón de Ardoz.
- 2- La inexecución del cambio de trazado de la citada vía pecuaria (Vereda del Camino de Galapagar), previsto en los Planes Generales de ambos municipios, manteniéndose el trazado original hasta el límite de las instalaciones de CLH, resolviendo su continuidad bordeando dichas instalaciones en sus linderos Este y Sur hasta su conexión con la Vereda de Sedano que discurre por los denominados “acirates” del término municipal de San Fernando de Henares. Una continuidad que ha sido incluida en el desarrollo de la UG-15 en San Fernando de Henares.
- 3- La eliminación de la prolongación de la circunvalación de Torrejón por el municipio de San Fernando, en el Sur de la depuradora, debido a la opción elegida para dar continuidad a la Vereda del Camino de Galapagar, que discurre por el suelo de la hipotética prolongación de la ronda sur de Torrejón por el término municipal de San Fernando, que figura esquemáticamente en el plano 3 del PGTA y en el plano 2.2 del PGSFH, aunque no se desarrolla en el resto del documento.

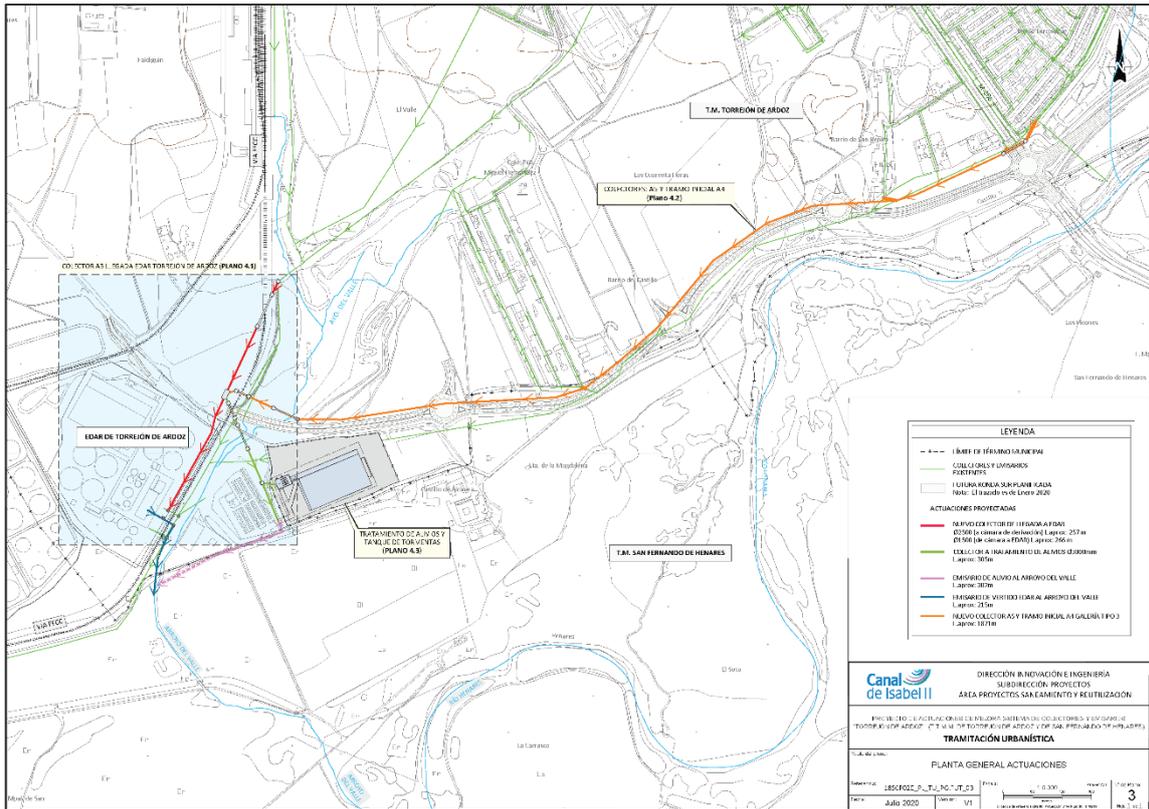
Ver esquema adjunto a continuación.



Estas acciones sobrevenidas han motivado que el ajuste del diseño recogido en los Planes Generales de ambos municipios deba ser un poco más amplio en el sub-tramo 4, ajuste con el que puede alejarse la circunvalación del Castillo de Aldovea desplazándola hacia el norte, consiguiendo así una disminución del impacto, tanto sobre el edificio declarado BIC, como sobre el LIC y la ZEPA. Un desplazamiento que no se opone sino que refuerza el modelo territorial del PGTA y es coherente con el del Plan General de San Fernando de Henares.

Paralelamente a los dos Planes Especiales a que se ha hecho referencia en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II está redactando otro Plan Especial que afecta a los dos municipios, para la concreción, entre otros objetivos, del trazado del nuevo Colector Sur de Torrejón de Ardoz, un trazado del que se proponen unos pequeños ajustes para compatibilizarlo con el contenido de este Plan Especial y con los instrumentos que ajustan el resto de los sub-tramos

Ver esquema a continuación.



1.3. Estructura de la propiedad.

Las fincas afectadas, su identificación catastral, propiedad y domicilio se exponen en el cuadro adjunto.

Identificación catastral	Propiedad	Domicilio
28148A01010085	Estudio 5 de Gestión y Proyectos	PS del Club deportivo, 1BI:15API:BJ P.E. La Finca
28148A01020085		
28148A01010084		
28148A01000085 (Parte 1 - Torrejón de Ardoz) (Parte 2 - San Fernando de Henares)	ALDOVEA SA	C/ Marqués de Urquijo 44 PI:4 28008 Madrid
28148A01000010	Felipe Barral García Josefa Barral García	C/ Cristo 85 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid) C/ Manuel Sandoval 14 PI:01 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)
28148A01000094	Juan Enrique del Campo Fernández	C/ Cristo 28 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)
28148A01000097	Teodora Josefa González Zapico Manuel Sanromán Zamorano	C/ Veredillas 13 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid) C/ Veredillas 13. PI:07 PtD 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)
28148A01009001	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	C/ Hiedra 9 Estación de Chamartín EDI 28036 Madrid
28148A01009009	Confederación Hidrográfica del Tajo	Avda. Portugal 81 28011 Madrid

28148A01009006	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz	Plaza Mayor 1 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)
28148A01000090		
9661201VK5796S		
28148A01000115		

(*) Cuando se indica Parte 1 y Parte 2 es que la parcela se encuentra catastrada a caballo entre los municipios de San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz, siempre teniendo en cuenta el límite municipal del Instituto Geográfico Nacional.

1.4. Legislación aplicable.

1.4.1. Relación general.

Sin carácter excluyente se relaciona a continuación la principal normativa de aplicación.

Normativa urbanística

- 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.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Normativa de vías pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Orden 960/1977, de 1 de abril de la Consejería de Economía y Empleo por la que se aprueba la Modificación de la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Torrejón de Ardoz.

Normativa de medioambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Título IV, artículos 49, 50 y 72, disposición adicional séptima y Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (régimen transitorio en materia de evaluación ambiental previsto en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre).
- Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid" y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves "Carrizales y Sotos de Aranjuez" y "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares".
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.

Normativa de servidumbres aeronáuticas acústicas

- Ley 48/1960, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, que establece las servidumbres aeronáuticas, modificada por Ley 55/1999 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre por la que se establecen las servidumbres acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231 /2011, de 13 de enero.

Normativa de servidumbres aeronáuticas

- Ley 48/1960, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, que establece las servidumbres aeronáuticas.
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero.
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999, definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Normativa de carreteras

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Normativa abastecimiento y saneamiento

- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 137/1985, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre régimen económico y financiero del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua para consumo humano.
- Directiva 98/83/CE del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- Orden SSI/304/2013, de 19 de febrero, sobre sustancias para el tratamiento del agua destinada a la producción de agua de consumo humano.

Normativa de sanidad ambiental

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública

Normativa patrimonio histórico

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Normativa administración pública

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas de la Comunidad de Madrid.

1.4.2. Especificaciones de aplicación de la normativa urbanística.

Tal como recogen los Planes Generales de Torrejón de Ardoz y San Fernando de Henares, la Ronda Sur o circunvalación Sur, es una infraestructura de red viaria de sistema general (en la terminología de la Ley vigente, una red general de infraestructura viaria) tanto en San Fernando de Henares como en Torrejón de Ardoz y, en consecuencia, su ejecución debe considerarse incluida dentro de los supuestos permitidos por la LSCM/01, que en su artículo 23.1 dispone que *“en el suelo urbanizable sectorizado será de aplicación el mismo régimen que se establece en suelo urbano no consolidado en el artículo 20 de la presente Ley”*, en el que se permite la realización de *“las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las infraestructuras de servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones Públicas y los servicios públicos prestados por las compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento”* En el párrafo 2 de este mismo artículo se indica que *“Mientras no se produzca cambio en la categoría en el suelo urbanizable no sectorizado será de aplicación el régimen del suelo no urbanizable de protección en todo lo no previsto en este artículo”* y en el artículo 25 *“En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse, en todo caso, en los términos y condiciones en cada caso prescritos en esta Ley, los siguientes actos:*

- a) Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo”*

El Plan Especial es un documento regulado en la sección 2ª Planes especiales de la LSCM/01 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyas funciones se establecen en el artículo 50, de las que es de aplicación la descrita en el punto 1 a) *“Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:*

- b) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución”*

De acuerdo con lo establecido en el punto 2 del citado artículo *“El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.”*

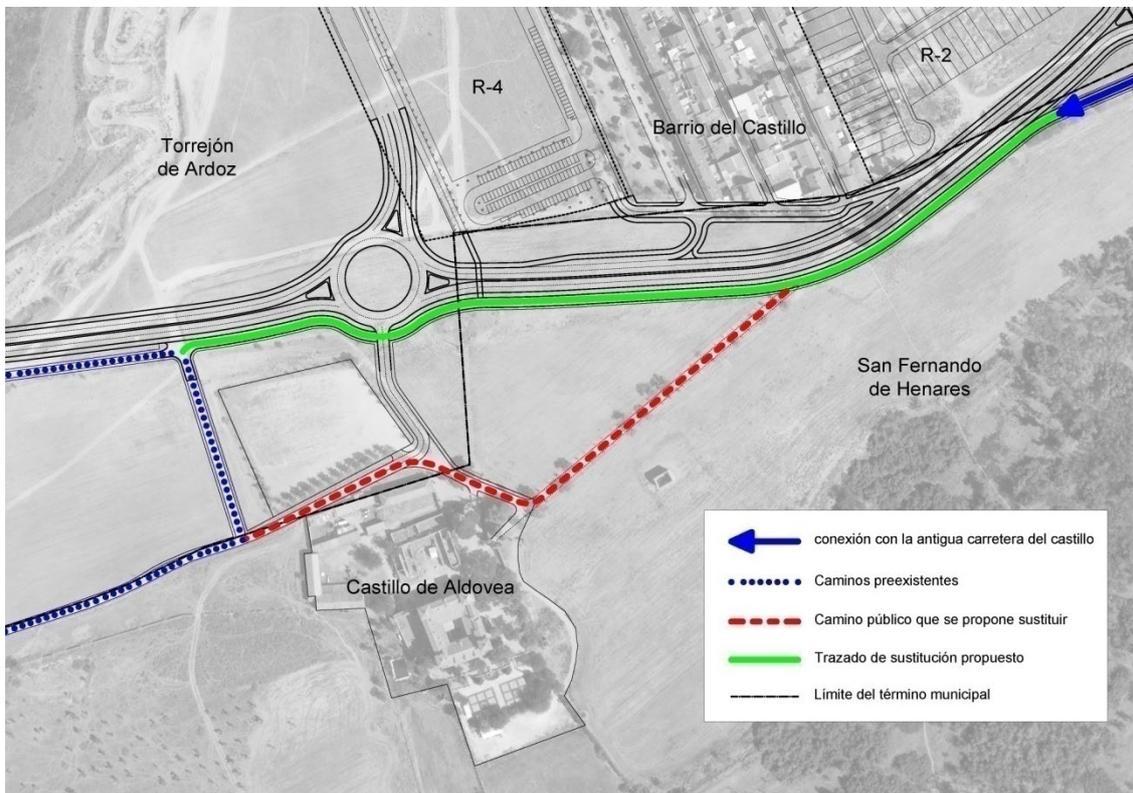
El procedimiento de aprobación será el establecido en el artículo 59 de la citada Ley.

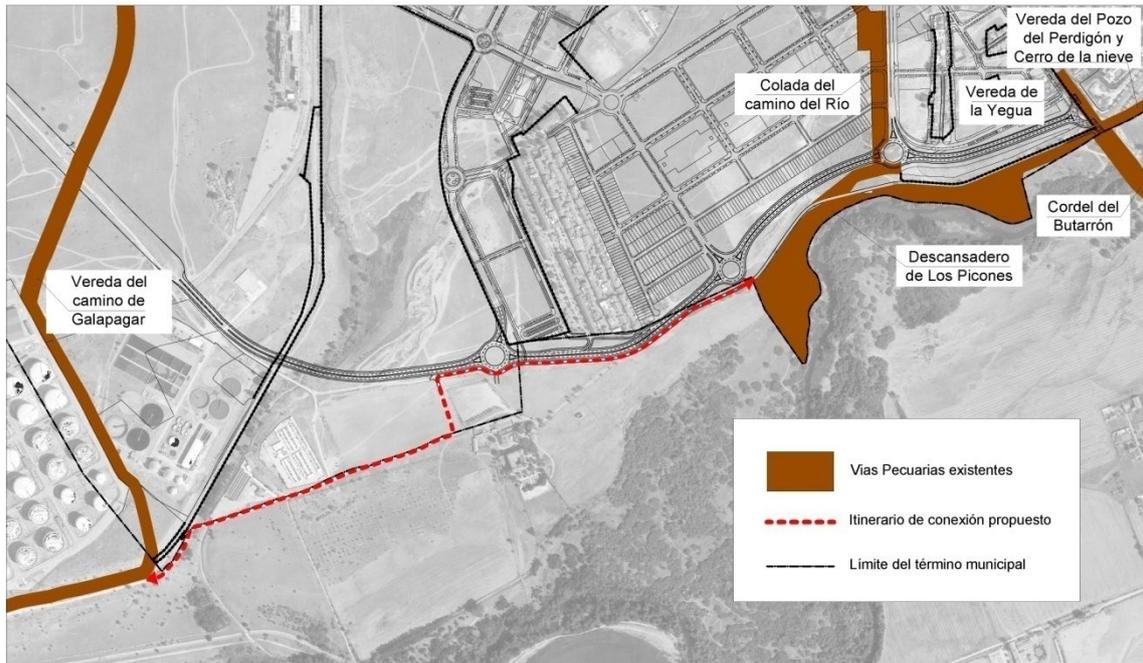
Su contenido sustantivo es el establecido en el artículo 51.

1.5. **Ámbito geográfico.**

El ámbito del Plan Especial incluye, tanto los suelos por los que discurre el trazado que se propone, como aquellos cuya ocupación temporal es necesaria para su ejecución, además del suelo ocupado por el trazado original del Plan General, anterior al ajuste, que se suprime (ver plano I-5 “Ámbito del Plan Especial” y plano I-6 “Ocupaciones temporales y definitivas”),

Dentro de la remodelación del acceso al Castillo de Aldovea, se propone la sustitución del camino público del Castillo, que debe reestructurarse para garantizar la continuidad de las conexiones preexistentes, para conseguir el tramado de los caminos y vías pecuarias de la zona en ambos municipios (ver esquemas a continuación), aunque la materialización de la permuta sea un acto administrativo posterior al Plan Especial.





Todos los suelos afectados están calificados como redes públicas.

Tal como aparece en el plano I-6 “Ocupaciones temporales y definitivas” adjunto, la superficie afectada por el trazado definitivo es de 17.697,58 m² de ocupación permanente, 3967,19 m² de ocupación temporal. Además existen 25.902,13 m² de suelo afectado por el trazado inicial que ahora se desafecta, todos ellos situados en el límite sur del término municipal de Torrejón de Ardoz, colindante con el de San Fernando de Henares, por el que discurre el sub-tramo 3 que es objeto y ámbito de un Plan Especial que se tramita paralelamente.

1.6. Planeamiento vigente afectado por el Plan Especial.

1.6.1. Previsiones del Plan General.

El trazado de la Circunvalación está establecido por los Planes Generales de San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz.

Así, el PGTA define la vía como red general (en la denominación actual) adscribiendo la obtención del suelo a los sectores por los que discurre: suelo urbanizable sectorizado SUP-R-2 “Aldovea”, suelo urbano no consolidado AE-OD-1 (PPRI “San Benito”) y Suelo Urbanizable No Sectorizado (SG-PE-1) y atribuyendo su ejecución a dichos sectores y al Ayuntamiento de Torrejón.

El PGSFH, incluye el sub-tramo3, objeto de otro Plan Especial, como sistema general viario “Viario Sur de Circunvalación de Torrejón de Ardoz” tal como figura en la página 317 de la Memoria, asimismo figura en el plano M-28 de la Memoria como una acción de coordinación intermunicipal requerida por el modelo territorial (ver anexo A-2).

Su expropiación y ejecución está prevista en el programa de Actuación del Plan General, en el que se identifica como “SGEX-20 Expropiación Circunvalación Sur de Torrejón” y “SGRV-12 Viario Sur de Circunvalación a Torrejón de Ardoz, tramo en término municipal de San Fernando”, ambas acciones a cargo del Ayuntamiento de Torrejón.

En el plano I-7 “Superposición del trazado previsto sobre la calificación del PGOU”.

1.6.2. Planeamiento de desarrollo afectado por la Circunvalación en el sub-tramo cuyo trazado se concreta a nivel de proyecto de ejecución.

Como ha quedado dicho en los puntos anteriores, el tramo de la Ronda Sur, que se ha definido a nivel de proyecto constructivo (cuyo trazado completo se adjunta como tomo independiente), afecta a las siguientes clases y categorías de suelo (ver planos I-3 e I-4) en los dos municipios y en los ámbitos que se indican, de Este a Oeste:

- a) Suelo Urbano No Consolidado en Torrejón de Ardoz: Plan Parcial del AE-OD-1, PPRI “San Benito”, aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de septiembre de 2021.
- b) Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado en la denominación de la legislación vigente) en Torrejón de Ardoz: Plan Parcial del Sector SUP-R2 “Aldovea”, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de fecha 26 de Julio de 2006. La constitución de la Junta de Compensación se aprobó por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de marzo de 2009 y el Proyecto de Urbanización, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de junio de 2019. Cuyo ajuste requería exclusivamente la Modificación del Proyecto de Reparcelación actualmente aprobada definitivamente.
- c) Suelo clasificado como No Urbanizable Protegido de Interés Agrícola en San Fernando de Henares. El PGSFH recoge el trazado como sistema general viario.
- d) Suelo Urbanizable No Programado (No Sectorizado en la legislación actual) con la calificación de Sistemas Generales:
 - Adscritos al Sector de Los Almendros por el Plan de Sectorización que fue aprobado por orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 20 de Septiembre de 2006 y cuyo Plan Parcial se aprobó definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 11 de mayo de 2007.
 - Adscritos al Sector SUNP-T2, por el Plan de Sectorización que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 18 de mayo de 2007 y cuyo Plan Parcial se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de fecha 25 de mayo de 2007 y su modificación posterior por acuerdos de Pleno de fechas 21/12/2010, 27/11/2011 y 29/01/2019.
 - Pendientes de adscripción.

Todos estos suelos Urbanizables No Programados se incluyen dentro del SG-PE-1, que desarrolla el Sistema General SG-PE-1 del Plan General de Torrejón de Ardoz, no iniciado.

- e) Aunque, indirectamente, el ajuste de trazado afecta también al Plan Parcial del SUP-R4, ya que el acceso al mismo se produce desde una de sus glorietas. Se encuentra actualmente en tramitación.
- f) Finalmente, afecta al barrio del Castillo del que remodela los accesos tanto desde la vía objeto del Plan Especial situado en San Fernando de Henares (sub-tramo 3 de la Circunvalación) como del sub-tramo 4, objeto de este Plan Especial.

1.6.3. Planeamiento afectado por el presente Plan Especial.

Dado que discurre por suelo calificado como red general, adscrita al Suelo Urbanizable No Sectorizado, no afecta al diseño interior de ninguno de los sectores en ejecución. La supresión del puente sobre el ferrocarril es, de hecho, una modificación efectuada por el sector de Los Almendros, que debe tenerse en cuenta como condición de borde de este sub-tramo 4 y los suelos afectados adscritos al T-2, muy alejado del sector que, a su vez, se sitúa muy distante del ámbito del Plan Especial, ya están inscritos a nombre del Ayuntamiento.

Obviamente, afecta al SG.PE.1, uno de los tres grandes parques futuros de la ciudad cuya ejecución no ha comenzado y del que todavía faltarían por adquirir los suelos adscritos al urbanizable no sectorizado sin iniciativa de desarrollo.

1.7. Situación actual y bases de diseño.

1.7.1. Situación actual.

En la actualidad no se ha redactado el Plan Especial de esta zona verde de Red General, toda vez que no se han obtenido la totalidad de los suelos afectados.

En el documento de Plan Parcial del SUP-R4, actualmente en tramitación se incluye el proyecto de confinamiento del vertedero.

1.7.2. Bases de diseño

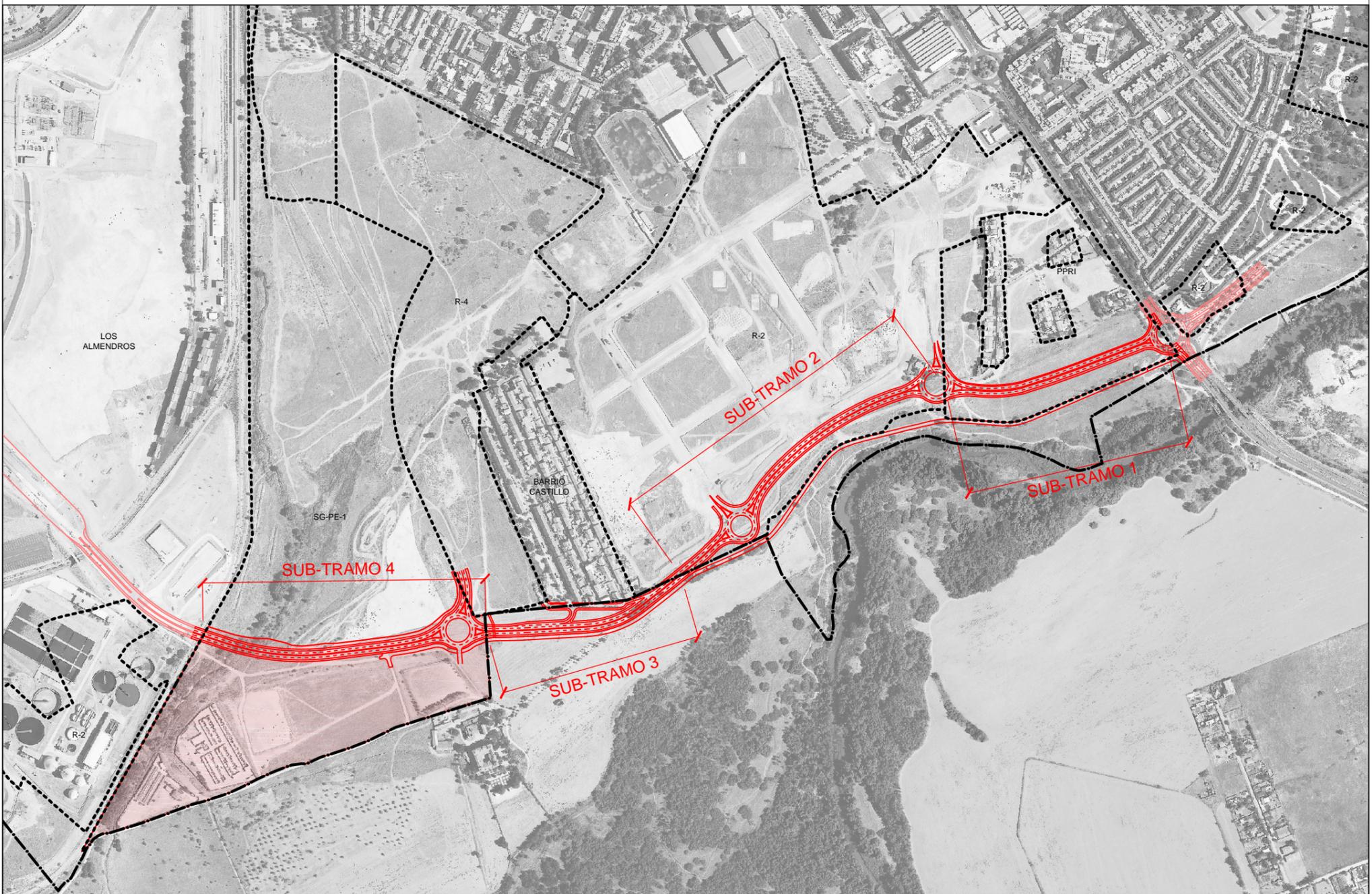
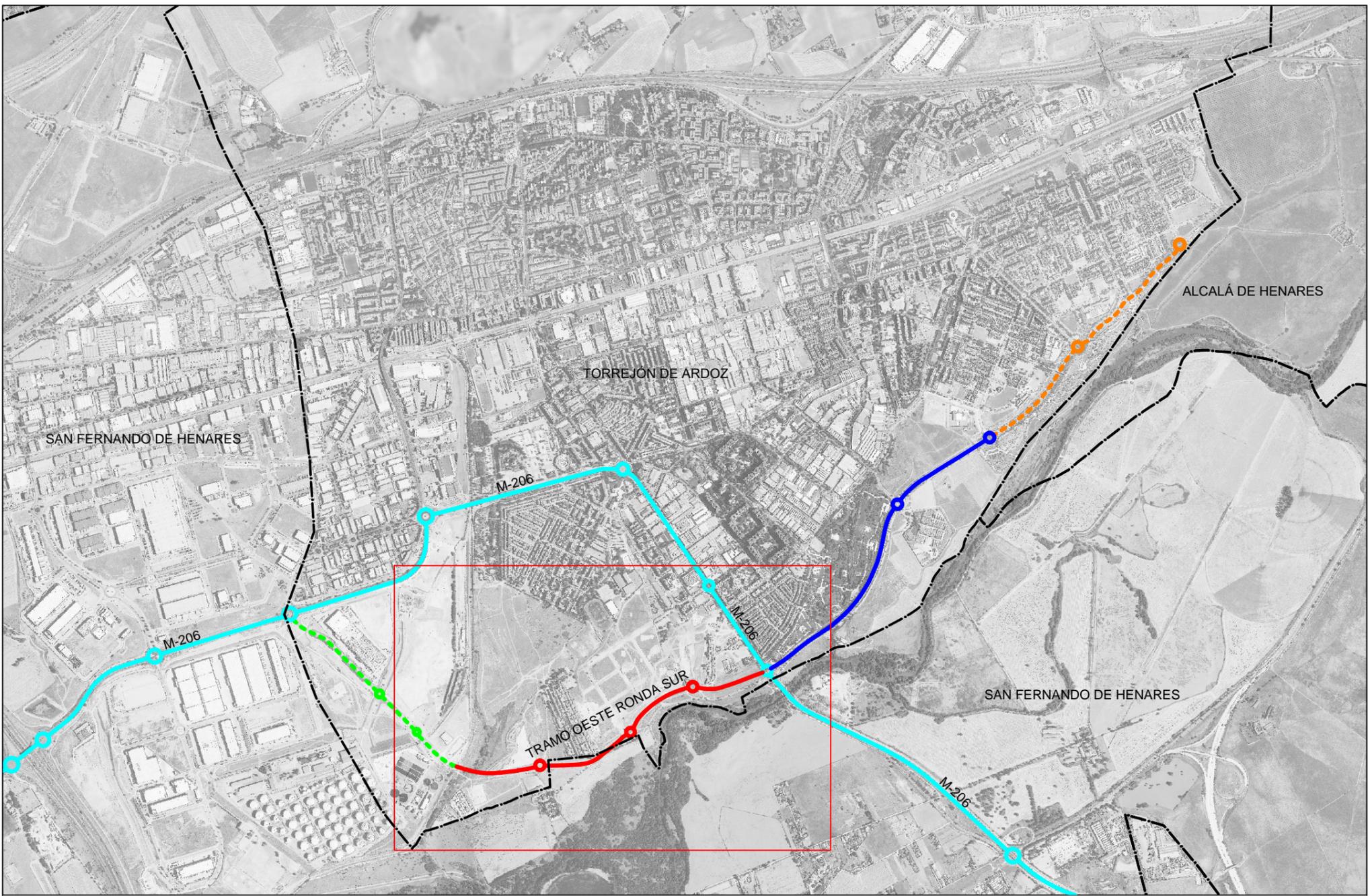
Como bases/directrices para el diseño se han tenido en cuenta:

- La existencia de la llamada Carretera del Castillo, que en los tramos compatibles se mantiene, aunque destinada a tráfico no motorizado y, por consiguiente, siendo remodelada en lo necesario para cumplir su nuevo cometido como itinerario peatonal - bici, y para garantizar su continuidad con el nuevo trazado.
- Los caminos y vías pecuarias existentes, buscando garantizar su continuidad e interconexión, de acuerdo con las previsiones del Área de Vías Pecuarias.
- La existencia de las perreras municipales.
- La posible ubicación de una balsa de tormentas para el vertido al río Henares del agua depurada de la depuradora de Torrejón.

VOLUMEN 2.-PLANOS DE INFORMACIÓN.

Listado de planos:

- I-1.- Plano de situación y emplazamiento.
- I-2.- Superposición del tramo oeste y el previsto en el PGOU.
- I-3.- Clasificación del suelo por el que discurre el tramo oeste de la Ronda Sur.
- I-4.- Calificación del suelo por el que discurre el tramo oeste de la Ronda Sur.
- I-5.- Ámbito del Plan Especial.
- I-6.- Ocupaciones temporales y definitivas.
- I-7.- Superposición del trazado previsto sobre la calificación del PGOU.
- I-8.- Infraestructuras afectadas

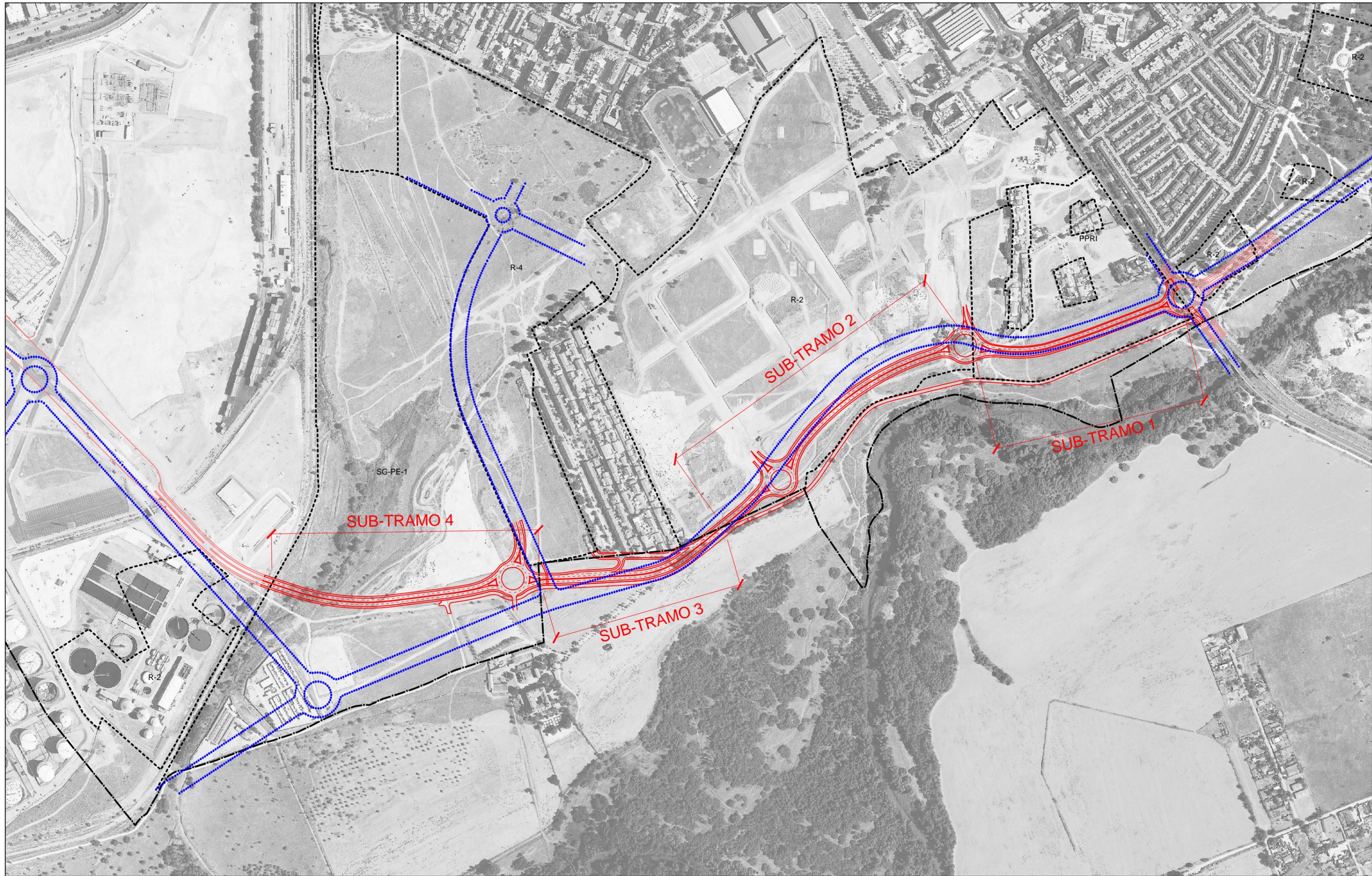


- Tramo Oeste de la Ronda Sur (objeto del Plan Especial)
- Tramo Este de la Ronda Sur
- - - Prolongación de la Ronda Sur en Los Almendros
- - - Prolongación de la Ronda Sur en Soto del Henares
- Carretera M-206
- Ámbito Sub-tramo 4
- Límite del término municipal del Instituto Geográfico Nacional
- Límite de sectores



PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA CONCRECIÓN DEL SUB-TRAMO 4 DEL TRAMO OESTE DE LA CIRCUNVALACIÓN SUR TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	INGENIERO MUNICIPAL VICENTE ESTEBAN DE ANDRÉS	FECHA: ABRIL 2022	PLANO Nº: 1-1
TÍTULO: SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN		ESCALA: 1:25.000 1:8.000	



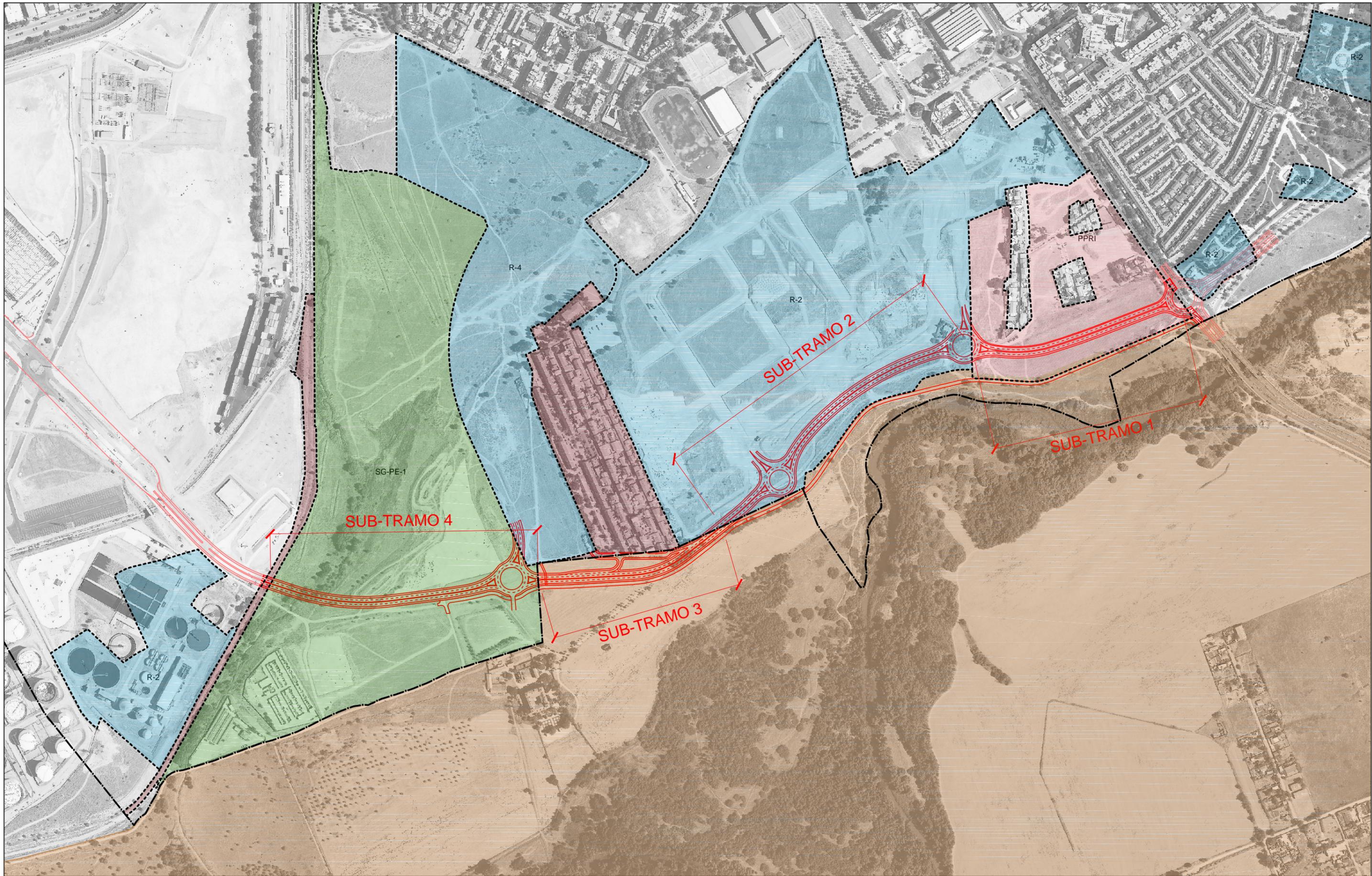
— Trazado de la Ronda Sur Ajustado
 Red viaria según Planes generales

— Limite del término municipal del Instituto Geográfico Nacional
 Limite de sectores



PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA CONCRECIÓN DEL SUB-TRAMO 4 DEL TRAMO OESTE DE LA CIRCVNALACIÓN SUR TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	INGENIERO MUNICIPAL VICENTE ESTEBAN DE ANDRÉS	FECHA: ABRIL 2022	PLANO Nº: I-2
TÍTULO: SUPERPOSICIÓN DEL TRAMO OESTE Y EL PREVISTO EN EL PGOU		ESCALA: 1:6.000	



Suelo Urbano Consolidado (SUC)
 Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)
 Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)

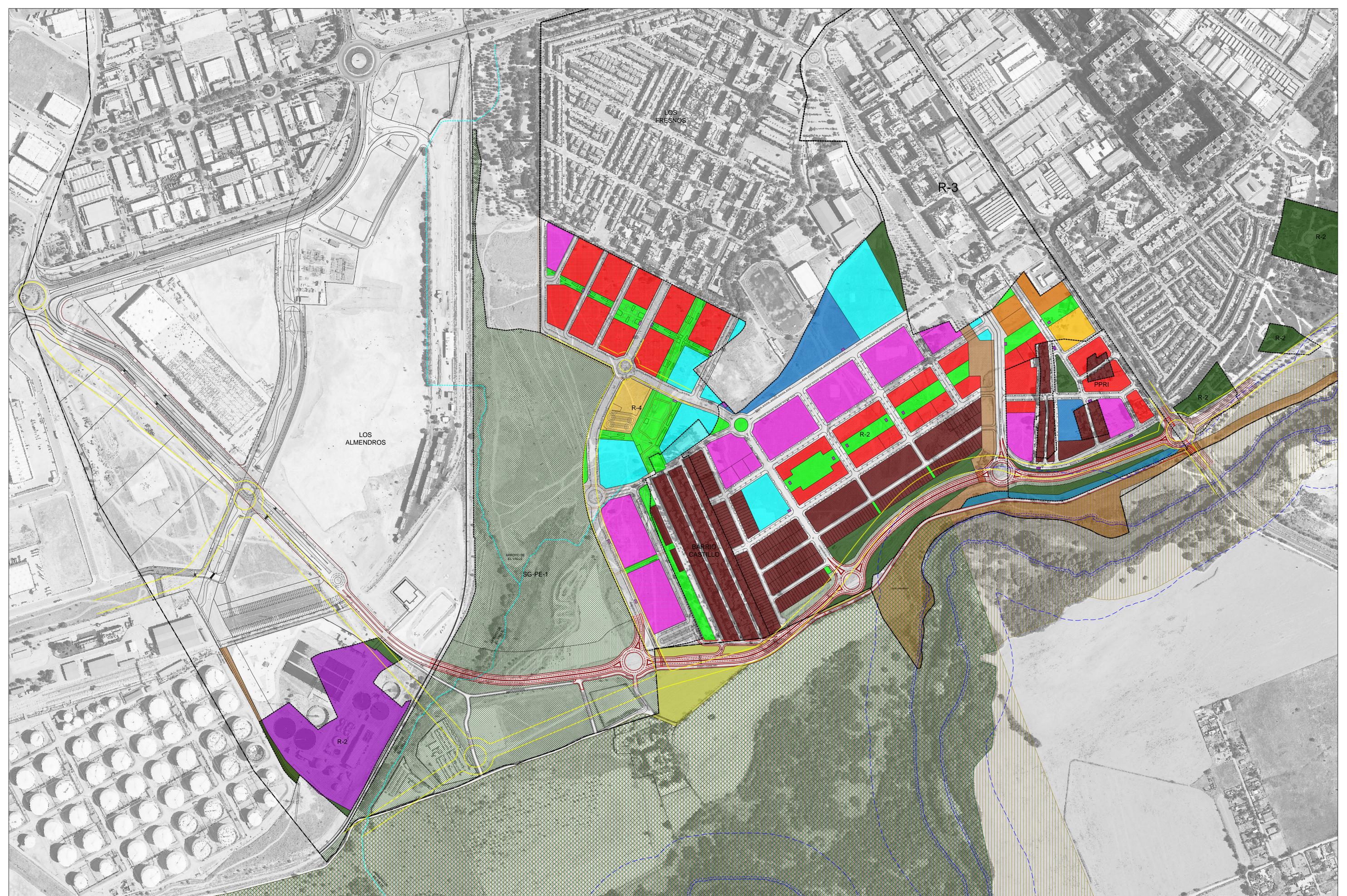
Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)

Límite del término municipal del Instituto Geográfico Nacional
 Límite de sectores
 Trazado de la Ronda Sur propuesta

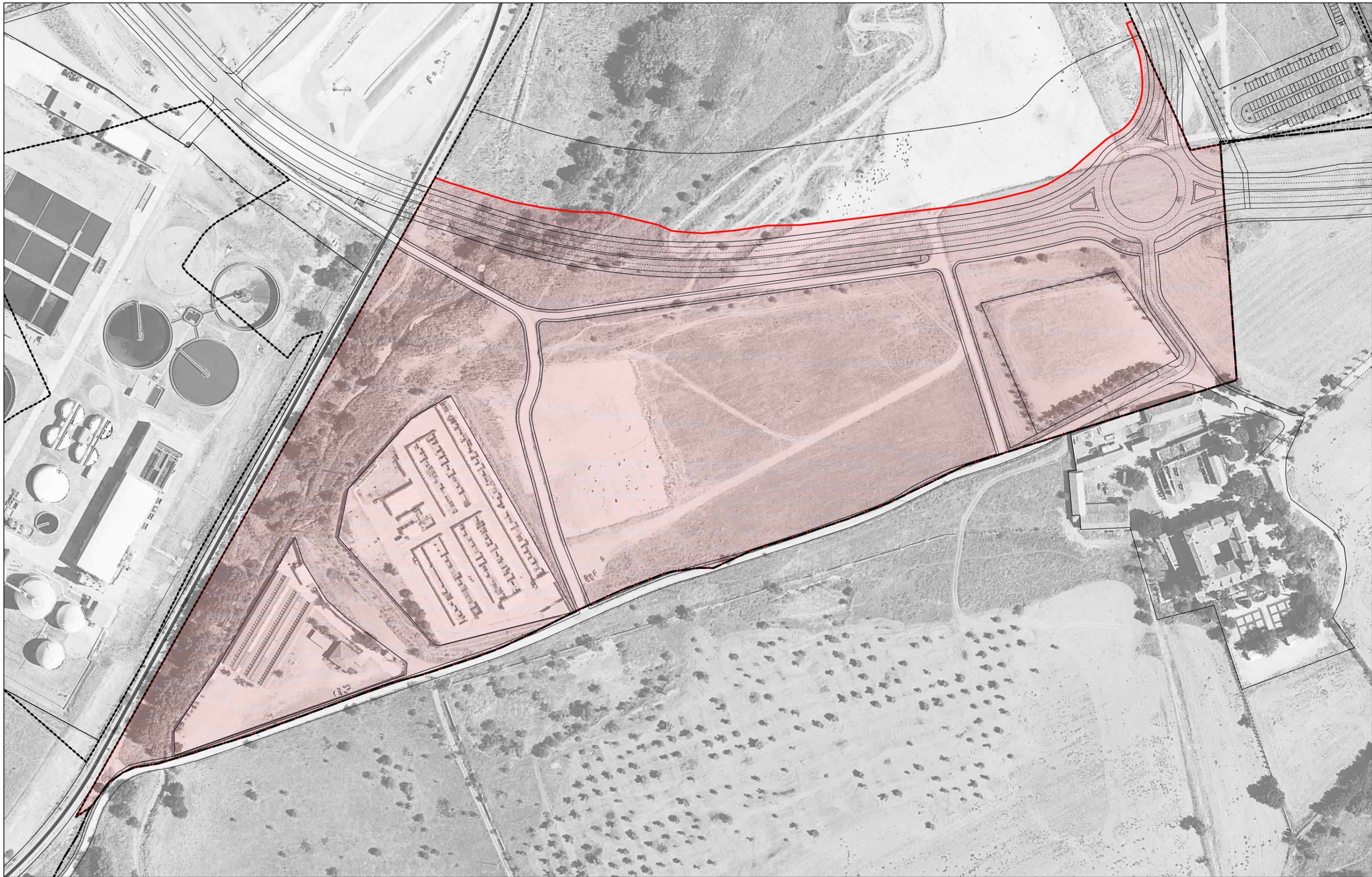


**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
 PARA LA CONCRECIÓN DEL SUB-TRAMO 4
 DEL TRAMO OESTE DE LA CIRCONVALACIÓN SUR
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	INGENIERO MUNICIPAL VICENTE ESTEBAN DE ANDRÉS	FECHA: ABRIL 2022	PLANO Nº: I-3
TÍTULO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO POR EL QUE DISCURRE EL TRAMO OESTE DE LA RONDA SUR		ESCALA: 1:6.000	



Limite municipal IGN (Instituto Geográfico Nacional)	Zonas verdes sistema general	Equipamientos sistema general	Residencial condominio	Terciario comercial	ZEPA	Vía Pecuaría	Arroyo	Trazado de la Ronda Sur
Limite Sectores	Zonas verdes sistema general parque PE-1	Equipamientos sistema local	Residencial unifamiliar	Terciario oficinas-hotelería	LIC	SRNUP-IA Suelo Rústico No Urbanizable Protegido (Interés agrícola)	Dominio Público Hidráulico destinado	Red Vial General según PGOU
	Zonas verdes sistema local	Infraestructuras	Residencial multifamiliar	Zona de protección de red vial		Zona de servidumbre	Zona de policía	



- Ámbito del sub-tramo 4
- Límite del término municipal según Instituto Geográfico Nacional
- Límite de sectores

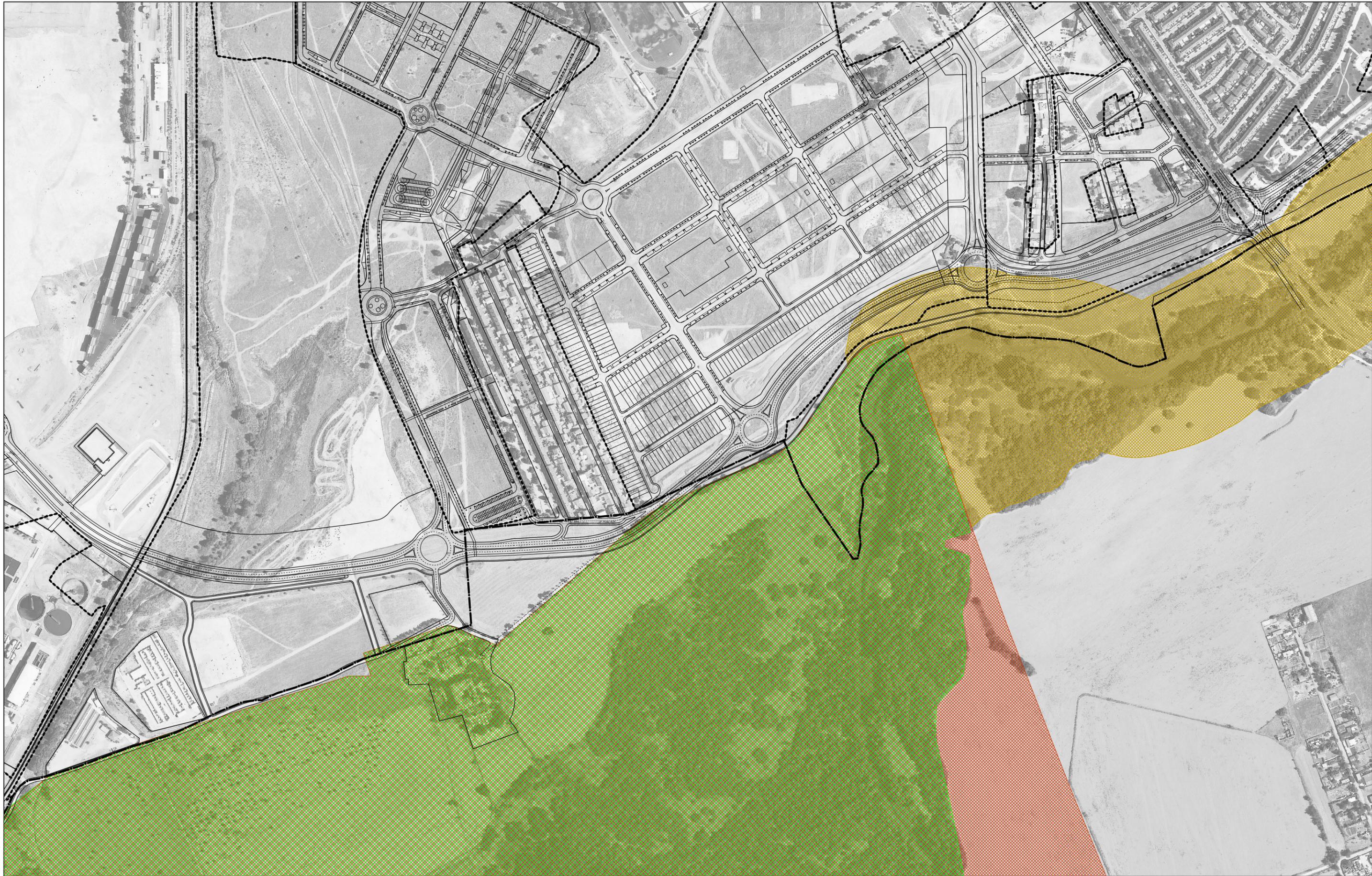


**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
PARA LA CONCRECIÓN DEL SUB-TRAMO 4
DEL TRAMO OESTE DE LA CIRCVNALACION SUR
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	<small>INGENIERO MUNICIPAL</small> ABRIL 2022	<small>PLANO Nº:</small> I-5
<small>TÍTULO:</small> ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL SUB-TRAMO 4	<small>ESCALA:</small> 1:2.000	



ETW0805 UTM 30N



-  PARQUE REGIONAL DEL SURESTE
ZEPA Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares
-  LIC Vegas, cuestas y páramos del sureste de Madrid
-  LIC Cuencas de los ríos Jarama y Henares



**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
PARA LA CONCRECIÓN DEL SUB-TRAMO 3
DEL TRAMO OESTE DE LA CIRCUNVALACIÓN SUR
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

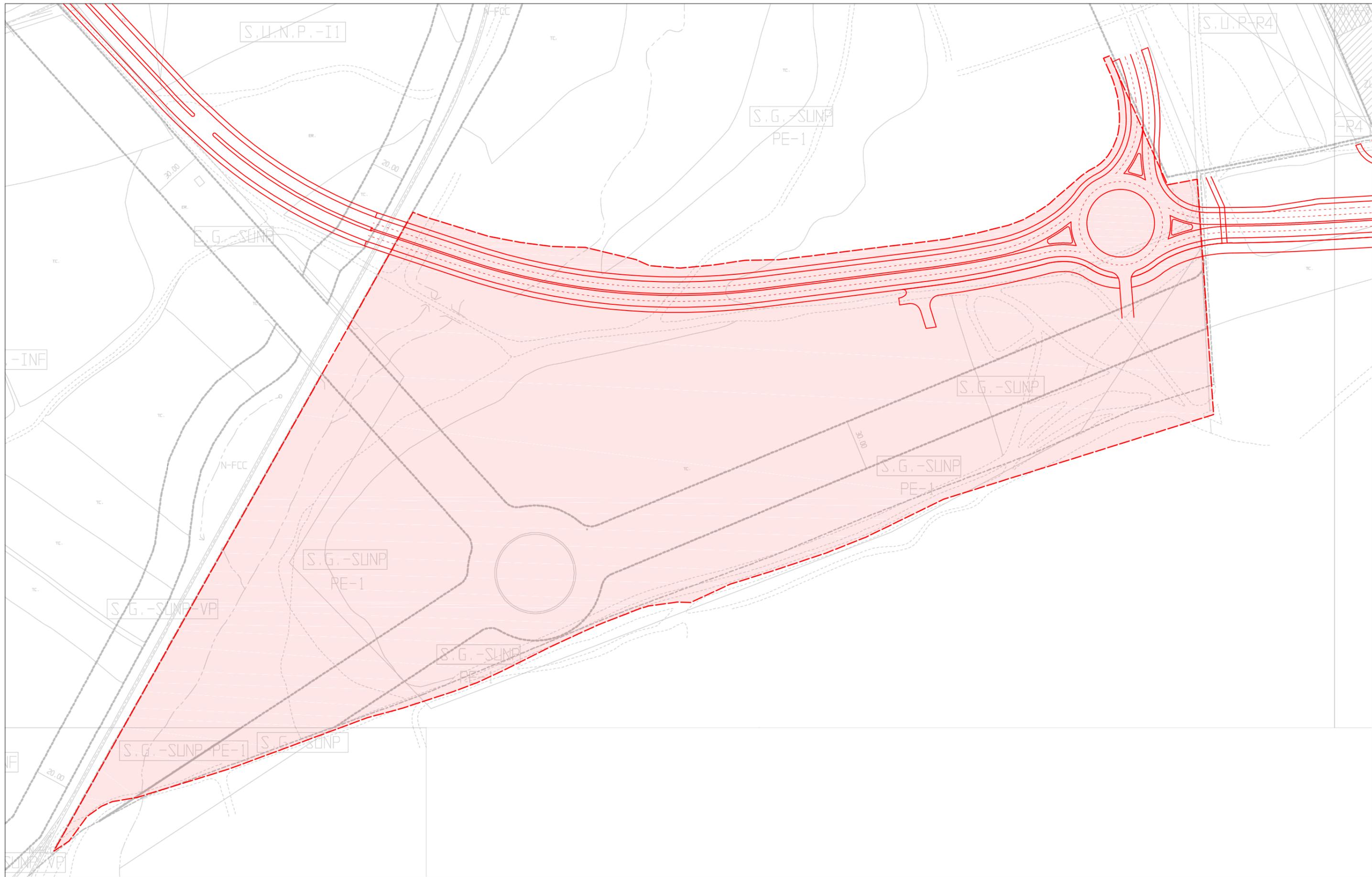
INGENIERO MUNICIPAL
VICENTE ESTEBAN DE ANDRÉS

FECHA:
20
MAYO
2020

PLANO Nº:
I-6

TÍTULO:
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
PARQUE REGIONAL, LIC Y ZEPA

ESCALA:
1:5.000



Ámbito del Sub-tramo 4

 Trazado de la Ronda Sur

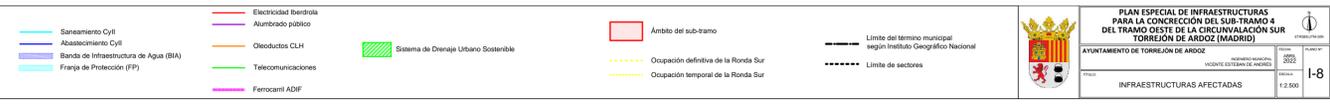
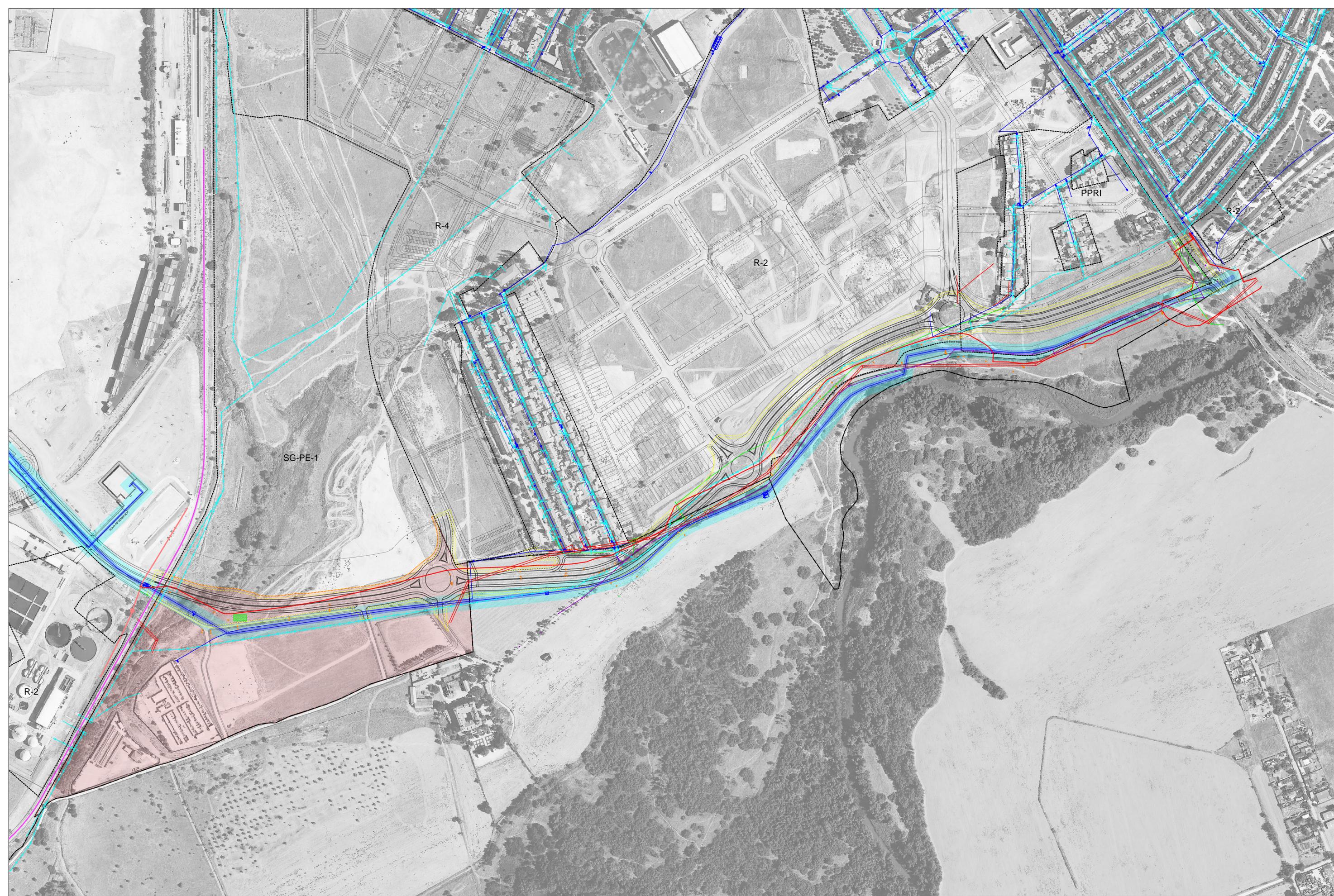
Límite del término municipal según Instituto Geográfico Nacional

 Límite de sectores



**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
 PARA LA CONCRECIÓN DEL SUB-TRAMO 4
 DEL TRAMO OESTE DE LA CIRCUNVALACIÓN SUR
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ		<small>INGENIERO MUNICIPAL VICENTE ESTEBAN DE ANDRÉS</small>	<small>FECHA: ABRIL 2022</small>	<small>PLANO Nº: 1-7</small>
SUPERPOSICIÓN DEL TRAZADO PREVISTO SOBRE LA CALIFICACIÓN DEL PGOU		<small>ESCALA: 1:2.000</small>		



BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL. REQUERIMIENTOS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Nota Introductoria.

Por las especiales características que concurren en el trazado, fundamentalmente el hecho de que discorra por dos términos municipales y por cuatro clases/categorías de suelo (urbano no consolidado, urbanizable sectorizado con plan de sectorización y sin plan de sectorización, urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección) se ha subdividido el trazado en cuatro sub-tramos de los que solo dos requieren la redacción de un Plan Especial.

Para facilitar la comprensión y la evaluación del nuevo trazado se ha efectuado un estudio ambiental estratégico para cada Plan Especial, haciendo referencia al trazado completo del tramo de la circunvalación.

Requerimientos.

Para su tramitación, el Estudio Ambiental se incluyó como tomo independiente (Tomo II). Una vez emitido el Informe Ambiental estratégico, que se incluye en el expediente, se especifican a continuación sus requerimientos, de obligado cumplimiento para el Proyecto de Ejecución definitivo.

Como cuestión previa hay que dejar constancia de dos cuestiones; la primera es que la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética “no aprecia que el Plan Especial de Infraestructuras del sub-tramo 4 del tramo Oeste de la Circunvalación Sur en el municipio de Torrejón de Ardoz, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico” y, por consiguiente, confirma el procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

La segunda es que las consideraciones ambientales del Informe Ambiental Estratégico, se deben tener en cuenta para el **desarrollo del Plan Especial**, es decir, no, en principio, para el documento, así se expone en el punto 4.1 “Se deberán considerar y tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial, los siguientes condicionantes ambientales.”

Esto significa que, salvo que en el informe del organismo correspondiente, se explicita que el requerimiento debe ser incluido en el Plan Especial, debe serlo en el documento que se indique en cada informe.

Lo anterior significa, en coherencia con los párrafos transcritos, que el Plan Especial **no deba recoger las prescripciones del Informe Ambiental Estratégico** y, por consiguiente, incluirlas o especificar que deben incluirse en el documento al que se refieren.

En este **sentido, los relativos al Plan Especial se incluyen en el BLOQUE III y son los siguientes:**

1- En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales decretos que la desarrollan se deberán tener en cuenta con anterioridad a la aprobación definitiva los siguientes condicionantes:

1.1. “Deberán actualizarse, con anterioridad a la aprobación definitiva. los datos de las IMD consideradas, estableciéndose el año y horizonte temporal para la situación preoperacional y postoperacional respectivamente.

1.2. Deberá cambiarse la zonificación acústica de la infraestructura por la delimitación que le corresponde como viario o infraestructura de transporte, es decir, como **área f)** Sectores del territorio afectarlos. a sistemas generales de infraestructuras de transporte. u otros equipamientos públicos que los reclamen.

1.3. Para cumplir los niveles acústicos propios de las zonas verdes, las redes generales colindantes con la circunvalación “deberán calificarse como Zonas de Transición”... claramente delimitada para que los usuarios de la zona verde no se vean sometidos a los ruidos del viario que excedan los del área a).

1.4. Deberán especificarse y recogerse de forma detallada en las fichas de desarrollo del Plan Especial, las oportunas medidas preventivas y correctoras revistas en el Estudio Acústico, en especial los apantallamientos acústicos propuestos en el sub-tramo 4 incorporándose además un estudio económico financiero de dichas medidas.

2. Derivados de los requerimientos del Informe de Canal de Isabel II

2.1. Deberá recoger las redes supramunicipales y generales siguientes:

- **Abastecimiento.**

Arteria San Fernando de Henares de diámetro 1200 mm de Hormigón Armado con Camisa de Chapa.

- **Saneamiento.**

Tramos A3 y AS de los Colectores Torrejón de Ardoz del Sistema de Saneamiento Torrejón de Ardoz.

- **Regenerada.**

Tubería de aducción de diámetro 315 mm y PVC de entrada al depósito de reutilización de Torrejón de Ardoz

En función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán recogerse como Redes de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento y Saneamiento, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.”

2.2. Deberá aclarar con mayor detalle la evacuación de las aguas pluviales, indicando las condiciones que deberá cumplir y debe reflejar el Proyecto de la Circunvalación.

2.3. Debe dejar constancia de que Canal de Isabel II es propietaria de los terrenos expropiados para la Arteria de San Fernando de Henares.

3. Derivados del Informe de la Confederación Hidrográfica.

Debe comprobarse si se ha respetado el dominio público hidráulico e incorporar, en su caso, el estudio de avenidas

4. Derivados del Informe de la Dirección General de Emergencias.

Deben rotularse los radios de giro en las glorietas.

5- Derivados de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales.

“El **plan especial** contará con un apartado, denominarlo protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna”.

Este requerimiento requeriría el estudio de la flora y la fauna que se exige para el Proyecto de la Circunvalación, pero se incluirá una redacción genérica que remita al resultado de ese estudio.

Debe incluirse un capítulo de Medidas Preventivas y Correctoras y un Plan de Vigilancia Ambiental.

Todos estos requerimientos se han recogido en el BLOQUE III. A este respecto, la normativa del Plan Especial incluía una serie de Medidas de protección de la fauna y la flora que se completarán con el punto de protección de especies protegidas a completar en el Proyecto de Ejecución

Los requerimientos que deben cumplirse en el **Proyecto de la Circunvalación para su aprobación definitiva** son los siguientes:

- Debe someterse a evaluación de impacto ambiental
- Debe detallar la forma de recogida de las aguas pluviales que no pueden verterse a los colectores de Canal y, en su caso, explicitar si se va a utilizar el Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS) indicando los suelos afectados.
- Debe explicitar la resolución de las afecciones a las infraestructuras de Canal.
- Debe explicitar las medidas preventivas y correctoras para reducir la contaminación acústica del tráfico rodado, con propuestas de diseño en la planta y en el perfil longitudinal de las vías.
- Deben detallarse las características del puente sobre el Arroyo del Valle, que debe ser de un solo ojo
- Debe indicarse, en su caso, la situación del tanque de tormentas.
- Debe incluirse un estudio de tráfico que determine la incidencia en la M-206.
- Las posibles obras en la glorieta de la M-206 deben ser sufragadas por el promotor
- Debe incluirse en el anexo el proyecto completo, en forma que se resuelvan las indeterminaciones que la Dirección General considera incompletas, proyecto que debe ser informado por la Dirección General de Carreteras, en informe vinculante anterior a la aprobación inicial, se supone que del Proyecto de la Circunvalación.
- Debe incluir un estudio de flora y de fauna, especialmente en el entorno del Arroyo del Valle.
- Debe explicitar la forma de reposición de los vallados, cuyas características deben permitir el paso de la fauna.
- Debe incluir medidas para evitar la contaminación lumínica.
- Debe incluir un plan de restauración ambiental.
- Las obras se deben ejecutar, de manera que se evite la mayor concentración en el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 31 de agosto, y se realizarán únicamente en el periodo diurno.
- No se procederá a la instalación de plantas de tratamiento, parques de maquinaria, acopio de materiales, vertederos o préstamos en suelos con características ambientales destacadas.
- Se deberá evitar el “efecto barrera” de la infraestructura para la fauna previendo los oportunos pasos bajo rasante.

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

VOLUMEN I.- OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN Y MARCO NORMATIVO

CAPÍTULO 1. Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.

1.1. Objetivos.

Tal como se dijo en el BLOQUE I, el objetivo esencial del Plan Especial es viabilizar y legitimar la ejecución del sub-tramo 4 del Sistema General denominado “Circunvalación Sur de Torrejón de Ardoz” comprendido entre la Carretera de Loeches y la depuradora, mediante:

- 1) La definición de su trazado y dimensionamiento a nivel de proyecto de ejecución, de manera que, teniendo en cuenta la topografía del terreno, el planeamiento de desarrollo y las infraestructuras preexistentes y previstas se asegure su viabilidad técnica y funcional minimizando los impactos sobre el medio ambiente.
- 2) La descripción de las afecciones a la propiedad del suelo y a los planeamientos aprobados.
- 3) La fijación de la forma de gestión y ejecución.
- 4) La descripción de los mecanismos de gestión.
- 5) El establecimiento de la normativa específica que asegure la minimización de impactos sobre el medio y, en su caso, las medidas correctoras.
- 6) La descripción y la determinación como de obligado cumplimiento de todas las condiciones y requerimientos del Informe Ambiental Estratégico.

1.2. Justificación.

Aun cuando el trazado de la circunvalación viene previsto en los Planes Generales de los dos municipios por los que discurre, la ejecución de la infraestructura requiere de un nivel de detalle y de concreción que no corresponde al de un Plan General, tanto más cuanto que no sólo atraviesa suelo de dos municipios, sino que ese suelo tiene diferentes clasificaciones y calificaciones. La escala a que una red general está definida en un planeamiento municipal no desciende al detalle exigido por un proyecto de ejecución, para el que se requiere un diseño a escala, al menos, diez veces mayor.

Por estas razones, es prácticamente imposible que coincidan las acciones previstas con el ámbito delimitado a ese mayor detalle. Además, en el tiempo transcurrido se han producido las acciones que se indican en el punto 1.2 del BLOQUE I que impiden un ajuste “estricto”.

Si a todo lo anterior, añadimos la necesidad de habilitar al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para llevar a cabo las expropiaciones de aquellos suelos afectados, incluidos en el sub-tramo 4, no incluidos en ningún documento de planeamiento, queda plenamente justificada la redacción del Plan Especial.

1.3. Conveniencia y oportunidad.

El desarrollo de los diferentes ámbitos colindantes con la circunvalación ha puesto de manifiesto la necesidad de ejecutar la vía de circunvalación que garantice a las nuevas áreas residenciales el acceso y salida hacia el resto de la Comunidad sin congestionar las vías interiores de la ciudad, de acuerdo con las previsiones del PGTA y del PGSFH, así como el tramado de los caminos y vías

pecuarias, teniendo en cuenta que se ha iniciado el desarrollo de la UG-15 del PGSFH que incluye el trazado alternativo a la vía pecuaria ocupada por las instalaciones de CLH.

1.4. Marco normativo.

1.4.1. General.

Normativa urbanística

- 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.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Normativa de vías pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Orden 960/1977, de 1 de abril de la Consejería de Economía y Empleo por la que se aprueba la Modificación de la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Torrejón de Ardoz.

Normativa de medioambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Título IV, artículos 49, 50 y 72, disposición adicional séptima y Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (régimen transitorio en materia de evaluación ambiental previsto en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre).
- Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid" y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves "Carrizales y Sotos de Aranjuez" y "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares".
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.

Normativa de servidumbres aeronáuticas acústicas:

- Ley 48/1960, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, que establece las servidumbres aeronáuticas, modificada por Ley 55/1999 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre por la que se establecen las servidumbres acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231 /2011, de 13 de enero.

Normativa de servidumbres aeronáuticas:

- Ley 48/1960, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, que establece las servidumbres aeronáuticas.
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero.
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director de Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999, definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Normativa de carreteras:

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Normativa abastecimiento y saneamiento:

- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.

- Decreto 137/1985, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre régimen económico y financiero del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua para consumo humano.
- Directiva 98/83/CE del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- Orden SSI/304/2013, de 19 de febrero, sobre sustancias para el tratamiento del agua destinada a la producción de agua de consumo humano.

Normativa de sanidad ambiental:

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública

Normativa patrimonio histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Normativa administración pública:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas de la Comunidad de Madrid.

1.4.2. Determinaciones concretas de la Legislación Urbanística aplicables.

El Art. 50 de la LSCM/01 recoge como función específica de los Planes Especiales *“La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución”*.

Considerando esta previsión junto con los objetivos que se pretenden con la ordenación, no cabe duda, de que el Plan Especial es el instrumento de planeamiento idóneo para la concreción de trazados y características de redes de infraestructuras.

Al respecto, hay que considerar, además, que los Planes Especiales no tienen limitada su intervención a un ámbito determinado, pudiendo actuar sobre clases y categorías de suelo diversas.

Asimismo, como figura de planeamiento, su entrada en vigor tiene como efecto la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes (Art. 64. e) de la LSCM/01). Específicamente, la jurisprudencia ha reconocido este efecto respecto a los Planes Especiales afirmando su carácter de título legitimador para iniciar la expropiación de los terrenos destinados a redes (STS Sala 3ª Sección 5ª, de 17 de septiembre de 2008, rec. 450/2005.)

CAPITULO 2. MEMORIA DE EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PROPUESTA.

2.1. Descripción y características de la infraestructura

2.1.1. Antecedentes.

Como antecedentes, hay que señalar que el paso de la carretera M-206 por el suelo urbano de Torrejón de Ardoz, por calles flanqueadas de edificaciones residenciales, motivó el intento de que la Ronda Sur, prevista como vía de borde urbano por el PGTA y el PGSFH, se transformará en un tramo de la citada carretera a ejecutar por la Comunidad de Madrid. De hecho, llegó a redactarse un estudio informativo con diferentes alternativas de trazado. En el curso de la tramitación se presentaron dos inconvenientes graves que, finalmente, dieron al traste con el intento:

- La necesidad de adaptar las dimensiones de la vía a las instrucciones de diseño de carreteras de la Comunidad de Madrid, impedía la proliferación de las glorietas previstas en el Plan General de Torrejón para dar acceso a los futuros desarrollos: San Benito, Sector R- 2, Sector R- 3 (a través del R-2) y Sector 4 y a los barrios existentes como el barrio del Castillo.
- La necesidad de la ejecución de pasos a desnivel y la proximidad al río Henares provocaban un impacto medioambiental grave que suscitaba bastantes problemas, que se pusieron de manifiesto en la evaluación ambiental del proyecto.

El periodo de incertidumbre que supuso el anterior intento, motivó el retraso de la redacción del PPRI “San Benito”, dado que la Dirección General de Carreteras no podía ofrecer un trazado definitivo. El Plan Parcial del Sector R-2 “Aldovea” estaba en avanzado estado de tramitación cuando se inició el intento y, redujo las glorietas de acceso a una, compartida con San Benito, previendo una red general de protección viaria que facilitara el ajuste de trazado, sin necesidad de modificación del Plan Parcial.

Recuperada la ejecución como una actuación municipal, se ha redactado el proyecto de ejecución que concreta el trazado genérico propuesto por el PGSFH y el PGTA, concreción que lleva a cabo este Plan Especial y el resto de los documentos a que se hace referencia en otros puntos de esta memoria.

2.1.2. Descripción General de la infraestructura y características del ajuste previsto.

2.1.2.1. Condicionantes a los que da respuesta el ajuste en el conjunto del tramo de la Circunvalación.

El ajuste realizado, cuyo trazado se refleja en el Proyecto de Ejecución, que se adjunta como tomo independiente, trata de dar respuesta a los condicionantes que se relacionan a continuación, garantizando la funcionalidad del viario y disminuyendo el impacto medioambiental:

- La supresión del puente sobre el ramal ferroviario para el suministro de las instalaciones de BUTANO SA, que han sido desmanteladas y que, en consecuencia, carece de justificación.
- Las consecuencias del mantenimiento del trazado de la vía Pecuaria Vereda de Galapagar y la solución adoptada para garantizar su continuidad por el entorno de CLH
- La conexión del nuevo itinerario no motorizado por la actual carretera del Castillo con las vías pecuarias del Término municipal de San Fernando (vereda de Sedano y la Colada del Camino de Galapagar).
- La existencia de las instalaciones de las perreras municipales sobre el trazado del Plan General, un trazado que las dos acciones anteriores hacen, en cualquier caso, inadecuado.
- La necesidad de distanciar la circunvalación del Castillo de Aldovea, facilitando a la vez el acceso para facilitar su conservación y mantenimiento con algún tipo de actividad.
- La mejora del acceso al Barrio del Castillo desde la circunvalación.
- La reconversión de la actual Carretera del Castillo en itinerario de tráfico no motorizado una vez garantizados los nuevos accesos.
- La incardinación del Sector SUP-R4 y la mejora de la accesibilidad de Los Fresnos.
- La coordinación con el Plan Especial del Canal de Isabel II para el trazado del nuevo colector Sur de Torrejón y la supresión del aliviadero del Colector "A" cuyos vertidos están deteriorando gravemente el entorno del Arroyo del Valle.
- La permeabilización del trazado para la fauna.
- La protección del impacto acústico.
- Las posibles afecciones a la fauna y flora protegidas.

El trazado ajustado alcanza los anteriores objetivos con una menor ocupación de suelo y un menor impacto ambiental, tal como puede comprobarse en el plano O-1 "Planta general de la infraestructura, tramo oeste" y deberá completarse, para su aprobación definitiva, con los requerimientos incluidos en los informes de los diferentes organismos, que se incluyen en el expediente y se relacionan en el Bloque II.

2.1.2.2. Descripción del ajuste realizado en el Sistema General "Circunvalación Sur de Torrejón" (sub-tramo4 del tramo SO de la Circunvalación).

Como ya quedó de manifiesto, a causa de las acciones que se indican en el punto 1.2 del BLOQUE I, la conexión de la red viaria general entre San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz, que se refleja de forma esquemática e incompleta en el planeamiento de ambos municipios, carece de viabilidad, por lo que se hace necesario un ajuste del trazado, que desplaza la vía hacia el

norte, con menor afección a los suelos protegidos, transformándose en un itinerario curvo que consigue los siguientes objetivos:

- Alejamiento del Parque Natural Regional de Sureste, minimizando su afección,
- Mejor adaptación al viario principal previsto por el Sector I-1 “Los Almendros”, que está en tramitación.
- Desaparición de la afección a la depuradora de Torrejón, que estaría afectada en caso de mantener el esquema reflejado esquemáticamente en el Plan General.

El ajuste de trazado respeta las condiciones impuestas en las normas urbanísticas del sector SG-PE-1 “Cuña Verde”, incluidas en páginas 201 a 203 del tomo de normas urbanísticas del PGTA, teniendo en cuenta la proximidad al Castillo de Aldovea y al Río Henares, así como al Arroyo del Valle, además de ser permeable mediante cruces que permitan el paso directo hacia el Parque Regional, tanto de personas como, mediante los correspondientes pasos bajo rasante, de animales.

Este desplazamiento también disminuye la afección tanto al BIC del Castillo de Aldovea y al parking del mismo (situado en Torrejón de Ardoz) como a las perreras municipales de Torrejón de Ardoz, puesto que el trazado definido por el planeamiento los atravesaba, dejándolos inoperativos.

2.1.3. Calificación del suelo resultante.

El Plan Especial desplaza en el territorio las determinaciones de calificación que conlleva el ajuste del trazado, establece el carácter de zona verde de protección de la franja de suelo colindante con el sub-tramo con la anchura suficiente para garantizar en el parque el nivel acústico correspondiente al área a). En cualquier caso, deja constancia de que la norma que regula los usos del suelo del parque de Red General admite usos dotacionales, así como aparcamientos cuya zonificación acústica es menos restrictiva. Finalmente, **constata** la naturaleza de las redes de infraestructuras, de acuerdo con lo solicitado en el Informe de Canal de Isabel II, si bien, al no tratarse de infraestructuras establecidas por el propio documento, (Plan Especial de Infraestructuras, cuyo objetivo es el ajuste de trazado de la Ronda Sur) carece de capacidad para su calificación, que corresponde al PGTA. Sí refleja las Bandas de Protección y deja constancia de los suelos propiedad de Canal, tal como igualmente se solicita.

2.2. Afecciones.

2.2.1. Afecciones a la propiedad del suelo.

a) Propiedades afectadas y grado de afección.

En el cuadro, incluido en el apartado 1.3 del BLOQUE I de este documento, se han relacionado las parcelas catastrales afectadas, sus titulares y domicilios a efectos de notificación.

En el cuadro siguiente se completa la información especificando la clase y categoría de suelo, la superficie afectada por el trazado definitivo y el tipo de afección.

Parcela catastral	Clase y categoría de suelo	Superficie afectada de forma permanente en parcelas privadas	Superficie de ocupación temporal en parcelas privadas	Propiedad	Domicilio
28148A01010085	Suelo urbanizable no sectorizado sin plan de sectorización	1.530,37 m ²	334,43 m ²	Estudio 5 de Gestión y Proyectos	PS del Club deportivo 1BI:15API:BJ P.E. La Finca
28148A01020085	Suelo Urbanizable sin Plan de Sectorización	842,61 m ²	0,00 m ²		
28148A01010084	Suelo Urbanizable sin Plan de Sectorización	234,28 m ²	85,83 m ²		
28148A01000085 Subparcela a Parte 1	Suelo urbanizable no sectorizado sin plan de sectorización	2.561,72 m ²	141,85 m ²	ALDOVEA SA	C/ Marqués de Urquijo 44 PI:4 28008 Madrid
28148A01000085 Parte 2 (San Fernando de Henares)	Suelo urbanizable no sectorizado sin plan de sectorización	196,79 m ²	13,26 m ²		
28148A01000010	Suelo Urbanizable sin Plan de Sectorización	278,31 m ²	76,29 m ²	Felipe Barral García Josefa Barral García	C/ Cristo 85 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid) C/ Manuel Sandoval 14 PI:01 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)
28148A01000094	Suelo Urbanizable sin Plan de Sectorización	1.176,19 m ²	0,00 m ²	Juan Enrique del Campo Fernández	C/ Cristo 28 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)
28148A01000097	Suelo Urbanizable sin Plan de Sectorización	1.396,97 m ²	138,12 m ²	Teodora Josefa González Zapico Manuel San Román Zamorano	C/ Veredillas 13 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid) C/ Veredillas 13. PI:07 PtD 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)
28148A01009001	Suelo Urbanizable sin Plan de Sectorización	445,76 m ²	104,43 m ²	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	C/ Hiedra 9 Estación de Chamartín EDI 28036 Madrid
28148A01009009	Suelo Urbanizable con Plan de Sectorización	-	-	Confederación Hidrográfica del Tajo	Avda. Portugal 81 28011 Madrid
9661201VK5796S	Suelo Urbanizable con Plan de Sectorización	-	-	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz	Plaza Mayor 1 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)
28148A01009006	Suelo Urbanizable con Plan de Sectorización	-	-		
28148A01000090	Suelo urbanizable no sectorizado sin plan de sectorización	-	-		
28148A01000115	Suelo Urbanizable con Plan de Sectorización	-	-		

De los datos del cuadro, se desprende que el “Sistema General Circunvalación Sur de Torrejón” (sub-tramo 4 del tramo SO de la misma), objeto de este Plan Especial, atraviesa:

- Terrenos de uso y dominio público para cuyo paso y permanencia será necesario tramitar autorizaciones y permisos con los Organismos afectados.
- Terrenos de titularidad pública por haber sido cedidos como red pública en planeamientos de desarrollo.
- Terrenos de titularidad privada sin planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, pero clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado (en la denominación de la legislación del suelo vigente) pero que no han sido adscritos, en el momento de redactarse el Plan Especial, a ningún Plan de Sectorización, por lo que podrán ser adquiridos, bien por cesión anticipada de sus propietarios, reservándose el aprovechamiento correspondiente para materializarlo en el ámbito de sectorización que pudiera desarrollarse, bien por expropiación, en cuyo caso la administración se apropiaría del aprovechamiento que pudiera corresponderles en un futuro.

Respecto a los suelos que es necesario expropiar, no todas las zonas sufren la misma afección. Se han elaborado un plano y una serie de fichas específicas para cada parcela en las que se concretan las áreas afectadas a expropiar (se acompañan como Anexo A-3). En particular, en ellas se distinguen tres (3) tipos de zonas según la afección al derecho de propiedad (ver Plano O-2 “Afecciones a la propiedad del suelo”):

- Zonas que requiere la expropiación del pleno dominio.
- Zonas en que se requiere ocupación temporal en la fase de obra.

b) Tipo de afección.

A continuación, se describen las afecciones que habrá de sufrir la propiedad del suelo en cada zona:

b).1. Zonas de expropiación forzosa del pleno dominio.

Se privará completamente de las facultades que son inherentes a la plena propiedad para ocuparla de forma permanente. En dicha zona se ubicará la circunvalación con las especificaciones técnicas previstas.

El terreno afectado tendrá la superficie señalada en las Fichas del Anexo A-3.

b).2. Zonas en que se requiere la ocupación temporal.

(i) Descripción.

Se ocuparán temporalmente las superficies que se indican en las Fichas, durante el tiempo necesario para la ejecución de las obras de construcción de la vía. La superficie de ocupación se situará adosada a los dos márgenes de la banda de expropiación en pleno dominio.

(ii) Contenido.

La ocupación temporal será la necesaria para la ejecución de las obras de ejecución de la circunvalación y afecta tanto a la zona de ejecución de las obras como a las zonas de terraplén durante el período en que se ejecuten las obras. Comprende, en general, el depósito de

materiales, la circulación de maquinaria, camino de servicios, acopios de materiales, las instalaciones necesarias para el desarrollo de las obras, tales como casetas para el personal y aparcamiento de maquinaria y, todos los trabajos necesarios para la ejecución de las obras.

(iii) Régimen de facultades específicas.

La ocupación temporal incluye el siguiente régimen de facultades a favor del beneficiario:

- Acceso de personas y vehículos y, en general, de los equipos necesarios para la ejecución de las obras de construcción del colector y su vigilancia.
- El ejercicio de todas las facultades necesarias para acceder a los terrenos afectados por la ejecución de la circunvalación y efectuar las labores de instalación, operación, y cuantas se juzguen necesarias para la ejecución de las obras de construcción.

2.2.2. Afecciones a infraestructuras.

Las infraestructuras afectadas por el trazado propuesto son las siguientes, remitiendo al Proyecto de ejecución, que deberá completarse con los requerimientos de los informes anexos al Informe Ambiental Estratégico, para mayor detalle:

- **ADIF**
Se afecta a la reserva del antiguo trazado del ramal de abastecimiento de gas a las instalaciones de Butano SA, hoy desaparecidas, y por consiguiente carente de servicio.
- **IBERDROLA**
Interfiere en casi toda su longitud con una línea subterránea de Media tensión y con una línea aérea de media tensión con dos circuitos
- **CLH**
Se afectan dos oleoductos de alta presión:
 - LOECHES – BARAJAS
 - LOECHES-TORREJON.
- **CYII.**
SANEAMIENTO
Se afecta al colector existente de diámetro 1.000 mm (tramos A3 y A5) si bien se mantiene en su ubicación actual sin variación.
El Plan Especial de Actuaciones de mejora de sistema de colectores y emisarios de Torrejón de Ardoz del Canal de Isabel II debe coordinarse con este Plan Especial.
ABASTECIMIENTO.
Arteria San Fernando de Henares de diámetro 1200 mm de Hormigón Armado con Camisa de Chapa.
AGUA REGENERADA
Tubería de aducción de diámetro 315 mm y PVC de entrada al depósito de reutilización de Torrejón de Ardoz

Lo anterior puede consultarse en el Plano O-3 “Afecciones a infraestructuras. Servicios existentes afectados” y en el Proyecto de Ejecución que se adjunta como tomo independiente.

2.2.3. Afecciones a los documentos de desarrollo

Los documentos en los que el suelo ocupado por este sub-tramo 4 es una red general adscrita exterior al sector, no se ven afectados en ningún aspecto.

Todo el trazado se incluye en el denominado sector "SG-PE-1" delimitado por el PGTA. Dicho documento establece unas condiciones de ordenación que se explicitan en la ficha y textos de las páginas 201 a 203 de sus Normas Urbanísticas Particulares. Son las condiciones de diseño que se relacionan a continuación, que autorizan destinar un 10% de la superficie del parque a suelo dotacional:

- 1- Los suelos situados al sur de la vía de circunvalación se ordenarán de forma que tengan en cuenta su proximidad con el río Henares y el castillo de Aldovea.
- 2- Al Norte de la vía de circunvalación, la ordenación del ámbito prolongará los parques previstos existentes, dotándoles de pequeños equipamientos que articulen el conjunto y permitan la participación de los ciudadanos en su gestión y mantenimiento, tales como:
 - Aulas de naturaleza.
 - Un pequeño enclave de huertos de ocio.
 - Instalaciones de recreo extensivas: picaderos, alquiler de bicicletas...etc.
- 3- La vía de borde se permeabilizará mediante cruces de tamaño y calidad suficientes que permitan el paso directo y seguro de los viandantes.
- 4- Se tendrá en cuenta el trazado del Arroyo del Valle y se valorará la realización de una lámina de agua.

Todas estas condiciones son perfectamente incorporables al Plan Especial del SG-PE-1. En lo que se refiere a la superficie afectada por el trazado esquemático del PGTA (25.902,13 m²) y el del PE (17.378,93 m²), existe una disminución de 8.523,20 m².

La obtención del suelo se plantea, en el PGTA, adscribiéndolo al desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados, pero no especificando la localización y el ámbito concreto a que se asigna cada superficie, dejando a los correspondientes Planes de Sectorización la elección de la misma, en función de la facilidad de adquisición del suelo. Así lo han hecho los sectores de Los Almendros y el SUNP-T2, faltando por desarrollarse el SUNP-T1, por lo que la superficie de suelo que se le adscribe permanece sin obtener y, en la medida en que se incluya en el ámbito del Plan Especial, deberá ser expropiada, salvo convenio de cesión anticipada.

Como igualmente se ha señalado, el mantenimiento del trazado de la Vereda del camino de Galapagar y la continuidad de su trazado por el borde Oeste y Sur de las instalaciones de CLH, así como la desaparición de las instalaciones de REPSOL-BUTANO y la supresión, derivada de la misma, del tramo del ferrocarril situado al este de la depuradora y, ligado a lo anterior, la supresión de la conexión de la circunvalación de Torrejón con una posible vía en la zona de servidumbre de la línea eléctrica que separaba CLH de REPSOL-BUTANO, aconsejan y permiten el ajuste del tramo oeste de la circunvalación suprimiendo el paso a distinto nivel sobre el ferrocarril, y separando la vía del Castillo de Aldovea, evitando, además, la afección a las actuales perreras municipales.

El trazado propuesto recoge el itinerario del nuevo colector sur de Torrejón, definido en un Plan Especial específico actualmente en redacción por el Canal de Isabel II, e incorpora la actual Carretera del Castillo, prolongándola como un carril de bicicletas y tráfico peatonal y no motorizado que, conecta con la Vereda de Galapagar y, con la zona verde lineal de los cantiles que bordea al suelo urbanizable de San Fernando de Henares.

2.2.4. Afección Acústica.

Se incluye en tomo específico el estudio acústico completado con una adenda que responde a los requerimientos y observaciones incluidas en el Informe Ambiental Estratégico, especificando que las medidas correctoras no han supuesto variación respecto de las consideradas en el estudio inicial, por lo que no han supuesto variaciones en los costos de ejecución. Para la evaluación se había tenido en cuenta el Estudio de Tráfico, asimismo incluido en tomo independiente, que se estima ajustado a la realidad tanto en la descripción de la situación previa como en las proyecciones. No obstante, si el tiempo transcurrido hasta la finalización del Proyecto de ejecución, se produjeran cambios significativos, algo muy poco probable, se actualizará el citado estudio y se corregirán en su caso las características de las pantallas acústicas a implantar, tal como se solicita en el Informe Ambiental Estratégico.

Si bien las conclusiones del Estudio Acústico dictaminan que no se superan, una vez establecidas las medidas correctoras, los niveles acústicos exigidos por la legislación vigente, se ha reflejado el carácter de zona verde de protección de la parte del parque se red general colindante con la circunvalación necesaria para garantizar una reducción de dicho nivel. No obstante, debe significarse que dentro de los usos permitidos por el PGTA se admiten usos dotacionales cuyos límites acústicos son superiores y la franja afectada es muy reducida (un máximo para periodo noche de 52,5 m, para un nivel de 45 db.) y que será el Proyecto de Parque el que, ubicadas definitivamente las zonas dotacionales, recreativas y de aparcamientos, establezca los ajustes en su caso necesarios e, incluso, la sustitución de las pantallas por motas o perfiles topográficos que tengan el mismo efecto protector.

2.2.5. Afecciones sectoriales y Organismos afectados.

Las afecciones a las infraestructuras antes reseñadas suponen la afectación a los siguientes organismos:

- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Dirección General de Patrimonio.
- Canal de Isabel II
- IBERDROLA
- CLH
- ADIF
- Ayuntamiento de San Fernando de Henares.
- Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

2.3. Reglamentos, normas y especificaciones del proyecto

2.3.1. Normativa para el desarrollo del Plan Especial

- 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.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Y todas aquellas a que se hace referencia en las Normas Urbanísticas del Plan Especial.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DEL SUB-TRAMO 4 DE LA CIRCUNVALACIÓN SUR DE TORREJÓN DE ARDOZ.

2.3.2. Normas urbanísticas para la ejecución de las obras.

Art. 1. Normas respecto a las afecciones a infraestructuras.

Para las afecciones a las diferentes infraestructuras, que se detallan en el Proyecto de Ejecución, en el punto 5.2 del Estudio Ambiental Estratégico, en el Informe Ambiental Estratégico y en el plano O-3 "Afecciones a infraestructuras. Servicios existentes afectados", se cumplirán las determinaciones siguientes:

Art. 1.1. Afecciones a la red de abastecimiento y saneamiento.

En todos los cruces de la vía con redes existentes, previamente a la ejecución material de la obra, se comunicará al Canal de Isabel II, y se aplicarán las medidas especificadas en su normativa. Se solicitará la conformidad técnica previa a la inspección correspondiente.

Art. 1.2. Afecciones a las redes eléctricas.

El soterramiento irá precedido del proyecto correspondiente, que se presentará a la compañía propietaria de la línea (IBERDROLA) y cumplirá sus especificaciones y requerimientos técnicos.

Art. 1.3. Afecciones A Oleoductos y gaseoductos.

Antes de la ejecución, se comunicará a la empresa correspondiente, propietaria o concesionaria del servicio, y la obra se ejecutará previa conformidad y con la presencia de los técnicos de la misma.

Art. 1.4. Afecciones a Caminos públicos.

Se respetarán las estipulaciones del convenio suscrito entre los Ayuntamientos de San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz (ver Anexo A-1).

Art. 2. Afecciones al Dominio Público Pecuario.

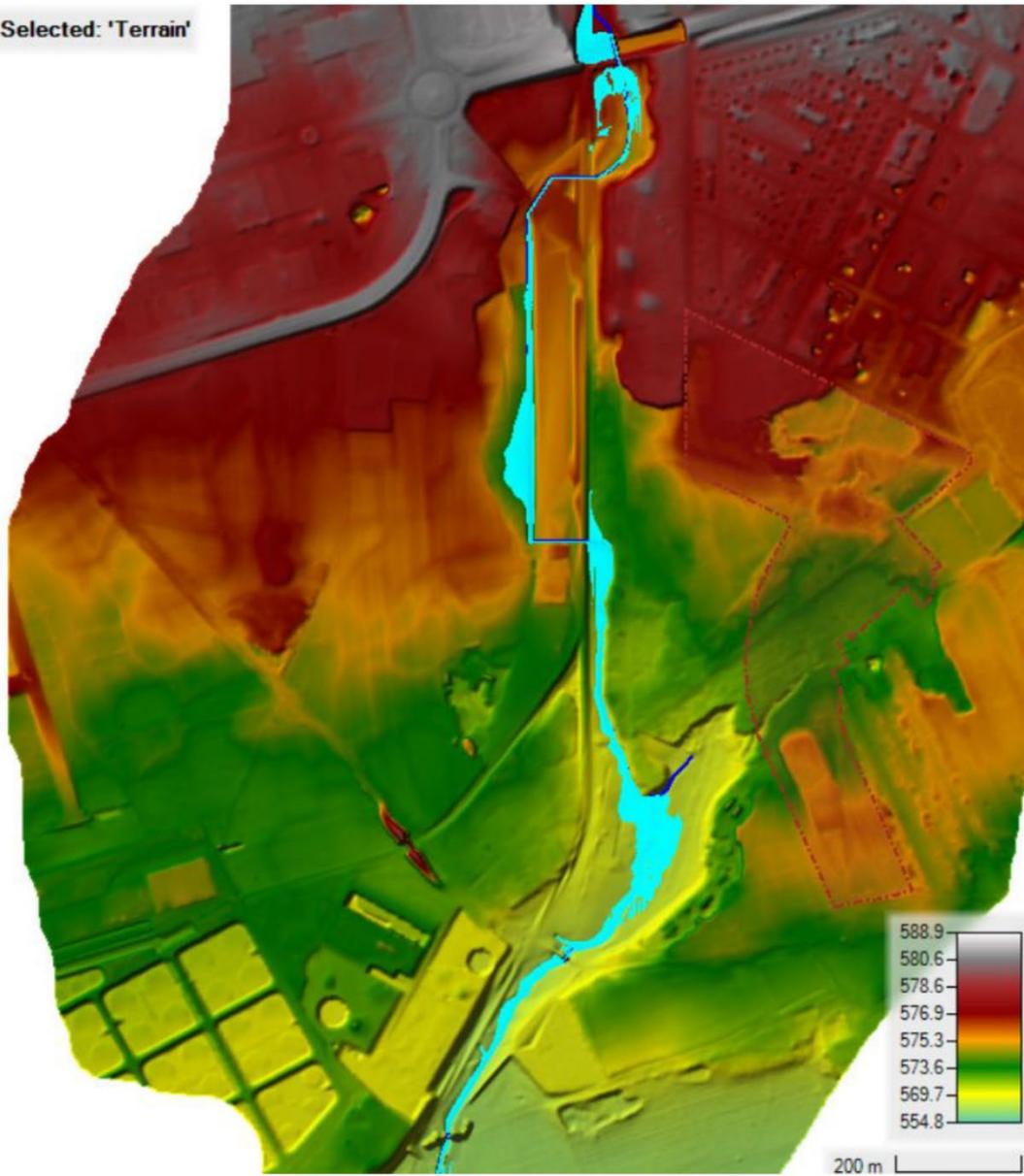
Se solicitará la autorización correspondiente al Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, ejecutando las medidas compensatorias que procedan, o abonando, en su caso, las tasas procedentes. El tratamiento del suelo será el indicado por el Área citada, que se recogerá en el Proyecto de ejecución de la circunvalación.

Art.3.- Afecciones al Dominio Público Hidráulico.

El puente sobre el Arroyo del Valle, que será de un solo ojo, en cumplimiento de la sugerencia de la Confederación, se ejecutará siguiendo las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en coordinación con el Canal de Isabel II, respetando el dominio público hidráulico y sobre la base del estudio de Avenidas realizado para el Plan Parcial del R-4, cuyos planos síntesis se incluyen a continuación, y del que se concluye que, incluso en el supuesto de ausencia de tanque de tormentas las avenidas previstas no superan el cauce actual del Arroyo del Valle:

Máxima:

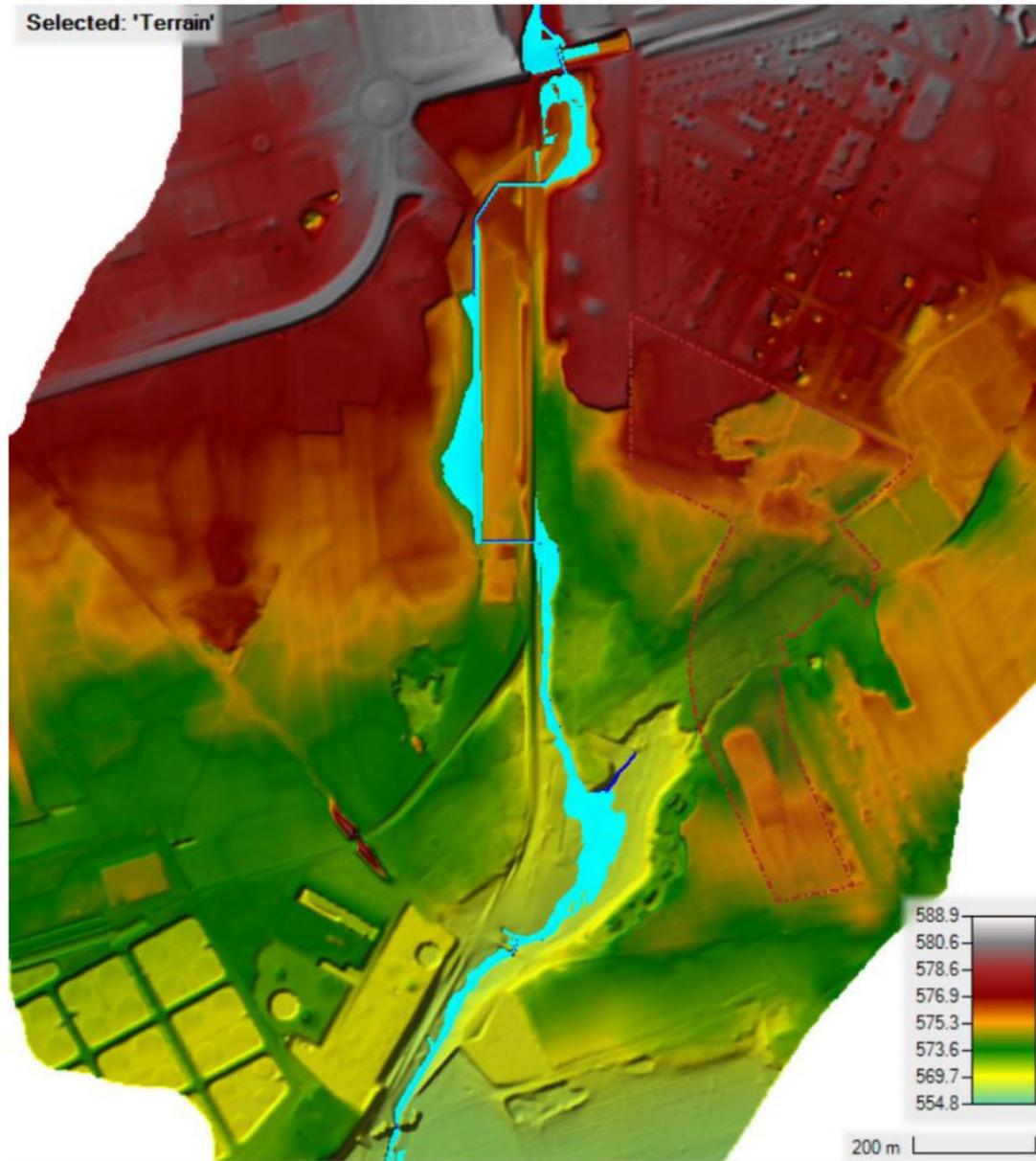
Selected: 'Terrain'



Vista general de la zona de inundación para Q_5 actual. En rojo claro, el límite de la parcela

6.4.2. *Q100 situación actual*

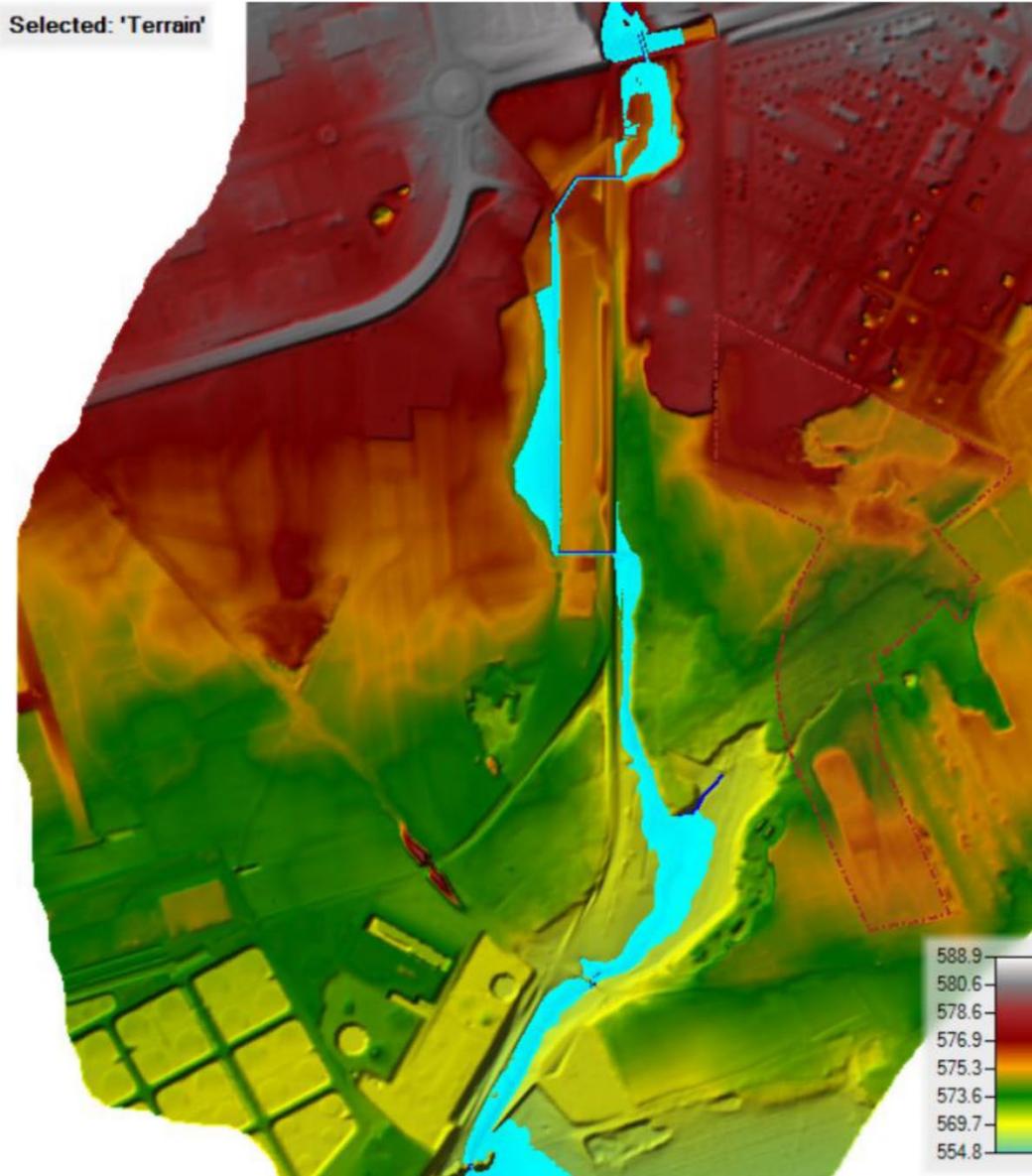
Una vez realizada la simulación para el caudal correspondiente a Q100 años, de valor punta 4.61 m³/s, se adjuntan los resultados de Inundación Máxima:



Vista general de la zona de inundación para Q_{100} actual. En rojo claro, el límite de la parcela

6.4.3. *Q500 situación actual*

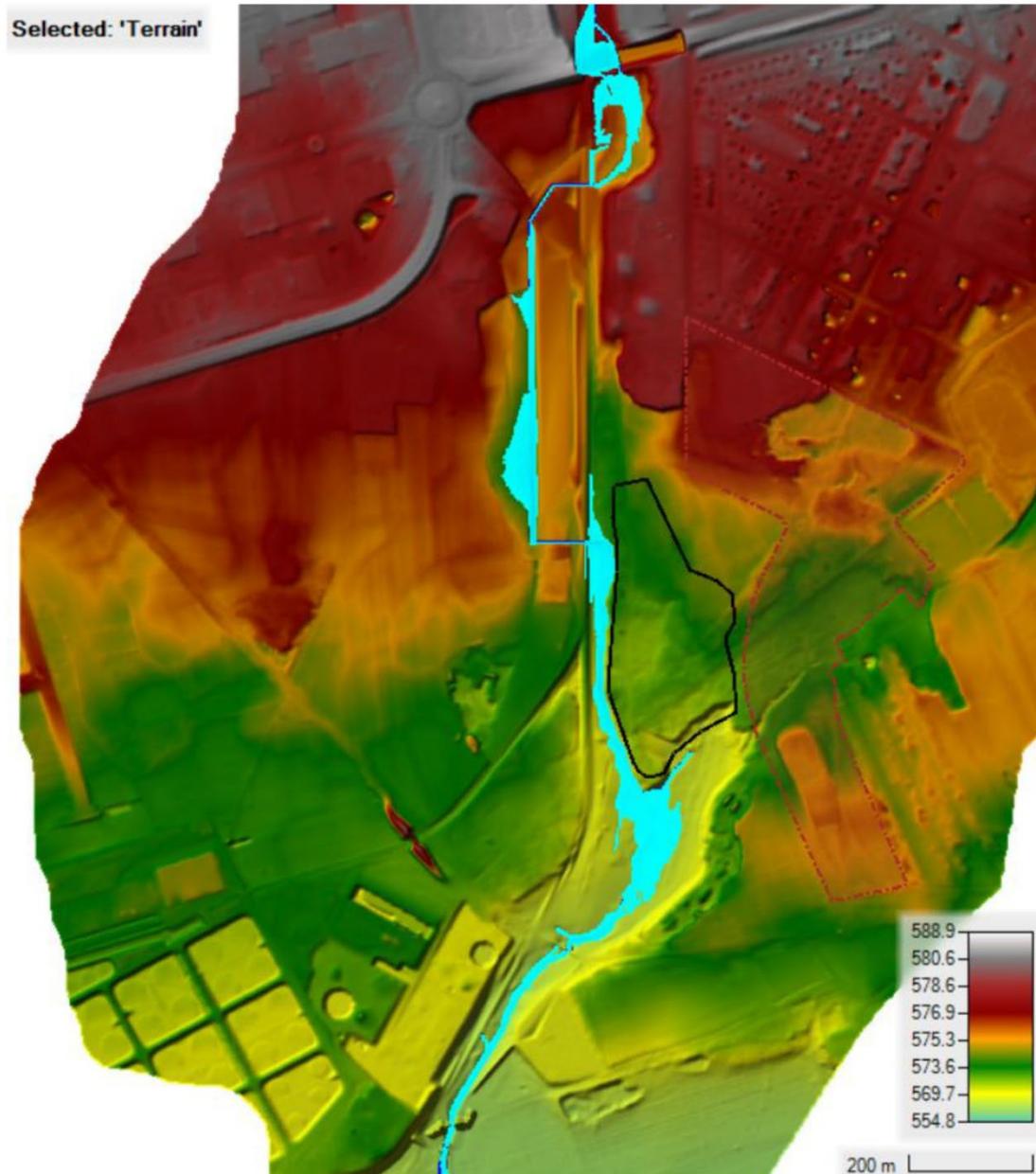
Una vez realizada la simulación para el caudal correspondiente a Q500 años, de valor punta 6.75 m³/s, se adjuntan los resultados de Inundación Máxima:



Vista general de la zona de inundación para Q₅₀₀ actual. En rojo claro, el límite de la parcela

6.4.4. *Q5 (MCO) situación futura*

Una vez realizada la simulación para el caudal futuro de Q5 años, asimilable a la Máxima Crecida Ordinaria, de valor punta $2.10 \text{ m}^3/\text{s}$, se adjuntan los resultados de Inundación Máxima:

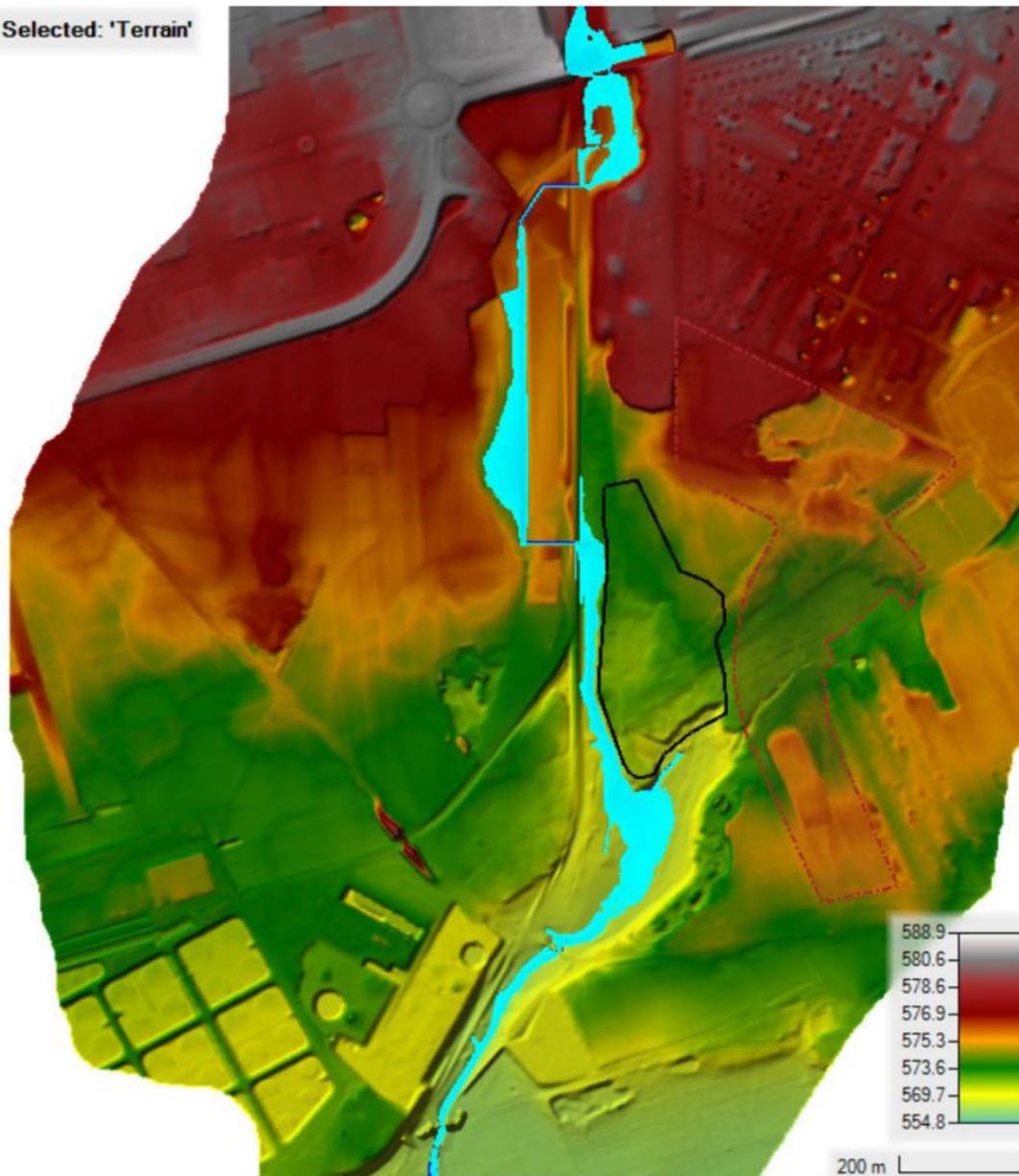


Vista general de la zona de inundación para Q_5 futuro. En rojo claro, el límite de la parcela, en negro, el límite del sellado del vertedero

6.4.5. *Q100 situación futura*

Una vez realizada la simulación para el caudal futuro de Q100 años, de valor punta 5.59 m³/s, se adjuntan los resultados de Inundación Máxima:

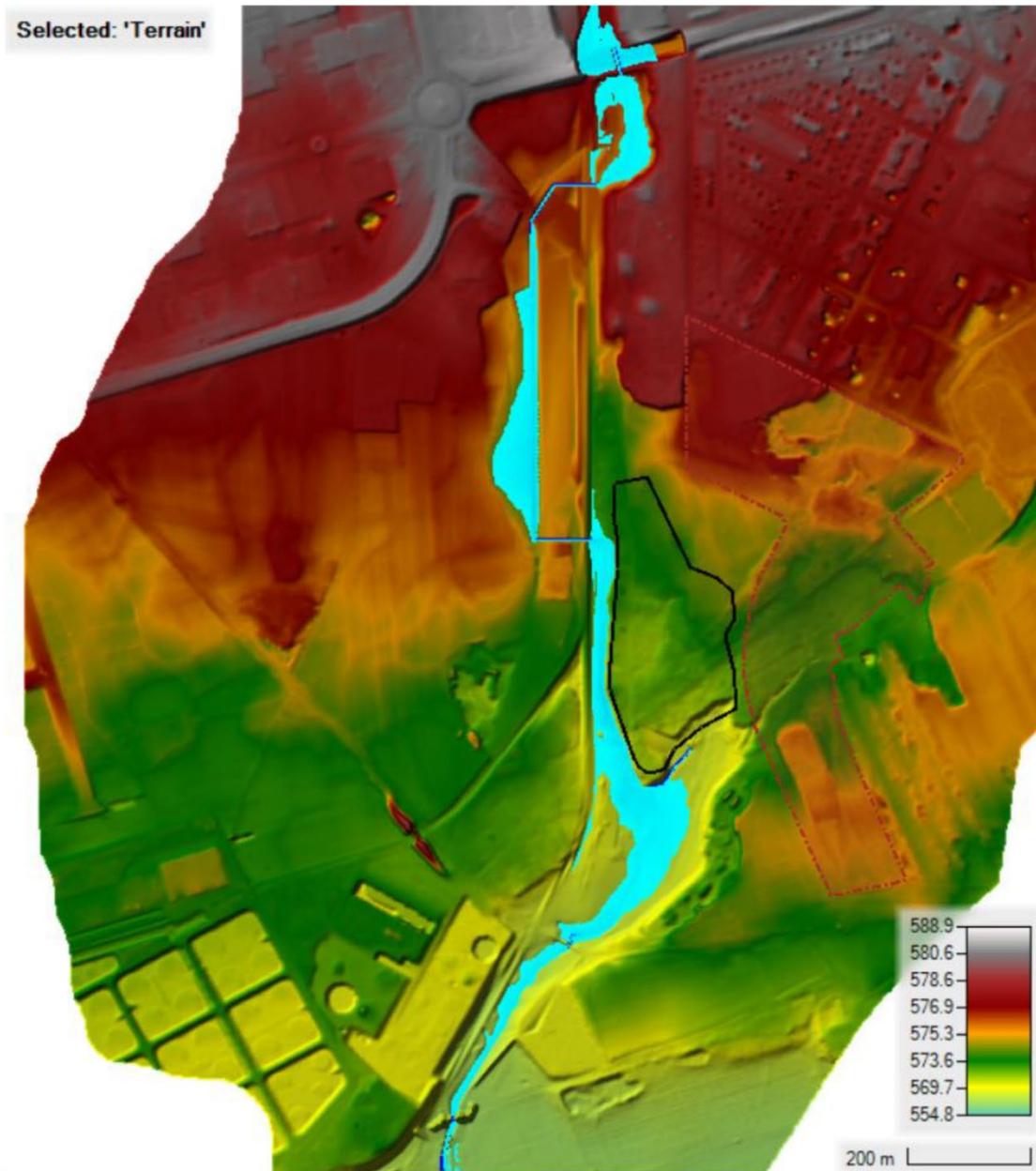
Selected: 'Terrain'



Vista general de la zona de inundación para Q100 futuro. En rojo claro, el límite de la parcela, en negro, el límite del sellado del vertedero

6.4.6. Q500 situación futura

Una vez realizada la simulación para el caudal futuro de Q500 años, de valor punta 8.16 m³/s, se adjuntan los resultados de Inundación Máxima:



Vista general de la zona de inundación para Q₅₀₀ futuro. En rojo claro, el límite de la parcela, en negro, el límite del sellado del vertedero

Art. 4- Afecciones al Patrimonio Arqueológico.

Previamente a la ejecución de la Circunvalación se deberán realizar los estudios arqueológicos correspondientes, cumpliendo las especificaciones de la Dirección General de Patrimonio. Un arqueólogo homologado vigilará el movimiento de tierras en las zonas afectadas.

Art. 5. Afecciones al Patrimonio Edificado.

Se cumplirán las medidas indicadas en el Informe de la Dirección general de Patrimonio.

Art. 6.- Criterios respecto al vertido de pluviales.

De acuerdo con el informe de Canal de Isabel II las aguas de lluvia captadas en el Sub-tramo no podrán incorporarse ni en la red de alcantarillado municipal de Torrejón de Ardoz ni en las conducciones ni infraestructuras pertenecientes al Sistema de Saneamiento Torrejón de Ardoz. Estas aguas, en cumplimiento tanto con el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico deberán ser conducidas a cauce público cumpliendo la legislación sectorial vigente así como los requerimientos técnicos y administrativos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, o bien gestionadas a través de Sistemas Urbanos de Drenaje Urbano (SUDS), en cuyo caso para su implantación se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. La gestión de los SUDS, no será competencia del Canal de Isabel II S.A. Ver plano O-3 "Afecciones a infraestructuras. Servicios existentes afectados"

Las soluciones técnicas de implementarán el Proyecto de Ejecución de la Circunvalación previamente a su aprobación definitiva.

Art. 7.- Afecciones Medioambientales.

En el Estudio Ambiental Estratégico se establecen las Medidas de Protección de Impactos cuyo cumplimiento justifica su valoración como compatibles, que se resumen en los artículos siguientes, incluyéndose la exigencia de elaboración de un Estudio de Protección y conservación de especies protegidas.

Art. 7.1. Medidas para garantizar la calidad del aire durante las obras:

La totalidad de las cajas de los camiones de transporte de material térreo se cubrirán con lonas. Se realizarán riegos periódicos (más frecuentes en tiempo seco) con agua en los caminos habilitados para el tránsito de maquinaria.

Se limitará la velocidad máxima de los vehículos a 20 km/h.

Las zonas de acopio se situarán en localizaciones protegidas del viento.

Se instalarán plataformas de lavado de ruedas.

Se asegurará el buen estado de funcionamiento de la maquinaria.

Se cumplirá la normativa vigente sobre emisión de NO₂, partículas PM₁₀, humos negros...etc.

Art. 7.2 Medidas de protección contra el cambio climático.-

Se centrarán especialmente en el sub-tramo 2 y estarán encaminadas a preservar el suelo.

El paso de vehículos se autorizará exclusivamente en los caminos señalados para ello.

Se restaurará el medio edáfico afectado, con criterios ambientalistas.

Se efectuará la revegetación de los taludes.

Se construirán drenajes y cunetas apropiadas en los puntos en que se prevea una mayor afección, utilizando si es necesario mallas antierosión.

Art. 7.3. Medidas de protección contra el ruido.

El vertido de tierras se realizará desde la menor altura posible. La maquinaria estará homologada según RD 212/2002 de 22 de febrero o norma que lo sustituya.

No se provocarán ruidos entre las 21 y las 7 horas.
Los compresores y perforadoras serán de bajo nivel sónico.

Art. 7.4. Medidas de protección geológica y geomorfológica.

Se efectuará un estudio detallado que, con objeto de reducir hasta el mínimo el impacto, determine:

- Los movimientos de tierra realmente necesarios.
- Las posibilidades de reutilización de los materiales extraídos a lo largo del trazado.
- Las operaciones de acondicionamiento de las pistas de acceso y zonas de instalaciones temporales necesarias para la realización de las obras, con objeto de que la morfología definitiva de las mismas, una vez restauradas, evite el contraste de formas con el relieve del entorno.
- El replanteo de la obra con el fin de planificar y delimitar de manera exacta las zonas sometidas actividad.

Art.7.5. Medidas de protección de la edafología.

La excavación de los suelos se realizará con una profundidad mínima de 10 cm y se procederá a su acopio teniendo en cuenta las siguientes medidas:

- Se depositarán en zonas próximas al trazado de la Circunvalación.
- Una vez recogida, se almacenará en montones cuya altura no supere los 200 cm, con una inclinación no superior a los 45°. Se seguirán las siguientes indicaciones:
 - La distancia entre caballones será la necesaria (3,5 m aproximadamente), para permitir las maniobras de la máquina a utilizar en el manejo de los caballones.
 - Se evitará en todo momento el paso de la maquinaria por encima de la tierra apilada, para evitar procesos de compactación.
 - Se harán ligeros ahondamientos en la capa superior del acopio para evitar el lavado del suelo por la lluvia y la deformación de sus laterales por erosión.
- El mantenimiento de los montones hasta su reutilización en las labores de restauración de la obra, deberá observar ciertas normas:
 - Se efectuaran labores de siembra, abonado y riego de la tierra si ésta ha de permanecer más de 6 meses acopiada.
 - Si fuese preciso, se realizará la labor de semillado para protección de los montones de tierra vegetal.
 - Si el almacenamiento se dilata en el tiempo, será necesario considerar la realización de labores periódicas de mantenimiento, para conservar la humedad y aireación de los montones, preservando su capacidad agrológica.

Art. 7.6. Medidas de protección sobre el medio Biótico.

Art. 7.6.1. Medidas de protección sobre la vegetación.

- En la fase de construcción y antes de comenzar las tareas de despeje y desbroce previas a los movimientos de tierra, deberán señalarse mediante bandas, estacas o cualquier otro elemento visible, las zonas de afección previstas que deberán permanecer visibles durante toda la fase de construcción.
- Se eliminará únicamente la vegetación afectada por el movimiento de tierras y que resulte incompatible con la ordenación resultante.

- El desbroce se realizará por medios mecánicos, no empleándose productos herbicidas. Durante el desbroce, se tendrá especial cuidado de respetar la mayor cantidad posible de tierra vegetal, evitando mezclarla con la broza.
- Previo a la ejecución del trazado se protegerán los árboles próximos a la zona de actuación, a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros.
- Se evitarán las operaciones de limpieza y mantenimiento de vehículos y maquinaria en obra:
- En las excavaciones se separará y acopiará los suelos vegetales por si es necesario reponer la capa vegetal a lo largo del trazado.
- En caso de que los taludes resultantes de los terraplenados requieran una protección frente a la erosión, se utilizarán en la medida de lo posible sistemas de protección con vegetación.

Art. 7.6.2. Medidas de protección sobre la fauna.

- Se delimitará correctamente el terreno a ocupar por las actuaciones evitando la eliminación innecesaria de vegetación que pudiera servir de cobijo de la fauna en especial para las aves forestales.
- Las actividades de obra relativas a despejes, desbroces, demoliciones, movimientos de tierra, y en general todas aquellas generadoras de ruido, se restringirán o minimizarán lo más posible de forma temporalmente durante el período de reproducción que abarca los meses de primavera.
- Los extremos libres del cerramiento de la obra serán cerrados herméticamente al final de cada jornada. Antes del inicio de los trabajos diarios, se observará la zanja abierta para detectar individuos que hayan podido caer en ella o entrado en la zona de obras; en caso de encontrar alguno, se recogerá y liberará en algún espacio próximo óptimo. Se adecuarán zonas con rampas que faciliten la salida de pequeños animales caídos accidentalmente. En el caso de arquetas o pozos, se instalarán rejillas que impidan el acceso de pequeños animales a su interior.
- Los sistemas de drenaje (longitudinales y transversales) del vial y los que se vean afectados por la construcción del mismo permitirán el paso de los diferentes grupos faunísticos, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.
- El proyecto repondrá las vallados y cerramientos afectados considerando las indicaciones citadas y siendo permeables para la fauna tal y como establece el artículo 65.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Art. 7.7. Protección y Conservación de Especies Protegidas.

El estudio de impacto ambiental incluirá un estudio de flora y vegetación afectada por el proyecto, realizado por un técnico competente, detallándose especies, número de individuos o superficie afectada por las obras. Asimismo, un técnico competente en materia de fauna elaborará un estudio sobre la fauna presente en las zonas de actuación, y especialmente en el entorno del Arroyo del Valle.

Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Ejecución deberá redactarse un estudio que determine las condiciones de protección y conservación de la fauna y la flora protegida, con el siguiente contenido:

Se realizará un parcelario de unidades de vegetación mediante ortofotografía con herramientas GIS (QGis). En las visitas que se realicen se hará un inventario de cada tipo de unidad de vegetación (allí donde haya) y se le asignará a la unidad fitosociológica correspondiente.

Se estimará dentro del inventario si existe alguna especie protegida que deba de ser tenida en cuenta, fundamentalmente en aquellas zonas en las que las obras se encuentren más cercanas al bosque de ribera, por ser el tipo más vulnerable.

Para la fauna se establecerán transectos y estaciones de escucha en número suficiente. En los transectos se estará atento por un lado a la avifauna exclusivamente durante la ida, mientras que en la vuelta se estará atento a la presencia de anfibios, reptiles y huellas de mamíferos o su presencia directa.

Se realizarán cada día todos los transectos, comenzando cada día en orden diferente, de manera que cada transecto se analice en al menos 3 franjas horarias distintas. Al menos cada día se realizarán dos estaciones de escucha intercaladas en los transectos, con una duración de una hora desde punto fijo.

A fin de tener mayor diversidad en los datos de fauna, los muestreos de esta se realizarán en días alternos.

Se redactaran las medidas de protección que se deriven de los resultados.

Art.7.8. Medidas de protección sobre el medio socioeconómico.

Art.7.8.1. Medidas de protección sobre espacios naturales de interés.

Aunque el suelo ocupado por la Circunvalación no está clasificado como No Urbanizable de Protección, excepción hecha de la zona que, atendiendo a las determinaciones de los Planes Generales, fue calificada como zona C, por el Plan de Gestión de los espacios protegidos red Natura 2000, ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y ZEC "Cuencas de los ríos Jarama y Henares".

Art.7.8.2 Medidas de restauración e integración paisajística.

- La integración paisajística pretende la vuelta a unas condiciones visuales de la misma o mejor calidad que la que había antes del deterioro.
- La ejecución de la circunvalación debe tener en cuenta que el destino futuro de los suelos del entorno es la de parque peri-urbano.
- Se remodelará la topografía alterada, de modo que se adecúe lo más posible al entorno natural.
- En el modelado de los terraplenes proyectados, deberían evitarse morfologías planas, agresivas y demasiado artificiales, tendiendo a las formas blandas o de aspecto natural. Es importante también evitar las aristas vivas, tendiendo a redondear las zonas superiores, con cambios graduales de las pendientes.

Art.7.8.3. Medidas sobre gestión de residuos.

- Todos los residuos generados se gestionarán de acuerdo a su naturaleza según lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid
- La gestión de las tierras de excavación y de los residuos inertes se llevará a cabo según lo establecido en la normativa anteriormente citada, así como en la Orden 2726/2009, de 16 julio, que regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, y el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- Los aceites industriales usados que se generen durante las obras serán gestionados conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Art. 8 Normas derivadas del Análisis de Impacto Normativo.

Art. 8.1. Medidas y propuestas para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la infancia, la adolescencia y la familia, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación.

Art. 8.1.1. Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad.

La seguridad como prioridad

Se revisará que:

- Sea clara, comprensible y visible para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.
- Realizada con iconografía no sexista y diversa.
- Se identifique fácilmente el nombre de las calles, plazas y edificios.
- Se recomienda la instalación de teléfonos con un sistema de llamadas emergencia en paradas de transporte público aisladas.
- Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad, indicadas en los puntos precedentes.

Visibilidad: “ver y ser vista”

- Se comprobará que la iluminación está orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación.
- Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos construidos, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad “Ver y ser vista/o” y de orientación.
- El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.

Afluencia: “oír y ser oída”

- Se aconseja que el ruido ambiental tanto en exteriores como en interiores no cubra llamadas de socorro.
- Planificación y el mantenimiento de los lugares: “vivir en un ambiente limpio y acogedor”
- Se recomienda la disposición de los recursos de limpieza necesarios tanto en las zonas públicas como en el interior de las parcelas privadas para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

Art. 8.1.2. Determinaciones relativas al uso transporte y movilidad.

Art.8.1.2.1. Respecto a la seguridad ciudadana ver también los principios establecidos en el punto “Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad”

Carga y descarga.

- La actividad de carga y descarga que pudiera producirse deberá garantizar la visibilidad de los peatones.

Transporte público.

- En caso de que, en la zona del entorno, se produzca alguna intervención en las paradas de transporte público, debería instalarse en ellas un mapa detallado del lugar y su relación con el entorno, así como el horario de uso.

Art. 8.2. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

Adecuar el diseño a las determinaciones actualizadas de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Art. 8,2.1. Respecto a la legislación vigente en materia de accesibilidad:

Art. 8.2.1.1. Respecto a la situación física de las calles o tramos de calles existentes que se mantienen en la solución propuesta, se plantean a priori las siguientes determinaciones:

- Ensanchar aquellas aceras que no cuenten con un itinerario alternativo accesible de acuerdo con la legislación vigente (no menores de 1,8 m.).
- Recolocar aquel mobiliario urbano que interrumpa un itinerario accesible.
- Los vados peatonales se ajustarán a la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas.
- Señalar transversalmente con pavimento diferenciado, para avisar al peatón que circula linealmente en la acera, los vados de vehículos situados en las distintas manzanas.
- Facilitar un acceso pavimentado o correctamente compactado desde la acera a la zona de juegos infantiles.

Art. 8.3. Relativas a la conservación de la urbanización.

- Mantenimiento del viario y las zonas verdes en buen estado de conservación y libre de obstáculos.

Art. 9 Normas de accesibilidad.

Art. 9.1 Itinerarios accesibles

El Proyecto de Ejecución deberá cumplir la legislación sobre accesibilidad, de forma que la anchura de las aceras no será inferior a 1,80 en ningún caso.

Se deberán señalar los pasos de cruce de la circunvalación que deberá respetar el Plan Especial de diseño del Parque.

Art. 9.2. Trazado afectando a itinerarios preexistentes.

- Cuando el trazado de la circunvalación interrumpa un itinerario preexistente, deberá garantizarse durante las obras la funcionalidad del mismo mediante la previsión de itinerarios alternativos o asegurando una anchura mínima de 1,80 m cuyas características cumplan lo especificado en la legislación vigente.

- Finalizadas las obras deberá restaurarse el itinerario a su estado inicial en el caso de que el Proyecto de Trazado no incluya un itinerario definitivo de sustitución.

Art. 9.3. Tapas de pozos y arquetas.

- Las rejillas, alcorques y tapas de instalaciones ubicadas en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario accesible, salvo cuando deban situarse en el interior del mismo en cuyo caso:
 - Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.
 - Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.

2.3.3. Normas Urbanísticas para la gestión y financiación del plan.

El Programa de Actuación del PGTA establece la distribución de los costos de la circunvalación entre los diferentes sectores, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. y la Comunidad de Madrid. El costo asignado, con la correspondiente actualización, deberá incluirse como gasto en los Proyectos de Reparcelación y abonado al Ayuntamiento como condición para la recepción de las obras de urbanización.

Debe señalarse a este respecto que, si el abono se produce con anterioridad a la ejecución de la obra, las cantidades a abonar serán las reflejadas en el PGTA, con las actualizaciones correspondientes. Si el abono se produjera una vez ejecutada, el precio a considerar para la aplicación de los porcentajes correspondientes a cada sector será el coste real de las obras.

Con cargo a las cantidades recibidas, el Ayuntamiento de Torrejón ejecutará las obras de la Circunvalación.

2.3.4. Normas de Proyecto.

Para la redacción del Proyecto, además de la normativa vigente y de la que específicamente determine el Director del Proyecto durante la realización de los trabajos, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, Ley de Evaluación Ambiental.
- Título IV, artículos 49, 50 y 72, disposición adicional séptima y Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (régimen transitorio en materia de evaluación ambiental previsto en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre).
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Directiva 98/83/CE del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 256/2016, de 10 de junio, por el que se aprueba la Instrucción para la recepción de cementos (RC-16).
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Real Decreto 751/2011, de 27 de mayo, por el que se aprueba la Instrucción de Acero Estructural (EAE).
- Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la instrucción de hormigón estructural (EHE-08).
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 1699/2011, de 18 de noviembre, por el que se regula la conexión a red de instalaciones de producción de energía eléctrica de pequeña potencia.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Orden de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y Órdenes posteriores vigentes que las complementan, actualizan y/o modifican.
- Orden 12 de abril de 1999, por la que se dictan las instrucciones técnicas complementarias al Reglamento de Puntos de Medida de los Consumos y Tránsitos de Energía Eléctrica.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que se han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.
- Normas UNESA sobre dimensionamiento de redes de tierra de centros de transformación de tercera categoría.

- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Orden de 18 de noviembre de 1974 por la que se aprueba el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos, y Órdenes posteriores vigentes que la complementan, actualizan y/o modifican.
- Real Decreto 656/2017, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias MIE APQ 0 a 10.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Decreto 38/2002, de 28 de febrero, por el que se regulan las entidades de control reglamentario de las instalaciones industriales en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Real Decreto 709/2015, de 24 de julio, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de los equipos a presión.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua para consumo humano.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Orden SSI/304/2013, de 19 de febrero, sobre sustancias para el tratamiento del agua destinada a la producción de agua de consumo humano.
- Orden de 28 de julio de 1974 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de abastecimiento de agua.
- Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.
- Normas para redes de abastecimiento de Canal de Isabel II. Versión 2012 o aquella por la que sea sustituida en un futuro.
- Normas para redes de reutilización de Canal de Isabel II. Versión 2007 o aquella por la que sea sustituida en un futuro.
- Normas para redes de saneamiento de Canal de Isabel II. Versión 2, 2016 o aquella por la que sea sustituida en un futuro.
- Especificaciones Técnicas de Canal de Isabel II.
- Guía técnica sobre Depósitos para Abastecimiento de agua potable. CEDEX. 2009.
- Guía técnica sobre Redes de Saneamiento y Drenaje Urbano. CEDEX. 2007.
- Guía técnica sobre tuberías para el transporte de agua a presión. CEDEX 2006.
- Normas Particulares de Iberdrola Distribución Eléctrica.
- Normas NBE y NTE del MOPU.
- Normas UNE-EN-ISO
- Normas sobre pintura del INTA.
- Normas UNE aprobadas por el Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

- Ley 20/2003, de 7 de julio, de Protección Jurídica del Diseño Industrial.
- Manual de Cartografía y Fotografía Aérea CEOTMA.
- Pliego de Condiciones Técnicas de Jardinería, de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Comunidad.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes (PG-3), incluyendo todas sus ampliaciones y revisiones.

Nota: Se tendrán en cuenta las posibles modificaciones, derogaciones o añadidos a cada una de las normas recogidas en este apartado.

2.3.5. Especificaciones de Proyecto.

Las especificaciones técnicas se incluyen en el Proyecto de Ejecución que se adjunta como tomo independiente.

2.4. Replanteo.

En el cuadro adjunto a continuación, se relacionan las coordenadas cartográficas, en sistema ETRS89-UTM.30N, de los diferentes vértices, uniendo los cuales en tramos rectos se obtiene el trazado de la Circunvalación (Ver Plano O-4 “Plano de replanteo de la infraestructura”).

COORDENADAS DEL EJE (ETRS89.UTM-30N)
(Sombreados los PKs en San Fernando de Henares)

PK	X	Y
0+000.00	459.328,5142	4.476.087,3112
0+020.00	459.347,4990	4.476.081,0202
0+040.00	459.366,4837	4.476.074,7291
0+060.00	459.385,5069	4.476.068,5569
0+080.00	459.404,7803	4.476.063,2230
0+100.00	459.424,2963	4.476.058,8591
0+120.00	459.444,0059	4.476.055,4760
0+140.00	459.463,8601	4.476.053,0822
0+160.00	459.483,8090	4.476.051,6836
0+180.00	459.503,8029	4.476.051,2839
0+200.00	459.523,7919	4.476.051,8839
0+220.00	459.543,7258	4.476.053,4822
0+240.00	459.563,5795	4.476.055,8939
0+260.00	459.583,4240	4.476.058,3832
0+280.00	459.603,2685	4.476.060,8725
0+300.00	459.623,1129	4.476.063,3619
0+320.00	459.642,9574	4.476.065,8512
0+340.00	459.662,7865	4.476.068,4554
0+360.00	459.682,5010	4.476.071,8141
0+380.00	459.702,0244	4.476.076,1286
0+400.00	459.721,1549	4.476.081,9536
0+420.00	459.740,0033	4.476.088,6379

0+440.00	459.759,4930	4.476.092,9939
0+445.17	459.764,6337	4.476.093,5189
0+460.00	459.779,4599	4.476.093,2994
0+480.00	459.799,3626	4.476.091,3835
0+500.00	459.819,3395	4.476.092,0352
0+520.00	459.839,3304	4.476.092,4734
0+540.00	459.859,3237	4.476.092,9807
0+560.00	459.879,3037	4.476.093,8667
0+580.00	459.899,2721	4.476.094,9919
0+600.00	459.919,2402	4.476.096,1209
0+620.00	459.939,2083	4.476.097,2498
0+640.00	459.959,1764	4.476.098,3787
0+660.00	459.979,1445	4.476.099,5076
0+680.00	459.999,0260	4.476.101,5703
0+700.00	460.018,5008	4.476.106,0664
0+720.00	460.037,2657	4.476.112,9482
0+740.00	460.055,0299	4.476.122,1089
0+760.00	460.071,5156	4.476.133,4091
0+780.00	460.087,1283	4.476.145,9089
0+800.00	460.102,7409	4.476.158,4087
0+820.00	460.118,3536	4.476.170,9084
0+840.00	460.133,9663	4.476.183,4082
0+860.00	460.149,5790	4.476.195,9080
0+880.00	460.165,1541	4.476.208,4537
0+900.00	460.180,1444	4.476.221,6896
0+920.00	460.194,3898	4.476.235,7244
0+940.00	460.209,6106	4.476.248,6631
0+960.00	460.226,5803	4.476.259,2168
0+977.11	460.240,9219	4.476.268,5343
0+980.00	460.243,0752	4.476.270,4670
1+000.00	460.253,7261	4.476.287,1987
1+020.00	460.261,7030	4.476.305,5391
1+040.00	460.270,7936	4.476.323,3375
1+060.00	460.282,1360	4.476.339,7937
1+080.00	460.294,9343	4.476.355,1568
1+100.00	460.308,6921	4.476.369,6707
1+120.00	460.323,0451	4.476.383,5967
1+140.00	460.337,9560	4.476.396,9238
1+160.00	460.353,3996	4.476.409,6297
1+180.00	460.369,3502	4.476.421,6930
1+200.00	460.385,7809	4.476.433,0936
1+220.00	460.402,6644	4.476.443,8123
1+240.00	460.419,9723	4.476.453,8313
1+260.00	460.437,6757	4.476.463,1338
1+280.00	460.455,7467	4.476.471,7001

1+300.00	460.474,1563	4.476.479,5123
1+320.00	460.492,8677	4.476.486,5712
1+340.00	460.511,8354	4.476.492,9104
1+360.00	460.530,8905	4.476.498,9822
1+380.00	460.550,1238	4.476.504,4637
1+386.85	460.568,3216	4.476.507,3370
1+400.00	460.569,8529	4.476.507,3765
1+420.00	460.589,6640	4.476.505,0865
1+440.00	460.608,9770	4.476.500,0047
1+460.00	460.628,8579	4.476.497,8316
1+480.00	460.648,7740	4.476.496,0379
1+500.00	460.668,7669	4.476.495,8755
1+520.00	460.688,6970	4.476.497,4671
1+540.00	460.708,4108	4.476.500,8002
1+560.00	460.727,6225	4.476.506,3265
1+580.00	460.746,6790	4.476.512,3966
1+600.00	460.765,6449	4.476.518,7439
1+620.00	460.784,5162	4.476.525,3670
1+640.00	460.803,2889	4.476.532,2646
1+680.00	460.821,9674	4.476.539,4139
1+700.00	460.840,6378	4.476.546,5843
1+720.00	460.859,3082	4.476.553,7548
1+740.00	460.877,9786	4.476.560,9253
1+760.00	460.896,6491	4.476.568,0958
1+780.00	460.915,3195	4.476.575,2662
1+800.00	460.933,9899	4.476.582,4367
1+820.00	460.952,6603	4.476.589,6072
1+826.22	460.958,4643	4.476.591,8362

2.5. Construcción y montaje.

El proceso que se seguirá para la construcción será el siguiente:

- Desbroce e identificación de servicios
Se procede a la identificación de servicios afectados por el desarrollo de la obra previo a la ejecución de los trabajos de limpieza y desbroce para evitar cualquier tipo de rotura en los mismos.
Se procede a la eliminación de la capa de terreno vegetal, alcanzando el terreno natural, para poder comenzar posteriormente con los trabajos referentes al movimiento de tierras.
- Demoliciones
Se procede a la retirada de los diferentes barreras arquitectónicas (carreteras, vallados, señalización vertical, alumbrado, arbolado...) para evitar cualquier tipo de interferencia con la ejecución del vial.
- Protección de SSAA

Los servicios existentes, no susceptibles de ser retranqueados y que tengan interferencias puntuales, serán protegidos previamente a la ejecución de los trabajos de movimiento de tierras para así evitar cualquier tipo de fisuración o interferencia.

- Movimiento de Tierras

Se ejecutan los diferentes desmontes de material y terraplenado con el propio material de la obra (si fuese apto para ello) o con material de préstamo, para así alcanzar la cota de explanación del terreno, cumpliendo con las prescripciones técnicas prescritas por el redactor del proyecto.

- Construcción de la Sub-base y la base.

Una vez preparada la explanación en tierras de la huella del vial se procede al vertido de la base de hormigón

- Realización de la superficie de pavimento.

Tras el fraguado de la base de hormigón previamente ejecutada, se procede al vertido de la segunda capa de hormigón. Una vez fraguado se comienza con la ejecución de las diferentes capas de rodadura.

- Edificación de estructuras y puentes

- Puesta de señales y marcados de tráfico

Se procede al montaje de toda la señalética vertical prevista, así como al pintado e la señalización horizontal sobre el pavimento finalizado.

2.6. Régimen de explotación y prestación del servicio.

Se trata de una calle municipal pública cuyo mantenimiento y conservación serán asumidos por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

CAPÍTULO 3.-ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

3.1. Estudio económico.

3.1.1. Marco en el que se elabora.

Dado que el ámbito del Plan Especial es una parte de una infraestructura mayor y, por consiguiente, carece de autonomía, se expone a continuación la justificación de la inversión necesaria para la ejecución de la totalidad a la que pertenece, especificando los sectores y entidades a las que se les atribuye la carga. Obviamente, aunque para este específico ámbito se determine el agente o agentes que tienen atribuido el pago de los costos de ejecución, no puede considerarse, repetimos, como una unidad autónoma y el planteamiento económico se realiza de la circunvalación como un todo.

Debe tenerse en cuenta que se trata de la ejecución de una red general prevista en el PGTA y recogida también en el PGSFH y, por consiguiente, que carece de sentido como unidad de reparto de cargas y beneficios. De igual manera la sostenibilidad es un problema de la ciudad como un todo y la conservación y el mantenimiento deben ser asumidos por el Ayuntamiento como gasto ordinario, al igual que el resto del viario municipal, dentro de la consolidación del modelo territorial aprobado. El PGSFH señala textualmente *“la inexistencia de Plan Regional obliga al Plan general a plantear una hipótesis de relaciones inter-municipales que deben alcanzar necesariamente a Coslada, Torrejón y Madrid, como mínimo.... Pretende a medio plazo consolidar usa estructura urbana sin solución de continuidad con los municipios del entorno, para lo que es fundamental consolidar el entramado viario y la incardinación de los futuros desarrollos en la citada red....las acciones previstas buscan consolidar estas vías y definir sus características como ejes intermunicipales e intersectoriales”*, y en coherencia con esta filosofía, tal como figura en las páginas 259 y 317 de la Memoria, contempla las actuaciones necesarias para garantizar el cierre de la circunvalación de Torrejón, atribuyendo al Ayuntamiento los costos de las obras y expropiaciones necesarias para hacerlo, que se recogen como actuaciones SG-EXP-20 y SG-RV-12 en el Programa de Actuación. El Ayuntamiento de Torrejón aceptó en su día esa asignación y la ha ratificado con motivo de la redacción de este Plan Especial (Sub-tramo 4), que se redacta en paralelo al Plan Especial del Sub-tramo 3, mediante la firma de un convenio de gestión que se adjunta en el Anexo A-1.

El PGTA incluye la ejecución de la circunvalación en su Programa de Actuación, subdividida en dos tramos: el tramo Este, desde la M-206 hasta el final del término municipal (incluyendo la glorieta), que programa en el Primer Cuatrienio y que se ha ejecutado a excepción de la glorieta, cuyo coste se asigna a la Comunidad de Madrid y el Tramo Oeste, dentro del que se incluyen los Planes Especiales que ahora se redactan, además de los Planes Parciales de los sectores R-3, R-4 y PPRI AE-OD-1. El sub-tramo que discurre por San Fernando no se incluye, obviamente, en el ámbito del PGTA, aunque sí en sus planos territoriales y de estructura urbana.

Al tratarse de una red general, repetimos, no constituye una unidad de reparto de beneficios y cargas como totalidad, sino que su costo está asignado como una carga entre otras a diferentes ámbitos dentro de los cuales se establece el reparto correspondiente.

3.1.2. La ejecución de la totalidad de la circunvalación.

3.1.2.1. Principios en los que se apoyan los cálculos efectuados y actualización de cargas resultante para la totalidad del tramo oeste de la circunvalación. -

Los principios en que se ha basado este estudio han sido los siguientes:

- 1- Aun cuando se haya ejecutada la mitad Este, dado que la asignación de costos por el PGTA se realiza en el conjunto del trazado, se deben considerar el trazado completo, especificando el agente que ha asumido las cargas en la parte ya ejecutada.
- 2- El PGTA se redactó hace más de veinte años y, obviamente, los costos se calcularon en la fecha de su redacción y, en consecuencia, deben ser actualizados utilizando la fórmula establecida por el propio Plan General. A este respecto debe señalarse que en la modificación aprobada por la Comisión de Urbanismo de 2 de abril de 2003 se modificó la fórmula de revisión de precios para la actualización de los costos de las diferentes actuaciones del Plan.
- 3- Con fecha 22 de marzo de 2004, se aprobó el expediente de asignación de Redes Supramunicipales y Generales a los diferentes sectores del Suelo Urbanizable Programado en el que se fijó una cuantía para cada uno de los cinco sectores delimitados.
- 4- En coherencia con los dos expedientes anteriores, el Pleno del Ayuntamiento, por acuerdo de 23 de Marzo de 2004, aprobó definitivamente la pormenorización de las cuantías asignadas por el Plan General a los diferentes sectores, repartiendo las diferentes actuaciones a sufragar en función de la relación espacial y territorial con cada sector. En esta pormenorización se llevó a cabo la actualización de precios al año 2003. Esta asignación supuso, sin modificar la cuantía total de las cargas, la asignación de los costos de la circunvalación a los sectores R-2, R4 y R5, detrayendo otras cargas que se atribuyeron a los sectores R-1 y R-2. Ver anexo A-4y cuadro siguiente:

Datos Plan General y Delimitación de Redes

Concepto	Total redes (actualizado 2003) (m2s)	Tipo de redes generales	Actualizado a 2003 (€)
Contribución a redes generales de sectores SUP en P.Gral	10.258.586,06	Otras redes	8.184.423,64
		Circunvalación	2.074.162,42
Ajuste contribución de redes	10.258.586,06	Otras redes	5.278.526,56
		Circunvalación	4.980.059,50
Trasvase de Otras redes a circunvalación			2.905.897,08

- 5- Obviamente, la anterior distribución y actualización de cantidades es el punto de partida para los sectores de suelo urbanizable programado (sectorizado en la nueva denominación de la Ley 9/2001) así como del PPRI de San Benito, AE-OD-1, cuya carga se incluía en el expediente en nota a pie de página. No era aplicable al Suelo Urbanizable No Sectorizado de Los Almendros (SUNP-I en el PGTA) ni al sub-tramo de San Fernando de Henares. Con objeto de homogeneizar las actualizaciones de precios en los ámbitos incluidos en el Término Municipal de Torrejón de Ardoz, se procede a actualizar los precios incluidos en el Programa de Actuación pero que no formaban parte del expediente a que venimos refiriéndonos hasta 2003, expresando el módulo que figura en pesetas en el PGTA en euros y aplicando ese módulo actualizado a las superficies atribuidas como carga al SUNP-I, a la Comunidad de Madrid y al Ayuntamiento de Torrejón. A partir de esa fecha, se unifica la actualización de costos en todos los ámbitos.
- 6- En lo que se refiere a San Fernando de Henares se utilizan la fórmula de revisión de precios incluida en el PGSFH y los módulos de su Programa de Actuación.
- 7- El hecho de considerar el tramo Este de la circunvalación no supone retrotraer el reparto al momento de su ejecución, pero tampoco ignorar que el Ayuntamiento asumió el 100% de la inversión (2.857.998,54 €) cuando el Programa de Actuación del Plan General le asignaba el 40% (50% del tramo excluida la glorieta que se asignaba a la Comunidad de Madrid y que no se ha ejecutado) porque debe tenerse en cuenta para el balance de la aportación asignada al municipio.

8- Para el balance del Ayuntamiento de Torrejón se ha partido de las asignaciones del Plan General a esta administración, considerado el reajuste de la pormenorización de destinos concretos de las cargas, aprobada en 2004. Se han tenido en cuenta dos decisiones municipales:

- La asunción “de facto” por el Ayuntamiento de la carga de la circunvalación asignada al sector R-5, de la que se les eximió debido a los costos añadidos que supuso el enlace con la A-2 que debió costear.
- La asignación a la circunvalación de las redes no ejecutadas por el SUNP-I.

3.1.2.2. Cálculos efectuados y actualización de cargas para la totalidad de la circunvalación.

A continuación, se describen las cargas asignadas y los cálculos efectuados, siempre sin IVA.

a) Cargas asignadas al Ayuntamiento de Torrejón, al SUNP-I y a la Comunidad de Madrid por el PGTA, en € de 2003.

La actualización de las cantidades asignadas en pts. por el PGTA a euros de 2003, es necesaria para el cálculo de la inversión del Ayuntamiento de Torrejón, a los diferentes sectores ya la Comunidad de Madrid de manera coherente con la actualización del resto de las asignaciones.

Se ha efectuado teniendo en cuenta la equivalencia 1€=166,386 pts. Equivalencia que se aplica al módulo de 9.750 pts./m² considerado por el PGTA, obteniendo un módulo de 58,60€/m² que, actualizados a 2003 (con el año inicial en 1998), suponen $58,06 * 1,13427394 = 65,68$ €/m² Ayuntamiento de Torrejón. El Cálculo de la inversión municipal se calcula a partir de la superficie asignada al Ayuntamiento (40% de 36.000 m² de la SGRV (10) y 25% de 33.000 m² de la SGRV(9)) $(0,4 * 36.000 + 0,25 * 33.000) * 65,68$ €/m² = 1.487.652 €.

SUNPI. Al igual que en el caso anterior, se parte de la superficie asignada al SUNP-I, 25% de la acción SGRV (9) $0,25 * 33.000 * 65,68$ €/m² = 541.860 €.

Comunidad de Madrid. Exactamente igual que los casos anteriores. $0,20 * 36.000 * 65,68$ €/m² = 472.896 €.

a).1 Cargas asignadas a los suelos urbanizables sectorizados del Torrejón de Ardoz en € de 2003.

Para el cálculo se parte de la reasignación pormenorizada aprobada por el Pleno Municipal de 23 de marzo de 2004, que estaban expresados en € de 2003 y son los siguientes:

(Ver anexo A-4)

Sector R-2	2.493.987,64 €.
Sector R-4	616.412,36 €.
Sector R-5	1.969.958,63 €.
PPRI San Benito	345.600,00 €.

a).2 Actualización de las cargas anteriores a septiembre de 2018, último dato publicado por el INE.

Los resultados deberán actualizarse de nuevo en el momento de efectuar el ingreso. Utilizando el IPC la actualización es menor: 1,32.

Concepto	año					
	1.998	2.003	2.006	2.018	2.000	
Mano de obra	277,73	313,00	341,18	403,68	288,30	
Energía	1.427,90	2.017,00	2.586,50	3.514,70	1.762,70	
Cemento	1.229,80	1.349,90	1.561,60	1.619,40	1.265,80	
Siderúrgicos	733,30	719,90	1.006,90	1.185,50	679,70	
Madera	1.393,70	1.507,40	1.582,50	1.863,80	1.455,80	
Bituminosos	1.106,90	1.453,90	2.538,60	5.589,20	1.259,80	
Aluminio	670,00	725,80	916,50	804,20	730,00	
Cobre	562,70	558,20	1.498,40	2.011,10	653,50	
Periodo de variación	1998-2003	2003-2018	2006-2018	2000-2003	2000-2018	1998-2006
0,34*Mof/Moi	0,38317791	0,43850224	0,40228384	0,36912938	0,47607076	0,41767616
0,18*Ef/Ei	0,25426150	0,31365692	0,24459540	0,20596812	0,35890736	0,32605224
0,18*Cf/Ci	0,19757847	0,21593600	0,18666240	0,13863723	0,23028283	0,22856399
0,13*Sf/Si	0,12762444	0,21407834	0,15305889	0,19064587	0,22673974	0,17850402
0,02*mf/mi	0,02163163	0,02472867	0,02355513	0,02070889	0,02560517	0,02270933
constante	0,15000000	0,15000000	0,15000000	0,15000000	0,15000000	0,15000000
Kt	1,13427394	1,35690216	1,16015566	1,07508948	1,46760585	1,32350576

El coeficiente a utilizar es, de acuerdo con los datos del INE 1, 1,35690216, con el que resultan las siguientes cantidades:

Ayuntamiento de Torrejón.	1.487.652,00 € *1,3569012 = 2.018.596,78 €
Comunidad de Madrid.	472.896,00 € *1,3569012 = 641.673,15 €
Sector R-2	2.493.987,64 € *1,3569012 = 3.384.094,82 €
Sector R-4	616.412,36 € *1,3569012 = 836.410,67 €
Sector R-5	1.969.958,63 € *1,3569012 = 2.673.039,23 €
PPRI San Benito	345.600,00 € *1,3569012 = 468.945,05 €
SUNP-I	541.860,00 € *1,3569012 = 735.250,49 €

Total, según previsiones del PGTA, sin IVA,
excluida Comunidad de Madrid **116.337,04 €.**

Inversión asignada a la Comunidad de Madrid (glorieta M-206)..... **641.673,15 €.**

b) Cargas asignadas al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en el PGSFH y asumidas por este Ayuntamiento, actualizadas a 2018:

Corresponden al costo de las actuaciones SGRV (12) y SG-EX20 previstas en el Programa de Actuación del PGSFH que se expresan en € al igual que el resto de las asignaciones y se actualizan directamente a 2018 a partir de 2000, aplicando un coeficiente de 1,46760585. Se considera tanto el costo de la ejecución como de la expropiación ya que todo el sub-tramo discurre por suelo no urbanizable, al contrario de lo que ocurre con Torrejón, en el que discurre por suelo urbanizable, al margen de que existan suelo no sectorizados sin desarrollar que, aunque deban ser expropiados, se recupera la inversión con la programación.

Acción SGRV.12 prevista en el Programa de Actuación del PGSFH Sistemas Generales 2ª Etapa.
Superficie 11.107 m²
Módulo de Coste 10.635 pts./m²
Costo total en pts. 118.122.945 pts.
Costo en euros 709.933,20€ (año 2000)
Coeficiente de actualización 2000-2018, para fórmula revisión de precios incluida en el PGSFH 1,46760585.
Costo actualizado a 2018 1.041.902,12 €.

Acción SG-EX20 del Programa de Actuación PGSFH

Superficie a expropiar 11.107 m²
Módulo en pts./m² 800 pts./m²
Costo de expropiación en pts.8.885.600 pts.
Costo de expropiación en € 53.403,53 €
Costo actualizado a 2018 78.375,33 €

Total costos previstos en el PGSFH asignados al Ayuntamiento de Torrejón: **1.120.277,45 €.**

c) Inversión total calculada por los PGTA y PGSFH, actualizada a 2018.

De acuerdo con los cálculos anteriores, la inversión,
excluida Comunidad de Madrid asciende a **11.236.614,49 €**

Inversión, incluida Comunidad de Madrid, actualizada a 2018 **11.878.287,64 €**

Obviamente las cantidades deben ser actualizadas a la fecha en que se efectúe el abono.

d) Costo real de la totalidad del tramo Oeste de la circunvalación según el proyecto de Ejecución y la valoración de las expropiaciones y medidas acústicas.

De acuerdo con el Proyecto de Ejecución de la totalidad de la circunvalación (que se adjunta como tomo independiente), excluida la glorieta que corresponde a la Comunidad de Madrid, el costo de las obras de urbanización es el siguiente, excluido IVA:

Sub-tramo	Presupuesto Ejecución Material (€)	Gastos Generales y Beneficio Industrial (€)	Total (€)
Sub-tramo1	1.065.881,61	202.518,51	1.268.400,12
Sub-tramo2	1.823.536,75	346.471,99	2.170.008,74
Sub-tramo3	1.743.732,31	331.309,14	2.075.041,45
Sub-tramo4	2.467.009,17	468.731,74	2.935.740,91
Total	7.100.159,84	1.349.031,38	8.449.191,22

A esta cifra hay que añadir:

- **Los costos de expropiación** que ascienden a 170.632,11 €, excluido IVA:

91.751,35 € + IVA corresponden al sub tramo 3

78.880,76 € + IVA corresponden al sub tramo 4

- **Los costos de las medidas acústicas**, evaluados en el estudio acústico que se ha sido elaborado en base al estudio de tráfico (ambos adjuntos como tomos independientes), modificados con la sustitución de pantallas por taludes en los tramos 1 y 3 ascienden a 566.630 € +IVA, que distribuido por tramos se relaciona a continuación:

Sub tramo 1.- Ejecución de taludes pantalla en la margen norte

Sub tramo 2.- Ejecución de taludes/pantalla acústica de dos metros de altura

Sub tramo 3.-Ejecución de taludes en la margen norte, así como pantallas acústicas de dos metros de altura

Sub tramo 4- Ejecución de pantallas acústicas de 3 m de altura en ambos márgenes de la circunvalación

El resumen se sintetiza en el cuadro adjunto:

Sub tramo	Pantalla			Talud/mota			Total (€)
	Longitud (m)	Módulo (€/m)	Total (€)	Volumen (m ³)	Módulo (€/m ³)	Total (€)	
1	-	-	-	7.897	12	94.764	94.764
2	436	194	84.584	-	-	-	84.584
3	420	194	81.480	4.701	12	56.412	137.892
4	978	255	249.390	-	-	-	249.390
Total	1.834		415.454	12.598		151.176	566.630

La inversión real total necesaria para la ejecución de las medidas correctoras acústicas de la circunvalación asciende a 566.630 €+IVA

La inversión real total necesaria para la ejecución de la circunvalación asciende a 9.185.453,33€+IVA

El hecho de que el costo total real sea inferior al calculado en los dos planes generales permite concluir que los cálculos de viabilidad de ambos documentos considerados conjuntamente son correctos.

3.1.3. Costo de ejecución del sub tramo 4 objeto de este Plan Especial.

a) Los costos de ejecución.

De acuerdo con el Proyecto de Ejecución, incluido en tomo independiente, el costo total del tramo que constituye al ámbito de esta sub tramo asciende a 2.935.740,91€+IVA

b) Los costos de expropiación.

De acuerdo con las valoraciones efectuadas que se incluyen en el Anexo A-5, los costos de expropiación ascienden a 78.880,76 € +IVA, según se detalla en el cuadro adjunto, son:

Identificación	Superficie Total (m ²)	Expropiación (m ²)	Valor expropiación (€)	Ocupación temporal (m ²)	Valor Ocup. Temporal (€)	Valor Total (€)
28148A01000010	15.495,91	278,31	1.657,21	79,29	1,61	1.658,82
28148A01000085	4.805,22	2.758,51	16.425,70	155,11	3,16	16.428,86
28148A01000094	1.176,19	1.176,19	2.369,05	154,63	0,00	2.369,05
28148A01000097	1.884,76	1.396,97	8.316,09	281,83	2,81	8.318,9
28148A01009001	19.345,04	445,76	43.412,57	106,05	508,52	43.921,09
28148A01010084	2.266,16	234,28	1.395,03	85,83	1,75	1.396,78
28148A01010085	14.245,51	1.530,37	3.086,09	334,43	1,91	3.087,99
28148A01020085	842,61	842,61	1.699,18	0,00	0,00	1.699,18

c) Los costos de las medidas acústicas.

Los costos de las medidas acústicas evaluados en el estudio acústico que se ha sido elaborado en base al estudio de tráfico (ambos adjuntos como tomos independientes), que ascienden a 294.390 €, +IVA

El costo total asciende, por consiguiente a: 3.311.011,31 €+IVA

3.1.4. Forma de cobro.

Con excepción del sub-tramo situado fuera del término municipal de Torrejón, el PGTA no distingue distintos sub-tramos dentro de las dos partes en que se divide la Circunvalación, que corresponden a dos acciones diferentes: la SGRV 9, en la que se incluye el sub-tramo objeto de este Plan Especial y la SG (RV10) que corresponde a la mitad Oeste ya ejecutada.

El costo de la ejecución (excluido el sub-tramo situado en San Fernando) está asignado como sigue:

25% al SUNP-I

50% a los sectores del Suelo Urbanizable Programado, que, luego de la redistribución efectuada en 2004, quedaron reducidos al SUP-R2, SUP-R4 y SUP R-5

25% al Ayuntamiento de Torrejón.

Al excluir de esta contribución al sector R-5, tal como ha quedado dicho anteriormente, el Ayuntamiento asumió "de facto" su carga. De manera que la participación en costos corregida, quedó como sigue:

25 % SUNP-I

24,57 % SUP-R2

6,07% SUP-R4

44,36% Ayuntamiento de Torrejón.

La forma de cobro es la siguiente:

La aportación del SUNP-I ya ha sido efectuada.

La aportación del SUP-R2 debe abonarla la Junta de Compensación del Sector 2 y así se ha considerado en la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación. Su pago es condición "sine qua non" para la autorización del inicio de las obras de urbanización.

La aportación del SUP-R4 debe ser abonada una vez se produzca la aprobación definitiva del Plan Parcial, toda vez que la ejecución de la circunvalación es condición para la viabilidad del mismo.

La aportación del PPRI San Benito se podrá girar una vez se apruebe definitivamente el Plan Parcial, que se desarrolla por Cooperación y se haya procedido a la ocupación, a reserva del aprovechamiento, del suelo correspondiente.

Es decir:

Sector R-2	3.384.094,82 €.
Sector R-4	836.410,67 €.
PPRI San Benito	468.945,05 €.
SUNP-I	2.610.000,00 €.

En total el Ayuntamiento recibirá 7.299.450,54 €.

El costo de la ejecución de la circunvalación, según el proyecto de ejecución redactado, asciende, tal como ha quedado dicho, a **8.449.190,04 €**, al que hay que añadir las expropiaciones y las medidas de protección acústica, en total 9.185.453,33€+IVA

La diferencia que debe aportarse desde el presupuesto municipal asciende a 1.886.002,79 €

3.1.5. Cuantía de la inversión asignada al municipio en el conjunto de la circunvalación.

a) Cargas a abonar por el Ayuntamiento de Torrejón según el planeamiento.

Las cargas a abonar por el Ayuntamiento de Torrejón, de acuerdo con las determinaciones de los Planes Generales de ambos municipios y los valores reales de la ejecución ascienden, excluido IVA a:

-	2.018.596,78 €
-	1.120.277,45 €
Total	3.138.874,23 €

A esta cifra hay que añadirle la contribución del R-5, al que se le ha permutado su aportación a la circunvalación, que supone 2.673.039,23 €

En total 5.811.913,46 €.

b) Aportación municipal realizada o asignada a la circunvalación hasta la fecha.

- Urbanización del Sub-tramo Este, de acuerdo con la liquidación final de obra 2.857.998,64€.
- Asignación a la circunvalación de obra no ejecutada por el SUNP-I 2.610.000 €- 735.250,49 € = 1.874,749,51€

Total asignado/abonado **4.732.748,15 €.**

Cantidad pendiente de aportación, según costo real, de acuerdo con la distribución de los planes generales 1.079.364,08 €
con una diferencia respecto al coste real calculado algo mayor que el costo de las medidas acústicas y las expropiaciones. (70.376,68 €+IVA)

3.2. Programa de Actuación.

El Sub-tramo de la Circunvalación que constituye el ámbito de este Plan Especial seguirá el siguiente proceso de desarrollo:

3.2.1. Tramitación.

Plazo estimado 12 meses. Incluye:

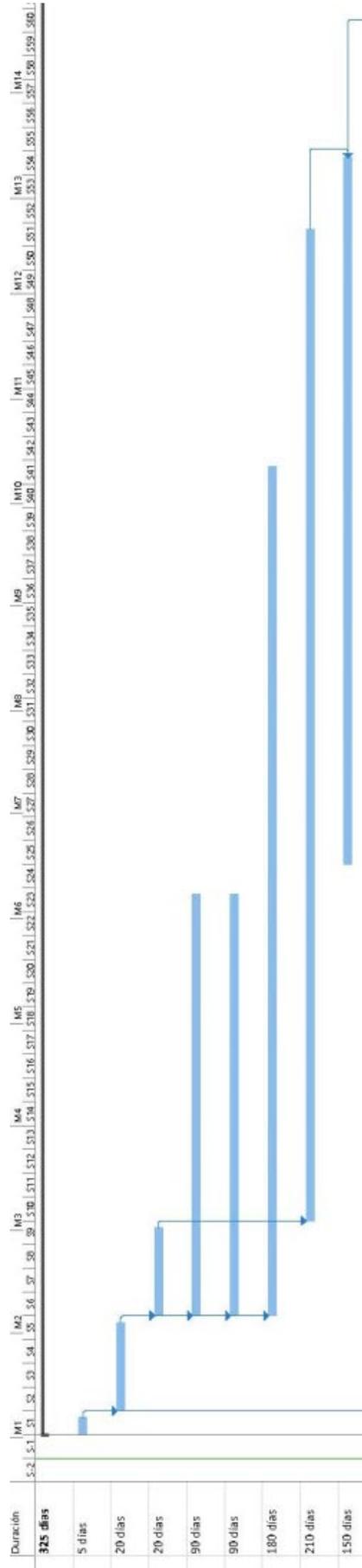
- Aprobación Inicial y Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental
- Exposición pública durante cuarenta y cinco días
- Recepción del Informe Ambiental Estratégico (*)
- Incorporación de sus observaciones y aprobación definitiva.

3.2.2. Ejecución de la obra.

- Fase previa Expropiaciones y ocupación de los terrenos. 4 meses.
- Ejecución de la obra. Constituye, conjuntamente con el sub-tramo la segunda fase de la ejecución, con el planing que se representa en el gráfico adjunto, con una duración total estimada de 16 meses.

El plazo total estimado es de dos años y ocho meses.

(*) En el improbable caso (improbable por cuanto la solución planteada es mucho más favorable medioambientalmente que la incluida en el planeamiento general) de que el Informe Ambiental Estratégico determinase que el Plan tiene efectos significativos, sobre el medio ambiente, el proceso de alargaría ocho meses más.



CAPITULO 4.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

Se incluye en documento independiente (Tomo III)

CAPITULO 5.- RESUMEN EJECUTIVO.

5.1. Introducción.

La Ley 7/2015 de 30 de octubre del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 25.3 que “en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”. Asimismo, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, añade un nuevo artículo, el 56.bis, en la Ley 9/2001 del Suelo que exige también la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo: “En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública”.

5.2. Finalidad del resumen ejecutivo.

Su contenido tiene como finalidad facilitar al ciudadano la información fundamental del documento, sin que se vea obligado a leerse toda la documentación integrante del mismo, a veces excesivamente prolija y compleja. Debe, por consiguiente, exponer brevemente cuál es su alcance y en qué altera, si efectivamente lo hace, la ordenación vigente, adjuntando un plano expresivo de su ámbito y situación.

5.3. Ámbito. Objetivos, alcance y contenido.

El ámbito del Plan Especial es el Sub-tramo 4 de la circunvalación sur de Torrejón de Ardoz situado entre el Sector SUNP-I y el SUP-R4 y el Sub-tramo 3, que discurre por el término municipal de San Fernando de Henares. Su objetivo es concretar el trazado, dimensionamiento, afecciones y normativa de dicho Sub-tramo, llevando a cabo los ajustes necesarios para la ejecución de las obras cuyo trazado completo, según Proyecto de Ejecución elaborado por el Ayuntamiento de Torrejón, se acompaña como tomo independiente en este Plan Especial.

Dado que la concreción del trazado a nivel del proyecto de obras, necesario para llevar a cabo la ejecución, exige un nivel de detalle que, obviamente, excede del que puede incluir un documento de Plan General y difícilmente puede coincidir totalmente con el reflejado en un plano de redes a escala 1:5.000 de dicho documento, una vez definido el trazado a nivel de proyecto de ejecución y el ajuste necesario respecto al esquema incluido en el Plan General se efectúa, mediante Plan Especial de Infraestructuras, en aquellos tramos o sub-tramos no incluidos en planeamientos subordinados o que están adscritos a suelos urbanizables no sectorizados en los que no se ha redactado el Plan de Sectorización. En el plano I-2, se refleja la superposición del tramo oeste y el previsto en el PGOU, y puede verse el ajuste realizado con respecto al trazado recogido en los Planes Generales de Torrejón de Ardoz y San Fernando de Henares.

La concreción del trazado, incluye una referencia a los suelos afectados (indicando las acciones de desarrollo y gestión necesarias para que sea factible la ejecución de la vía) y contempla unas previsiones relativas a su gestión y ejecución, fijando como referencia, plazos, presupuesto, sujetos obligados y modos de financiación y ejecución.

Esta formulado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y se complementa con el Plan Especial del sub-tramo 3 que está, asimismo, formulado por este Ayuntamiento y cuyo ámbito está incluido en su totalidad en el Término Municipal de San Fernando de Henares.

Además, la circunvalación se completa con los instrumentos que ajustan el trazado en los sub-tramos 1 y 2, incluidos en el término municipal de Torrejón de Ardoz que son:

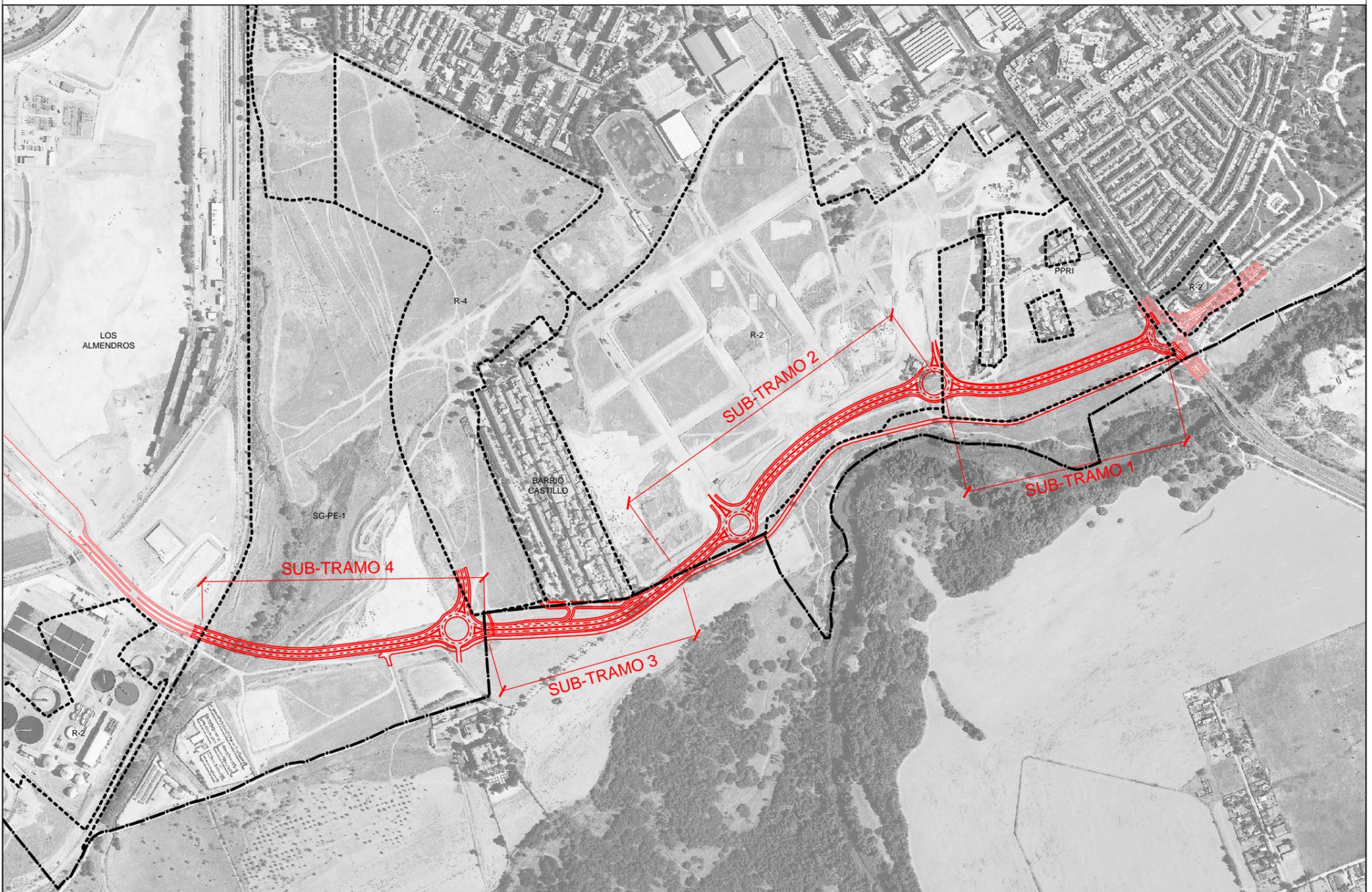
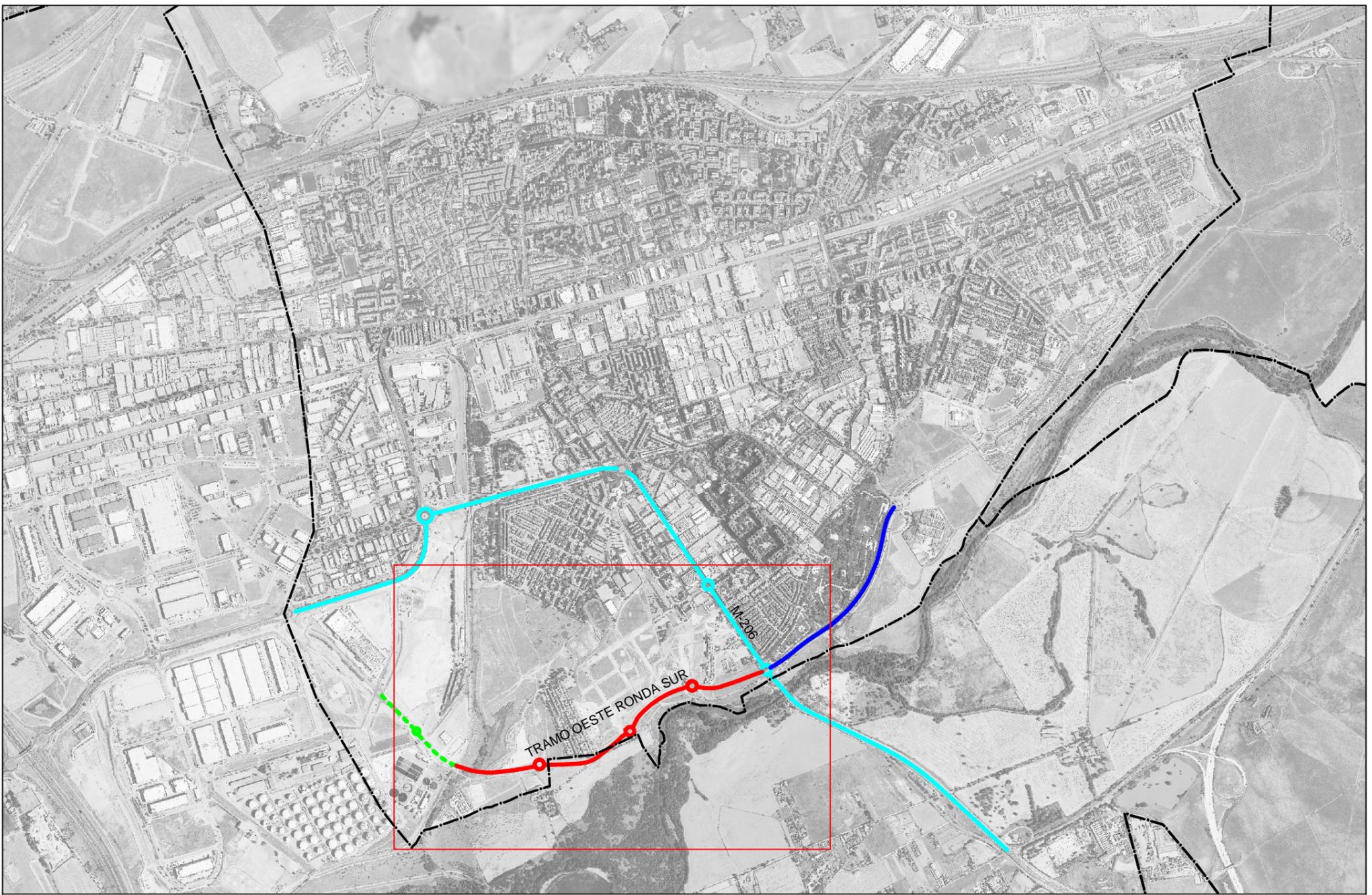
- El Plan Parcial que desarrolla el sub-tramo 1 en el Suelo Urbano No Consolidado AE-OD-1 (Sector PPRI San Benito).
- El ajuste del sub-tramo 2, situado en Torrejón de Ardoz, que no requiere modificación del Plan Parcial aprobado (sector SUP R-2 Aldovea), sino un ajuste en su proyecto de reparcelación por cuanto se han delimitado varias parcelas públicas afectadas por el trazado y el citado documento admite el ajuste dentro de unos límites que se respetan.

La coordinación entre los Planes Especiales de ambos municipios está avalada por un convenio suscrito entre ambos Ayuntamientos que se adjunta como anexo A-1 al Plan Especial.

La financiación de su ejecución es la establecida en el Plan General de Torrejón de Ardoz, y se especifica detalladamente en el estudio económico de este Plan Especial.

5.4. Suspensión de licencias.

Al tratarse de Suelo calificado como infraestructura y zona verde de sistema general no es posible la concesión de licencias.



- Tramo Oeste de la Ronda Sur (objeto del Plan Especial)
- Tramo Este de la Ronda Sur
- Prolongación de la Ronda Sur en Los Almendros
- Prolongación de la Ronda Sur en Soto del Henares
- Carretera M-206
- Límite del término municipal del Instituto Geográfico Nacional
- Límite de sectores



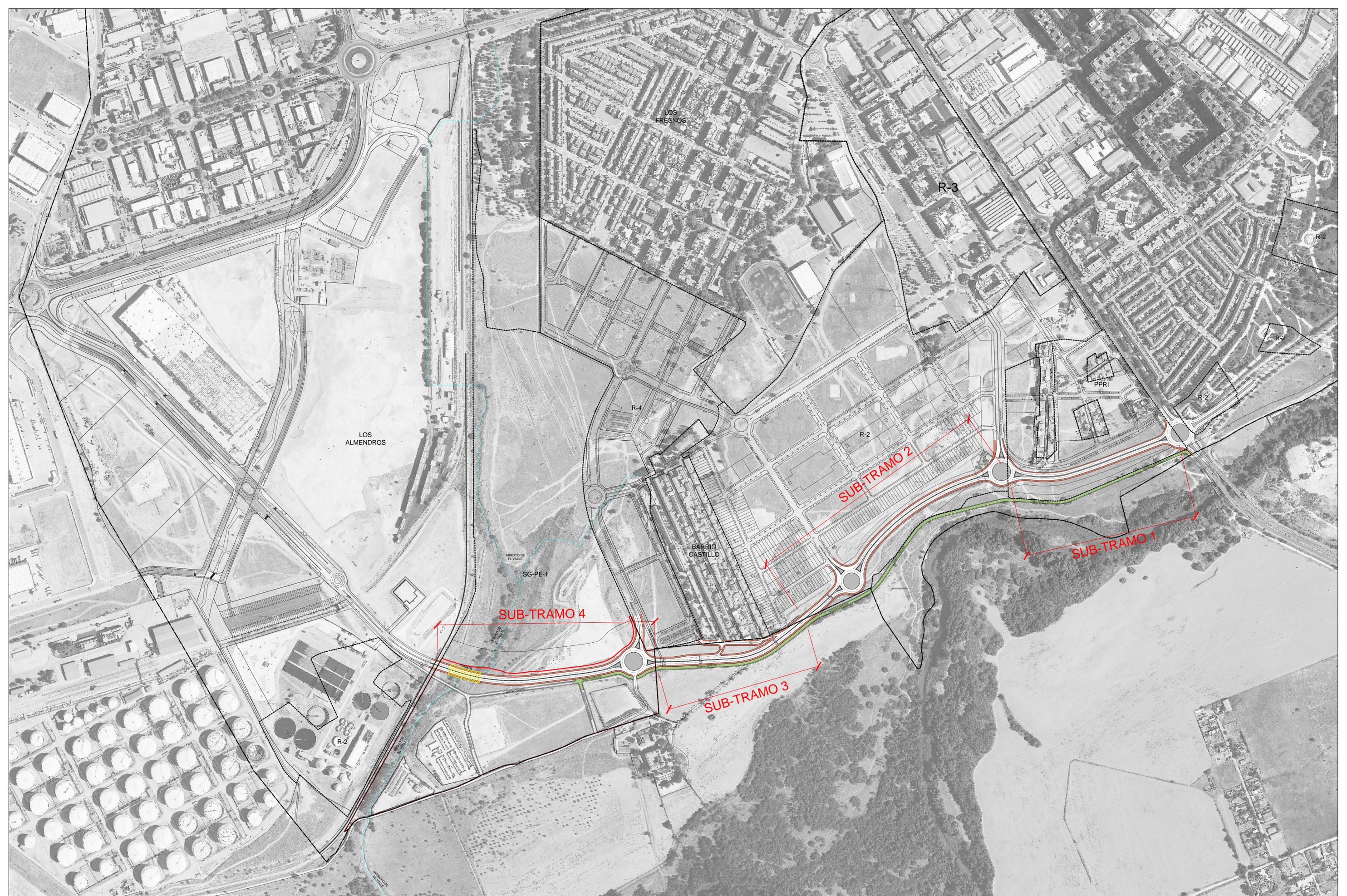
PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA CONCRECIÓN DEL SUB-TRAMO 4 DEL TRAMO OESTE DE LA CIRCVNALACIÓN SUR TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	INGENIERO MUNICIPAL VICENTE ESTEBAN DE ANDRÉS	FECHA: ABRIL 2022	PLANO Nº: -
TÍTULO: SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN		ESCALA: 1:25.000 1:8.000	

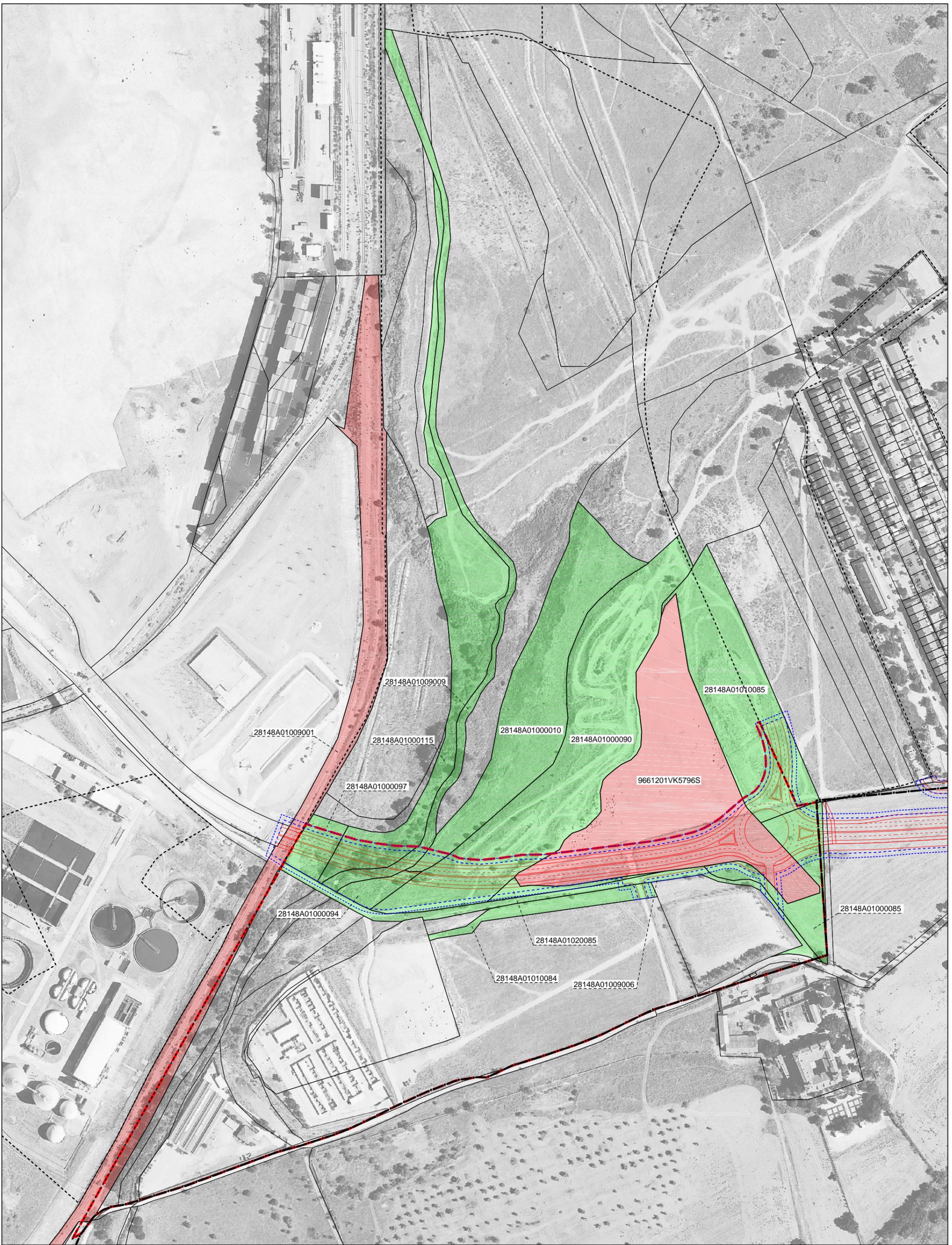
VOLUMEN 2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

Listado de planos:

- O-1.-** Planta General de la infraestructura. Tramo oeste.
- O-2.-** Afecciones a la propiedad del suelo.
- O-3.-** Plano de replanteo de la infraestructura.



 Calzada	 Aceras	 Puente sobre el Arroyo de El Valle	 Límite municipal IGN (Instituto Geográfico Nacional)
 Mediana	 Remodelación de la antigua carretera de El Castillo	 Límite del sub-tramo	 Límite Sectores



 Ámbito del sub-tramo 4
 Trazado de la Ronda Sur

 Ocupación temporal
 Ocupación definitiva

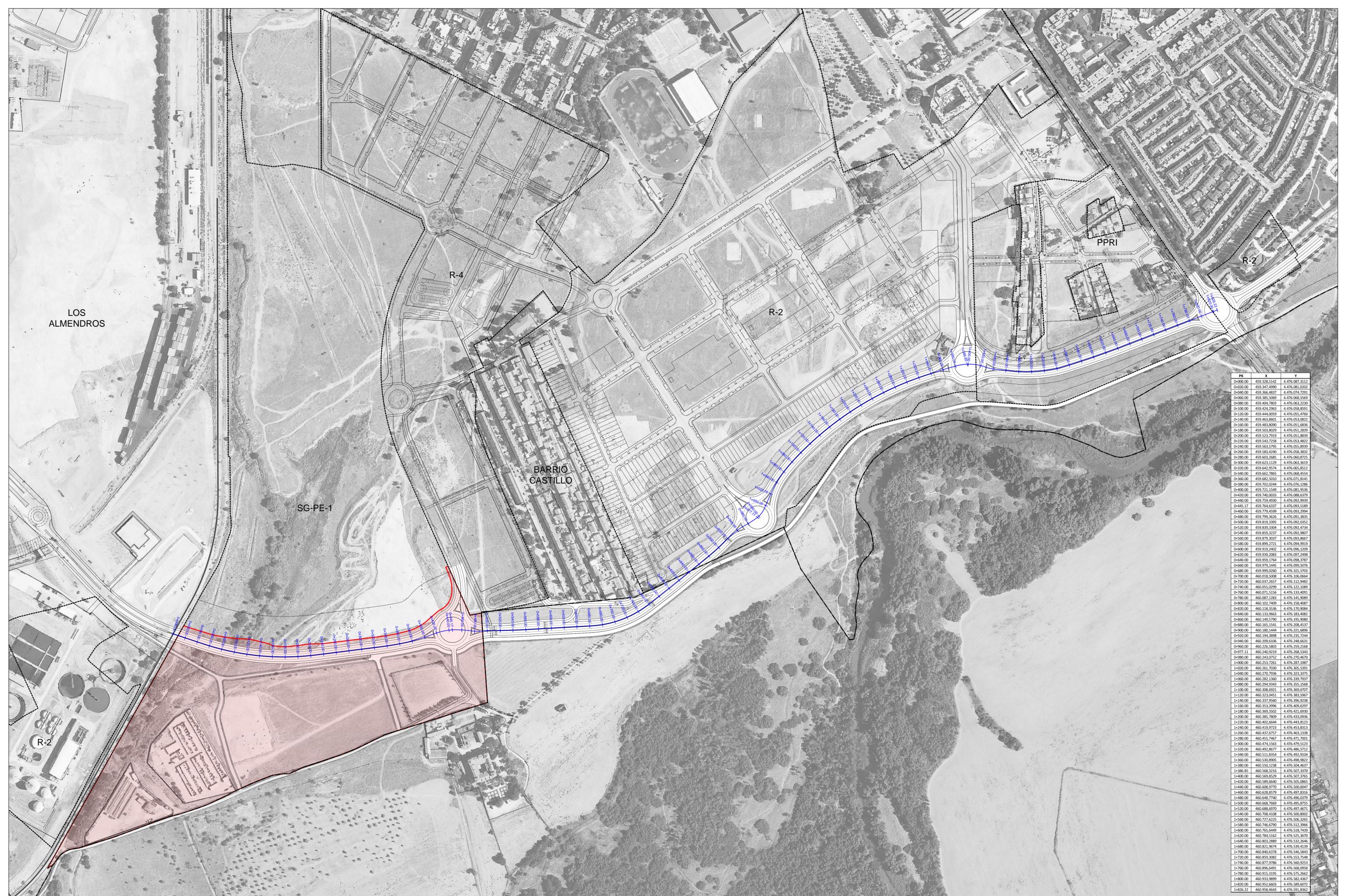
 Parcela catastral rústica afectada
 Parcela catastral urbana afectada

 Limite del término municipal según Instituto Geográfico Nacional
 Limite de sectores



**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
 PARA LA CONCRECIÓN DEL SUB-TRAMO 4
 DEL TRAMO OESTE DE LA CIRCVNALACIÓN SUR
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
 INGENIERO MUNICIPAL VICENTE ESTEBAN DE ANDRÉS
 TÍTULO: AFECCIONES A LA PROPIEDAD DEL SUELO
 FECHA: ABRIL 2022
 ESCALA: 1:3.000
 PLANO Nº: 0-2



PG	X	Y
0+000.00	459.328.5142	4.476.087.3112
0+020.00	459.347.4990	4.476.081.0202
0+040.00	459.366.4837	4.476.074.7291
0+060.00	459.385.5068	4.476.068.5569
0+080.00	459.404.7893	4.476.063.2230
0+100.00	459.424.2963	4.476.058.8391
0+120.00	459.444.0059	4.476.055.4760
0+140.00	459.463.8603	4.476.053.0822
0+160.00	459.483.8096	4.476.051.6836
0+180.00	459.503.8029	4.476.051.2839
0+200.00	459.523.7919	4.476.051.8839
0+220.00	459.543.7284	4.476.051.4832
0+240.00	459.563.5798	4.476.053.8939
0+260.00	459.583.4240	4.476.058.3832
0+280.00	459.603.2685	4.476.060.8725
0+300.00	459.623.1129	4.476.063.3619
0+320.00	459.642.9574	4.476.065.8512
0+340.00	459.662.7865	4.476.068.4554
0+360.00	459.682.5010	4.476.071.8141
0+380.00	459.702.0244	4.476.075.1266
0+400.00	459.721.1549	4.476.081.5536
0+420.00	459.740.0033	4.476.088.6379
0+440.00	459.759.4930	4.476.092.9939
0+465.17	459.764.6337	4.476.093.5318
0+480.00	459.779.4599	4.476.093.2994
0+488.00	459.799.3626	4.476.091.3835
0+500.00	459.819.3395	4.476.092.0352
0+520.00	459.839.3394	4.476.092.4734
0+540.00	459.859.3237	4.476.092.5807
0+560.00	459.879.3037	4.476.093.8667
0+580.00	459.899.2721	4.476.094.9919
0+600.00	459.919.2402	4.476.096.1269
0+620.00	459.939.2083	4.476.097.2498
0+640.00	459.959.1764	4.476.098.3787
0+660.00	459.979.1445	4.476.099.5076
0+680.00	459.999.0760	4.476.101.6403
0+700.00	460.018.5008	4.476.103.0664
0+720.00	460.037.2657	4.476.112.9482
0+740.00	460.055.0299	4.476.122.1089
0+760.00	460.071.5136	4.476.131.4091
0+780.00	460.087.1283	4.476.141.9089
0+800.00	460.102.7409	4.476.151.4087
0+820.00	460.118.3536	4.476.161.9084
0+840.00	460.133.9663	4.476.171.4082
0+860.00	460.149.5790	4.476.181.9080
0+880.00	460.165.1541	4.476.201.4077
0+900.00	460.180.1444	4.476.211.6896
0+920.00	460.194.3898	4.476.221.7244
0+940.00	460.209.6106	4.476.241.6631
0+960.00	460.226.5803	4.476.259.2168
0+977.11	460.240.9219	4.476.268.5343
0+980.00	460.243.0752	4.476.270.4670
1+000.00	460.253.7261	4.476.287.1587
1+020.00	460.261.7030	4.476.305.5391
1+040.00	460.270.7936	4.476.323.3375
1+060.00	460.282.1360	4.476.339.7937
1+080.00	460.294.9343	4.476.355.1568
1+100.00	460.308.6921	4.476.369.6707
1+120.00	460.323.0451	4.476.383.5967
1+140.00	460.337.9560	4.476.398.9238
1+160.00	460.353.3996	4.476.409.6297
1+180.00	460.369.3502	4.476.421.6930
1+200.00	460.385.7809	4.476.433.0936
1+220.00	460.402.6844	4.476.443.8323
1+240.00	460.419.9723	4.476.453.8313
1+260.00	460.437.6757	4.476.463.1338
1+280.00	460.455.7467	4.476.471.7001
1+300.00	460.474.1560	4.476.479.5223
1+320.00	460.492.8677	4.476.486.5712
1+340.00	460.511.8354	4.476.492.9104
1+360.00	460.530.8925	4.476.498.9822
1+380.00	460.550.1238	4.476.504.8217
1+386.85	460.568.3216	4.476.507.3370
1+400.00	460.569.8529	4.476.507.3765
1+420.00	460.585.6640	4.476.505.0865
1+440.00	460.628.9720	4.476.500.0047
1+460.00	460.628.8579	4.476.497.8316
1+480.00	460.648.7740	4.476.496.0379
1+500.00	460.668.7669	4.476.495.8755
1+520.00	460.688.6970	4.476.497.4621
1+540.00	460.708.4108	4.476.500.8002
1+560.00	460.727.6225	4.476.506.3265
1+580.00	460.746.6790	4.476.512.3966
1+600.00	460.765.6449	4.476.518.7439
1+620.00	460.784.5162	4.476.525.3670
1+640.00	460.803.2889	4.476.532.2646
1+660.00	460.821.9674	4.476.539.4139
1+700.00	460.840.6570	4.476.546.5843
1+720.00	460.859.3682	4.476.553.7548
1+740.00	460.877.9786	4.476.560.9253
1+760.00	460.896.6491	4.476.568.0958
1+780.00	460.915.3155	4.476.575.2662
1+800.00	460.933.9899	4.476.582.4367
1+820.00	460.952.6603	4.476.589.6072
1+826.22	460.958.4643	4.476.591.8362

ANEXOS

A-1.- Convenio de Gestión suscrito entre los ayuntamientos de Torrejón de Ardoz y San Fernando de Henares.

A-2.- Página 317 y plano M-28 de la memoria del Plan General de San Fernando de Henares

VIII.5. SISTEMAS GENERALES

La calificación de Sistemas Generales deriva de una específica función en el modelo territorial, una función que puede requerir una especialización del suelo soporte, es decir, una calificación en toda regla o tan sólo unas determinaciones añadidas sobre un suelo con otra calificación.

Los Sistemas Generales se regulan por Normas Urbanísticas específicas o normas de protección que en alguno de sus apartados o para algunas instalaciones se convierten en específicas. Muchas de estas normas son las mismas que regulan usos similares que funcionalmente no son Sistemas Generales sino Sistemas Locales toda vez que la diferencia entre unos y otros no es de calificación sino de función en la estructura territorial.

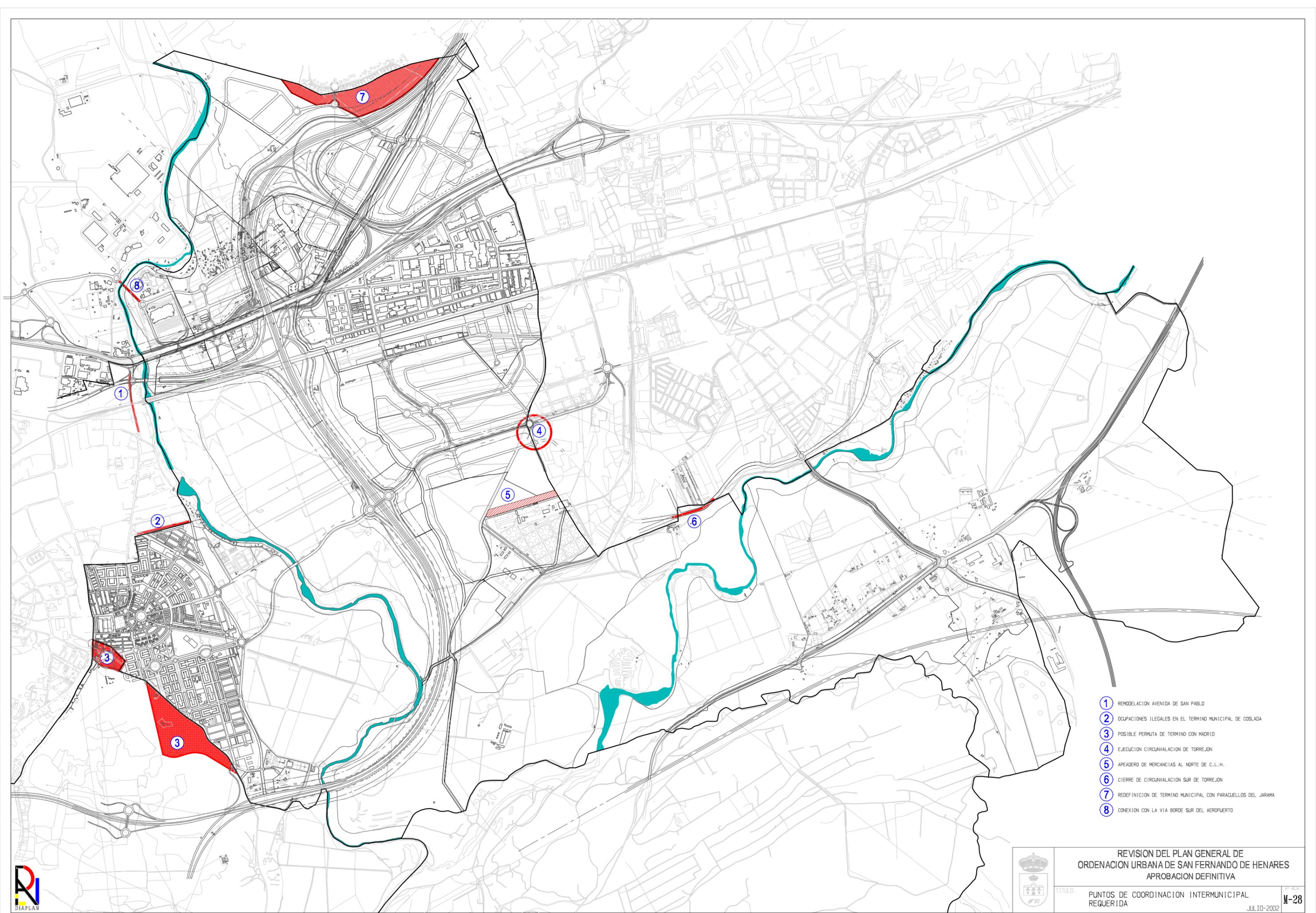
Se contemplan los siguientes Sistemas Generales:

Sistema General Viario

- C/ Picos de Europa
- C/ Mar Tirreno
- Carretera M-206 San Fernando-Torrejón
- Puente sobre N-II de acceso a Carrefour
- Viario de acceso a la N-II desde el Polígono Industrial de Las Fronteras
- Carretera M-203 a Alcalá de Henares
- Carretera M-206, tramo M-203 – Torrejón de Ardoz
- Viario Sur de Circunvalación de Torrejón de Ardoz. Tramo en término municipal.
- Carretera M-45 en el término municipal de San Fernando de Henares
- Carretera M-50 en el término municipal de San Fernando de Henares
- By-pass de la N-II en el término municipal de San Fernando de Henares
- N-II en el término municipal de San Fernando de Henares
- Puente sobre el río Jarama al Norte de Carrefour
- Paso bajo M-45, junto al Sector de Las Castellanas
- Paso bajo M-45, entre Sectores SUP-I3 y SUP-I5
- Paso bajo la N-II a la Carretera M-115 (del INTA)
- Puente sobre la M-50 de acceso a la urbanización Los Berrocales en el término de Paracuellos del Jarama
- Anillo circunvalación interior (Avda. Madrid, C/ Ventura de Argumosa, Avda. de Irún, C/ Enrique Tierno Galván)
- Ejes barrios (C/ José Alix, C/ Coslada, C/ Gonzalo de Córdoba, C/ París, C/ Libertad, C/ Picasso, Avda. Constitución, C/ Pizarro, C/ Presa, C/ Nazario Calonge, C/ de la Huerta)
- Carretera de Mejorada
- Avda. Martín Luther King
- Avda. de San Sebastián
- Avda. de Vicente Alexandre
- Avda. de Castilla
- C/ Sierra de Gata
- C/ Mar Adriático hasta cruce con C/ Mar Mediterráneo
- Circunvalación de casco urbano residencial de San Fernando de Henares (M-216, M-206).

Sistema General Dotacional

- Cementerio y ampliación
- Ayuntamiento
- Zona deportiva municipal
- Zona deportiva múltiple Paseo de los Pinos
- Centro de Interpretación del Parque del Sureste
- Zona dotacional junto a cantiles de la Vereda del Sedano



- ① REMODELACION AVENIDA DE SAN PABLO
- ② OCUPACIONES ILEGALES EN EL TERMINO MUNICIPAL DE COSLADA
- ③ POSIBLE PERMUTA DE TERMINO CON MADRID
- ④ EJECUCION CIRCVNALACION DE TORREJON
- ⑤ APEADERO DE MERCANCIAS AL NORTE DE C.L.H.
- ⑥ CIERRE DE CIRCVNALACION SUR DE TORREJON
- ⑦ REDEFINICION DE TERMINO MUNICIPAL CON PARACUELLOS DEL JARAMA
- ⑧ CONEXION CON LA VIA BORDE SUR DEL AEROPUERTO

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA DE SAN FERNANDO DE HENARES
 APROBACION DEFINITIVA



TÍTULO: PUNTOS DE COORDINACION INTERMUNICIPAL
 REQUERIDA



A-3.- Plano y fichas de las parcelas catastrales afectadas a expropiar.



Parcela catastral afectada

Parcelario catastral

Límite del término municipal según Instituto Geográfico Nacional



PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA CONCRECIÓN DEL SUB-TRAMO 4 DEL TRAMO OESTE DE LA CIRCUNVALACIÓN SUR TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

INGENIERO MUNICIPAL VICENTE ESTEBAN DE ANDRÉS

FECHA: 20 MAYO 2020 PLANO Nº: ANEXO A-4

TÍTULO: PROPIEDADES CATASTRALES A EXPROPIAR

ESCALA: 1:3.000

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL TRAZADO DE LA RONDA SUR DE TORREJÓN DE ARDOZ

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA CATASTRAL

28148A01010085

Subparcela "a"



CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE (Rústico según Catastro)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (SUNS) sin Plan de Sectorización
DIRECCIÓN:	Polígono 10, Parcela 10.085, Caídas de Ardoz Torrejón de Ardoz
USO PREVISTO: USO CATASTRAL:	Zona verde Agrario (Pastos) Subparcela a y b
PROPIETARIO:	100% ESTUDIO 5 DE GESTIÓN Y PROYECTOS SA
SUPERFICIE CATASTRAL:	14.245,51 m ² s
SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN:	1.530,37 m ² s
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN TEMPORAL:	334,43 m ² s



Trazado de la ronda	Ocupación temporal	Límite término municipal (IGN)
Parcelario catastral	Ocupación definitiva	

ESCALA : 1/2.000
ETRS89.UTM-30N

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL TRAZADO DE LA RONDA SUR DE TORREJÓN DE ARDOZ

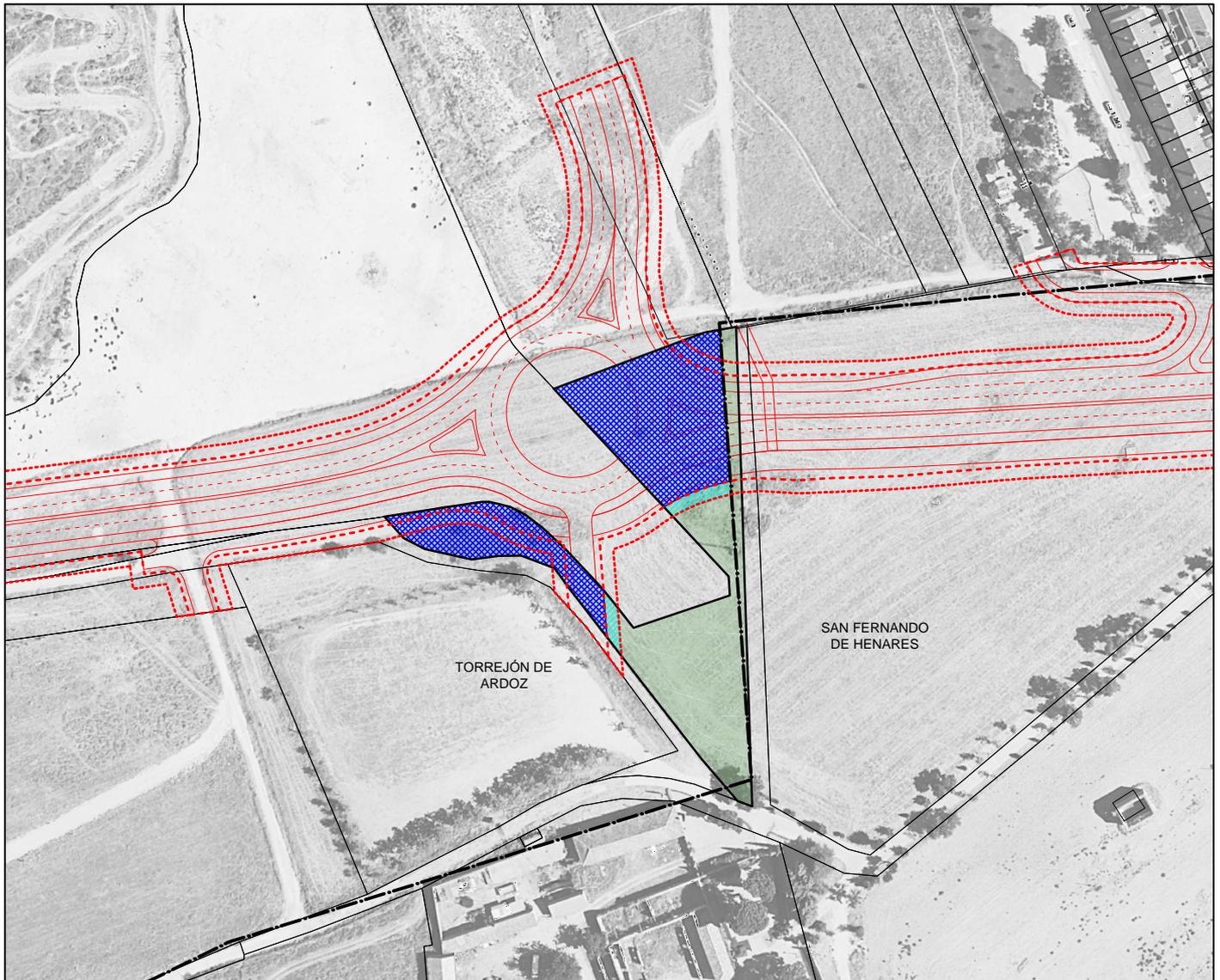
REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA CATASTRAL

28148A01000085

Parte 1 - Torrejón de Ardoz



CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE (Rústico según Catastro)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (SUNS) sin Plan de Sectorización
DIRECCIÓN:	Polígono 10, Parcela 85, Caídas de Ardoz Torrejón de Ardoz
USO PREVISTO: USO CATASTRAL:	Zona verde Agrario (Labor o labradío seco)
PROPIETARIO:	100% ALDOVEA SA
SUPERFICIE CATASTRAL:	4.414,31 m ² s (total 4.805,22 m ² s)
SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN:	2.561,72 m ² s
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN TEMPORAL:	141,85 m ² s



<p>— Trazado de la ronda</p> <p>— Parcelario catastral</p>	<p> Ocupación temporal</p> <p> Ocupación definitiva</p>	<p>— Límite término municipal (IGN)</p>
--	---	---

ESCALA : 1/2.000

ETRS89.UTM-30N

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL TRAZADO DE LA RONDA SUR DE TORREJÓN DE ARDOZ

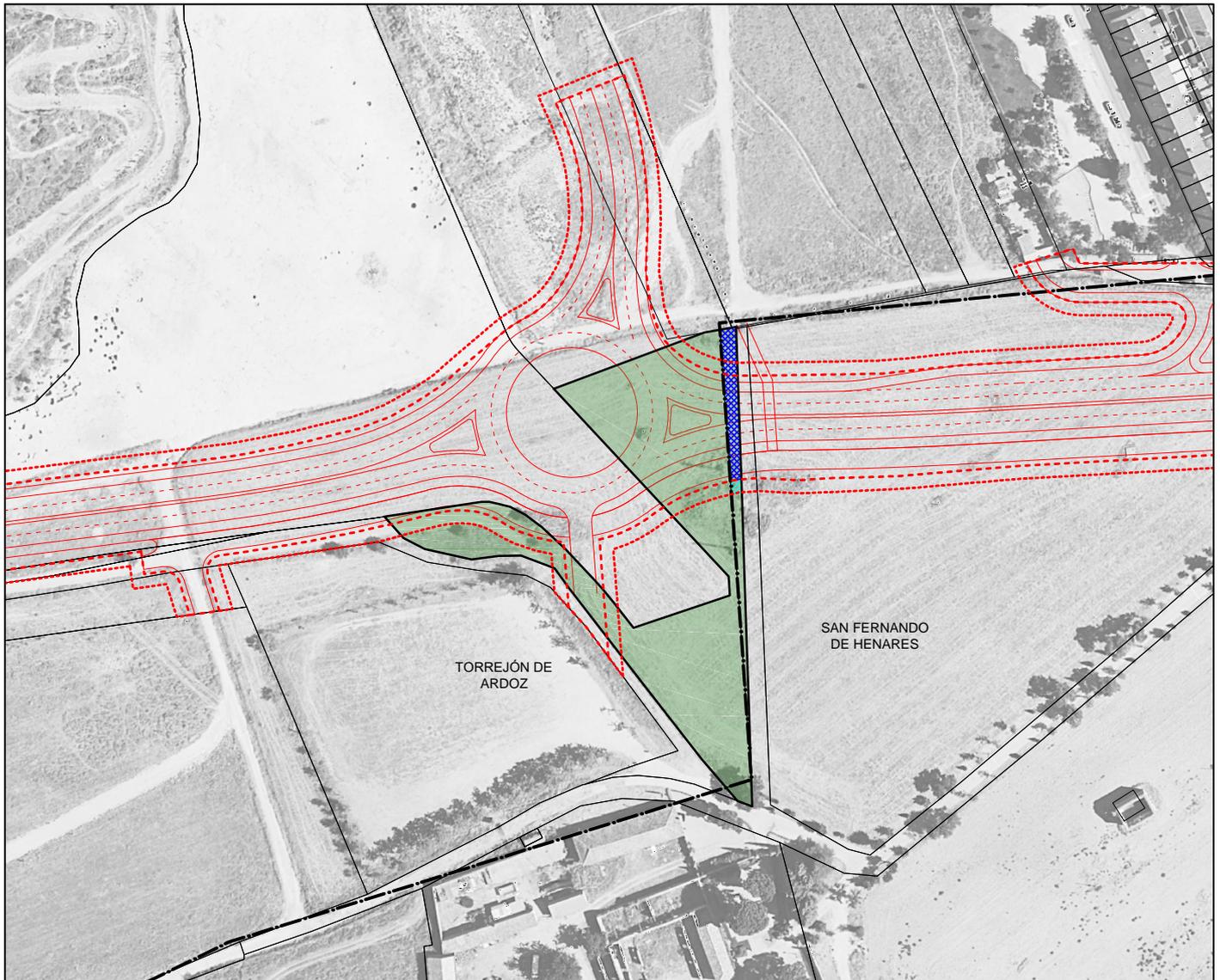
REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA CATASTRAL

28148A01000085

Parte 2 - San Fernando de Henares



CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE (Rústico según Catastro)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (SUNS) sin Plan de Sectorización
DIRECCIÓN:	Polígono 10, Parcela 85, Caídas de Ardoz Torrejón de Ardoz
USO PREVISTO: USO CATASTRAL:	Zona verde Agrario (Labor o labradío seco)
PROPIETARIO:	100% ALDOVEA SA
SUPERFICIE CATASTRAL:	390,91 m ² s (total 4.805,22 m ² s)
SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN:	196,79 m ² s
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN TEMPORAL:	13,26 m ² s



Trazado de la ronda	Ocupación temporal	Límite término municipal (IGN)
Parcelario catastral	Ocupación definitiva	

ESCALA : 1/2.000
ETRS89.UTM-30N

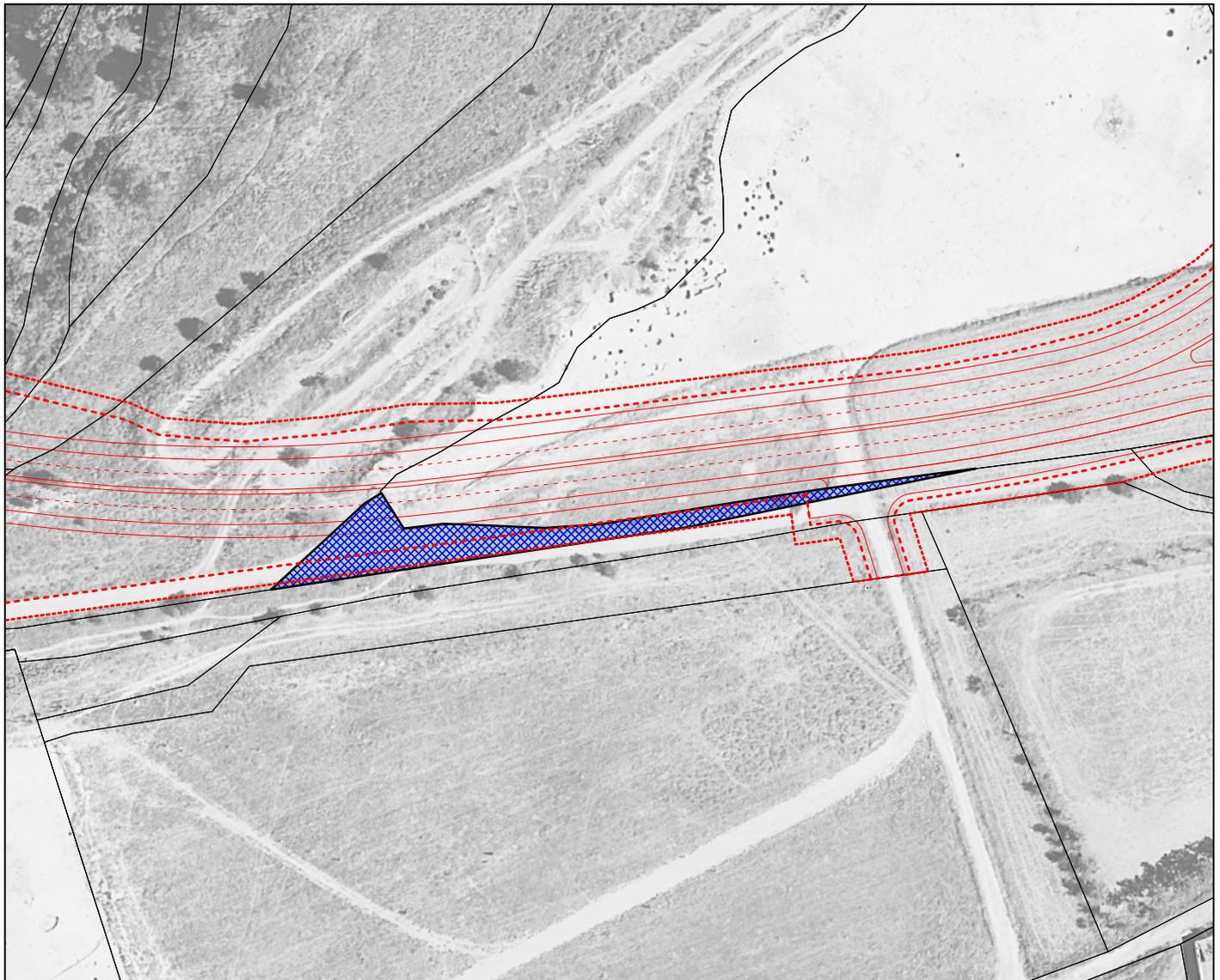
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL TRAZADO DE LA RONDA SUR DE TORREJÓN DE ARDOZ

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA CATASTRAL

28148A01020085



CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE (Rústico según Catastro)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (SUNS) sin Plan de Sectorización
DIRECCIÓN:	Polígono 10, Parcela 20.085, Caídas de Ardoz Torrejón de Ardoz
USO PREVISTO: USO CATASTRAL:	Zona verde Agrario (Pastos)
PROPIETARIO:	100% ESTUDIO 5 DE GESTIÓN Y PROYECTOS SA
SUPERFICIE CATASTRAL:	842,61 m ² s
SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN:	842,61 m ² s
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN TEMPORAL:	0 m ² s



Trazado de la ronda	Ocupación temporal	Límite término municipal (IGN)
Parcelario catastral	Ocupación definitiva	

ESCALA : 1/1.500
ETRS89.UTM-30N

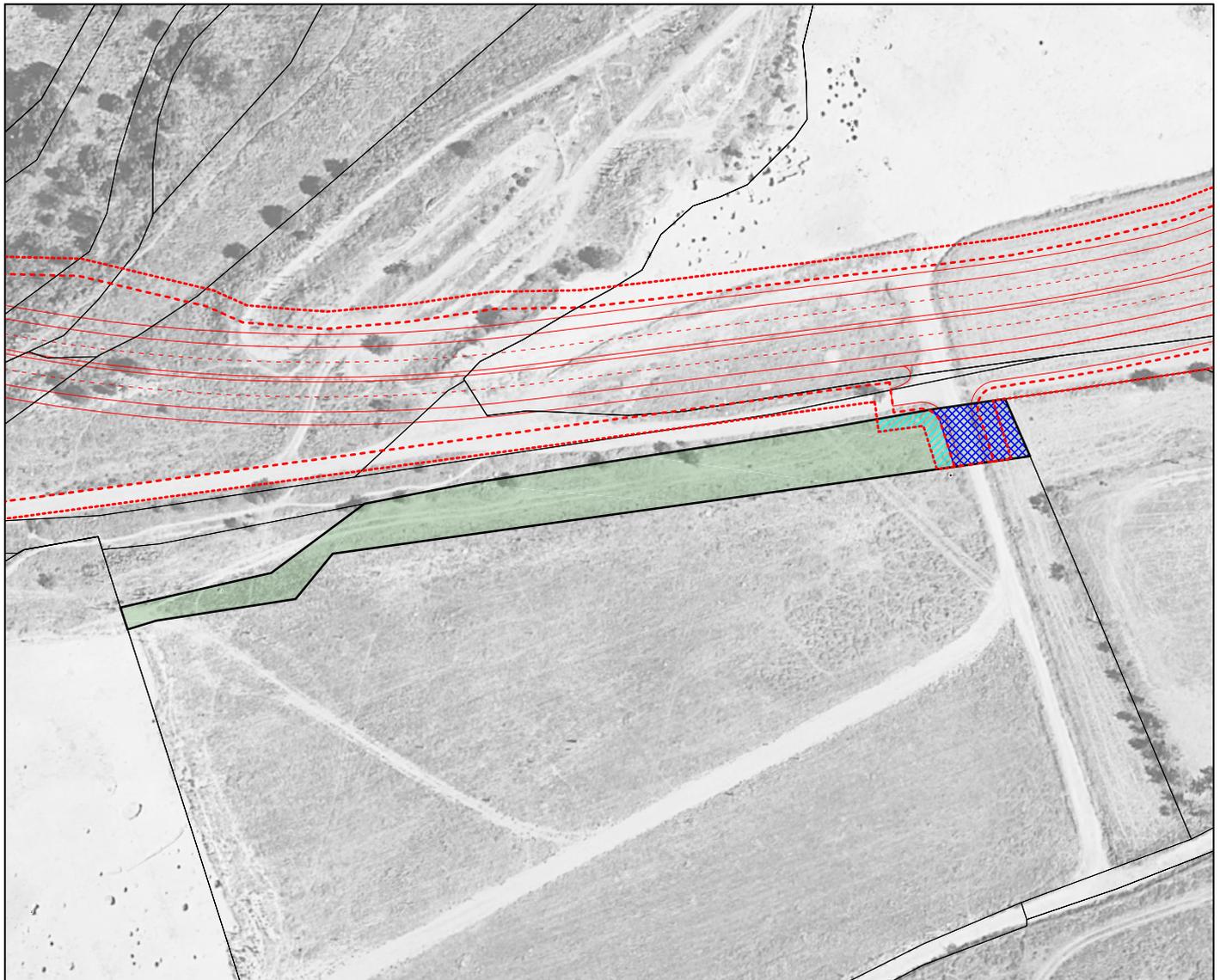
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL TRAZADO DE LA RONDA SUR DE TORREJÓN DE ARDOZ

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA CATASTRAL

28148A01010084



CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE (Rústico según Catastro)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (SUNS) sin Plan de Sectorización
DIRECCIÓN:	Polígono 10, Parcela 10.084, Caídas de Ardoz Torrejón de Ardoz
USO PREVISTO: USO CATASTRAL:	Zona Verde Agrario
PROPIETARIO:	100% ESTUDIO 5 DE GESTIÓN Y PROYECTOS SA
SUPERFICIE CATASTRAL:	2.266,16 m ² s
SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN:	234,28 m ² s
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN TEMPORAL:	85,83 m ² s



Trazado de la ronda	Ocupación temporal	Límite término municipal (IGN)
Parcelario catastral	Ocupación definitiva	

ESCALA : 1/1.500
ETRS89.UTM-30N

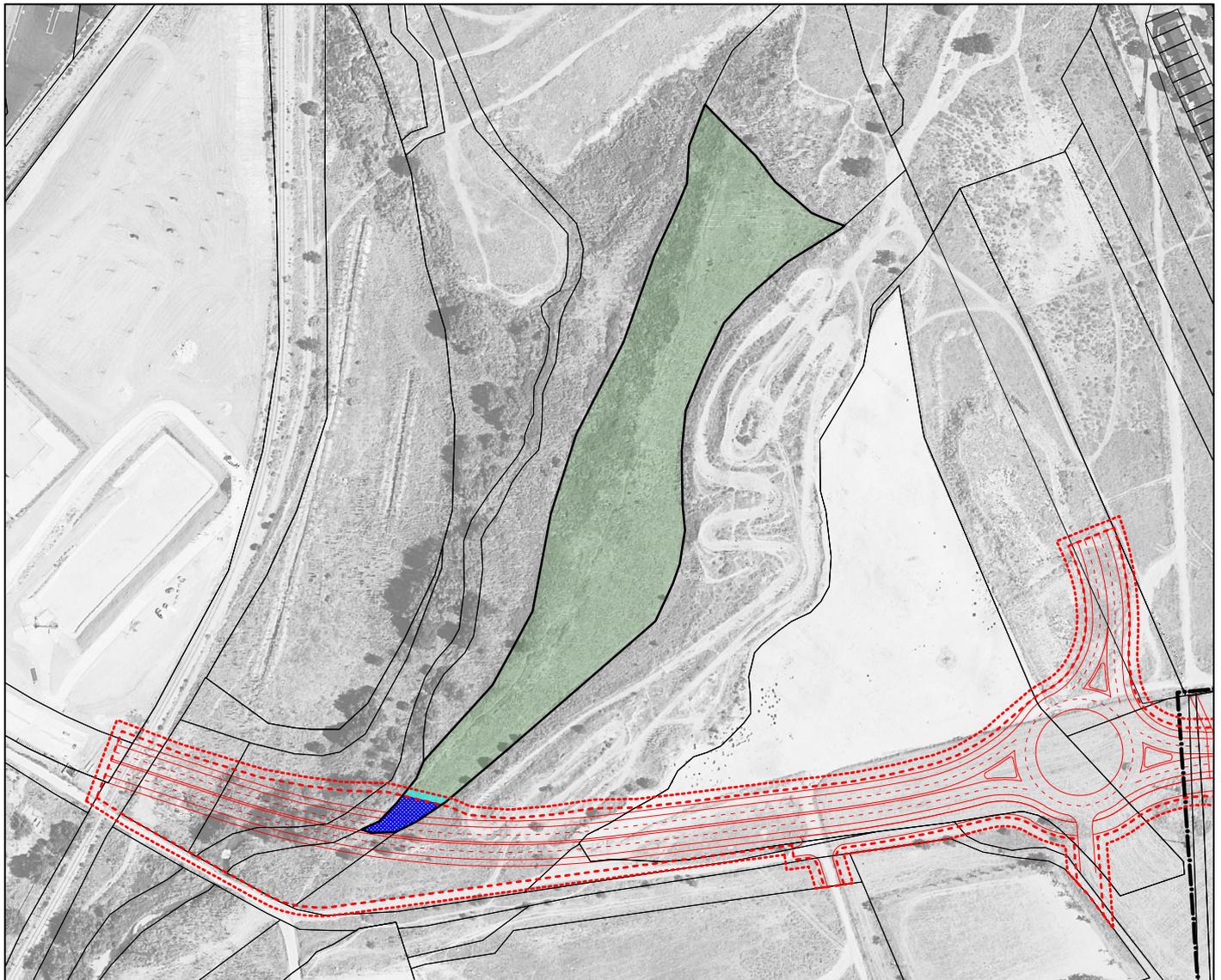
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL TRAZADO DE LA RONDA SUR DE TORREJÓN DE ARDOZ

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA CATASTRAL

28148A01000010



CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE (Rústico según Catastro)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (SUNS) sin Plan de Sectorización
DIRECCIÓN:	Polígono 10, Parcela 10, Caídas de Ardoz Torrejón de Ardoz
USO PREVISTO: USO CATASTRAL:	Zona verde Agrario (Labor o labradío seco / Árboles de ribera)
PROPIETARIO:	50% FELIPE BARRAL GARCÍA 50% MARÍA JOSEFA BARRAL GARCÍA
SUPERFICIE CATASTRAL:	15.495,91 m ² s
SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN:	278,31 m ² s
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN TEMPORAL:	76,29 m ² s



<p>— Trazado de la ronda</p> <p>— Parcelario catastral</p>	<p> Ocupación temporal</p> <p> Ocupación definitiva</p>	<p>--- Límite término municipal (IGN)</p>
--	---	---

ESCALA : 1/2.000

ETRS89.UTM-30N

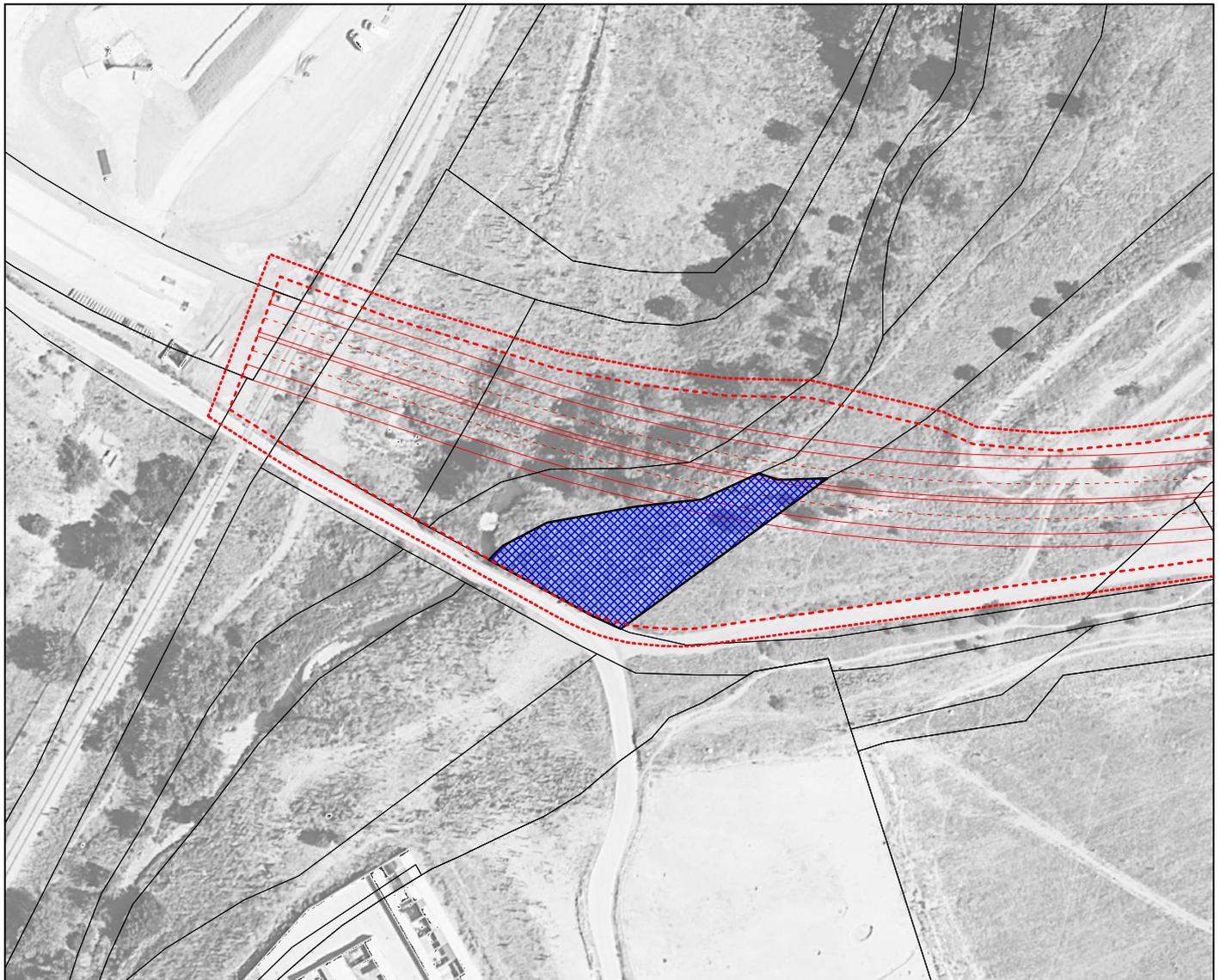
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL TRAZADO DE LA RONDA SUR DE TORREJÓN DE ARDOZ

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA CATASTRAL

28148A01000094



CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE (Rústico según Catastro)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (SUNS) sin Plan de Sectorización
DIRECCIÓN:	Polígono 10, Parcela 94, Caídas de Ardoz Torrejón de Ardoz
USO PREVISTO: USO CATASTRAL:	Zona verde Agrario (Pastos)
PROPIETARIO:	100% ENRIQUE JUAN DEL CAMPO FERNÁNDEZ
SUPERFICIE CATASTRAL:	1.176,19 m ² s
SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN:	1.176,19 m ² s
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN TEMPORAL:	0 m ² s



- Trazado de la ronda
- Parcelario catastral
- Límite término municipal (IGN)
- Ocupación temporal
- Ocupación definitiva

ESCALA : 1/1.500
ETRS89.UTM-30N



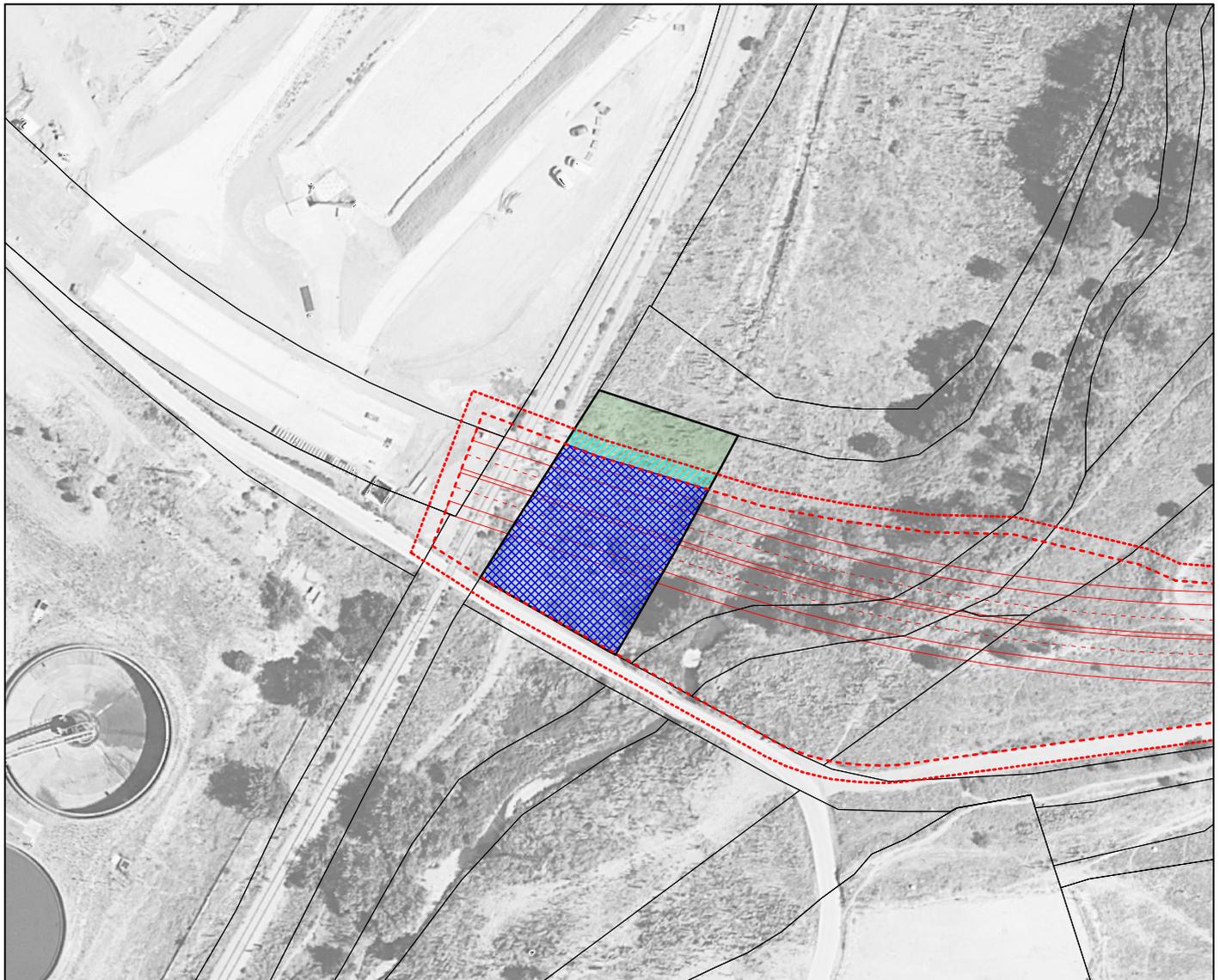
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL TRAZADO DE LA RONDA SUR DE TORREJÓN DE ARDOZ

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA CATASTRAL

28148A01000097



CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE (Rústico según Catastro)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (SUNS) sin Plan de Sectorización
DIRECCIÓN:	Polígono 10, Parcela 97, Caídas de Ardoz Torrejón de Ardoz
USO PREVISTO: USO CATASTRAL:	Zona verde Agrario (Labor o Labradío seco)
PROPIETARIO:	50% TEODORA JOSEFA GONZÁLEZ ZAPICO 50% MANUEL SAN ROMÁN ZAMORANO
SUPERFICIE CATASTRAL:	1.884,76 m ² s
SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN:	1.396,97 m ² s
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN TEMPORAL:	138,12 m ² s



- Trazado de la ronda
- Parcelario catastral
- Límite término municipal (IGN)
- Ocupación temporal
- Ocupación definitiva

ESCALA : 1/1.500
ETRS89.UTM-30N



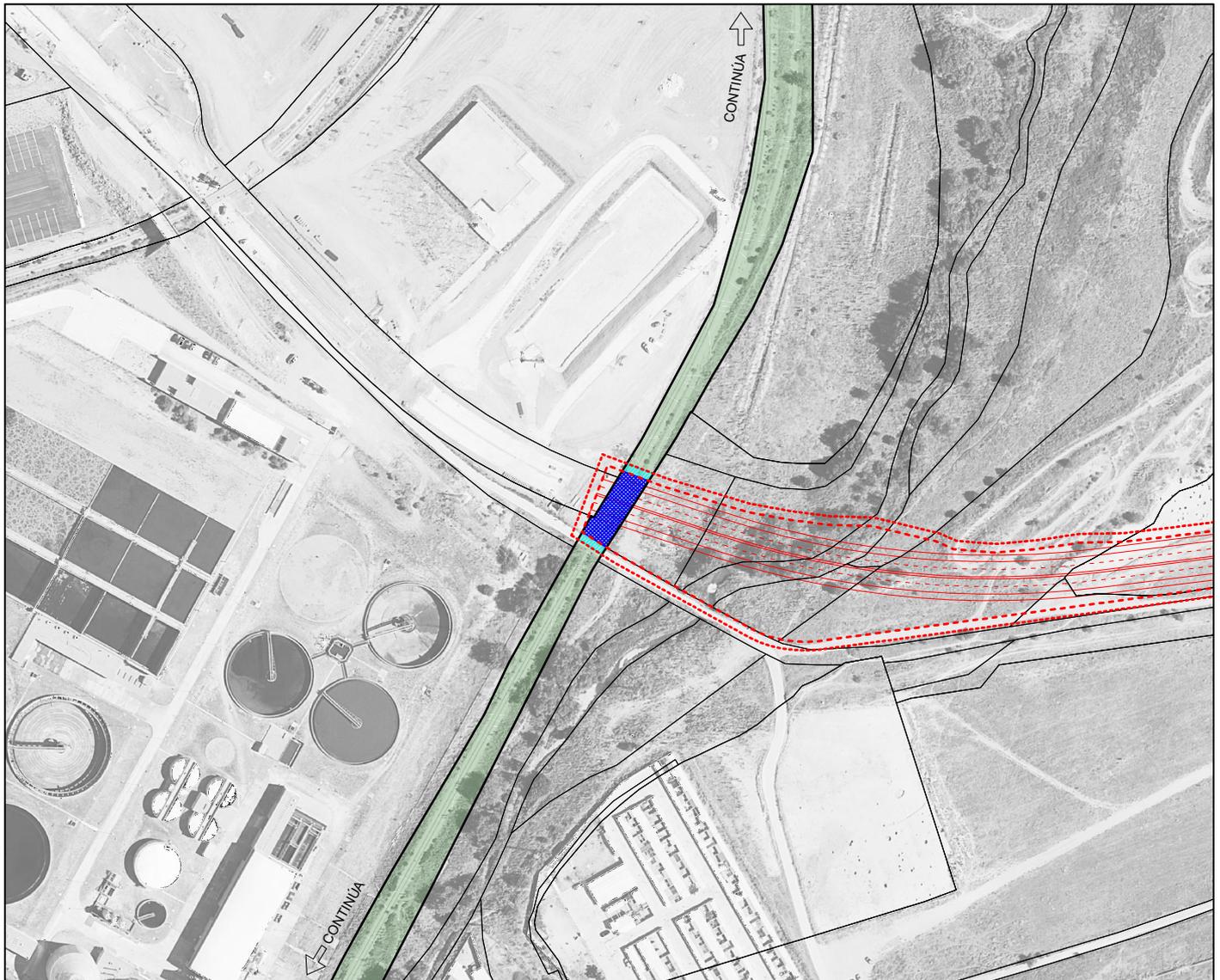
PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL TRAZADO DE LA RONDA SUR DE TORREJÓN DE ARDOZ

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA CATASTRAL

28148A01009001



CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE (Rústico y Urbano según Catastro)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (SUNS) sin Plan de Sectorización
DIRECCIÓN:	Polígono 10, Parcela 9.001, Ferrocarril Torrejón de Ardoz
USO PREVISTO: USO CATASTRAL:	Zona verde Vía de comunicación de dominio público /Suelo sin edificar
PROPIETARIO:	100% ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
SUPERFICIE CATASTRAL:	19.345,04 m ² s
SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN:	445,76 m ² s
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN TEMPORAL:	104,43 m ² s



<p>— Trazado de la ronda</p> <p>— Parcelario catastral</p>	<p> Ocupación temporal</p> <p> Ocupación definitiva</p>	<p>— Límite término municipal (IGN)</p>
--	---	---

ESCALA : 1/2.000
ETRS89.UTM-30N

A-4.- Contribución a sistemas generales de los sectores 2, 3, 4, y 5 de Torrejón de Ardoz.

CONTRIBUCIÓN A SISTEMAS GENERALES DE LOS SECTORES 2, 3, 4 Y 5 DE TORREJÓN DE ARDOZ.

De acuerdo con lo dispuesto en la Pág. 58 del Programa de Actuación del Plan General todos los sectores de Suelo Urbanizable Programado (en la actualidad Urbanizable Sectorizado) deben contribuir a la ejecución de las once actuaciones siguientes de Sistemas Generales (actualmente Redes Generales).

SGRV.9 (50%)	SGRV.10 (40%)	SGRV.26	SGRV.22
SGIS.6 (*)	SGIAA.2	SGIAA.3	SGIAA.4
SGIAA.5	SGIE.2	SGIE.3	

Que suponen un monto total de 1.657.170.000.- Ptas, equivalentes a 9.959.792,29.- € que actualizados al día de la fecha, según la fórmula de revisión de precios incluida en la Modificación del Plan General recientemente aprobada (3%), supone 10.258.586,06.- €

Las nuevas disposiciones medioambientales que exigen un saneamiento separativo convierten en obsoletas las determinaciones del Plan General relativas a los diámetros de los colectores, por consiguiente, se ha optado por sustituir el saneamiento unitario previsto en dicho documento por un saneamiento separativo incluyendo como Red General los colectores de pluviales y el aumento de diámetro que supone la red de fecales en el sector 2 como consecuencia de la recepción de las aguas negras de los sectores 3 y 4.

Dado que los sectores 2, 3 y 4 constituyen una unidad urbana, parece lógico asignar la ejecución de redes en que se concreta su aportación al conjunto de Sistemas Generales asignados al Suelo Urbanizable que discurren en el interior o en el entorno de sus ámbitos, de manera que se resuelva todo el tejido urbano de la zona.

El Plan General asignaba a cada sector un porcentaje de la cuantía total citada en base al aprovechamiento asignado, que ahora se ve ligeramente modificado en algún sector como consecuencia de la asignación de redes exteriores de acuerdo con la Ley 9/01, a más de por la rectificación derivada del error aritmético detectado en el cálculo del aprovechamiento del Sector 1. Los porcentajes definitivos son los siguientes:

(*) Error mecanográfico detectado al comparar estos datos con los cuadros del Programa de Actuación

- Sector 1 - $0,56 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 59.091 = 33.090,96 \text{ m}^2\text{c.} = 5,95\%$
- Sector 2 - $0,44 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 428.939,18 = 188.733,24 \text{ m}^2\text{c.} = 33,96\%$
- Sector 3 - $0,44 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 217.094,55 = 95.521,602 \text{ m}^2\text{c.} = 17,19\%$
- Sector 4 - $0,44 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 290.473,55 = 127.808,36 \text{ m}^2\text{c.} = 23,00\%$
- Sector 5 - $0,44 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 251.293,09 = 110.568,96 \text{ m}^2\text{c.} = 19,90\%$

TOTAL= 555.723,12 m²c. = 100%

Los Sectores 2, 3 y 4 deben contribuir, en consecuencia, con el 74,15%, es decir con 7.606.741,56.- €.

Los 7.606.741,56.- € se componen de las siguientes partidas de acuerdo con los criterios expuestos más arriba y actualizados los precios:

- 4.300 ml. de arteria de Ø 300 (207 €/ml.) = 890.100.- €
- 1.100 ml. de arteria de Ø 200 (125 €/ml.) = 137.500.- €
- Sobre diámetro último tramo colector Ø 80
750 ml (78 €/ml) = 58.500.- €
- 1.800 ml. x 24 m. circunvalación = 43.200 m². (72 €/ml) = 3.110.400.- €
- 1.700 ml. de colector Ø 800 (210 €/ml.) = 357.000.- €
- 700 ml. de colector Ø 1.000 (300 €/ml.) = 210.000.- €
- 700 ml. de colector Ø 1.200 (400 €/ml.) = 280.000.- €
- 100 ml. de colector Ø 2.000 (740 €/ml.) = 74.000.- €
- Subterranización líneas eléctricas 132 Kv. 1.250 ml
45 Kv. 235 ml. = 2.489.241,56.- €

Los 7.606.741,56.- € se distribuyen entre los sectores como sigue:

- Sector 2	- 45,8%	- 3.483.887,64- €
- Sector 3	- 23,18%	- 1.763.242,69- €
- Sector 4	- 31,02%	- 2.359.611,23- €
TOTAL	- 100%	- 7.606.741,56- €

La asignación de infraestructuras es la siguiente:

SECTOR 2:

- Arteria Ø 300	- 1.200 ml.	- 248.400.- €
- Arteria Ø 200	- 700 ml.	- 87.500.- €
- Colector Ø 1.000	- 350 ml.	- 105.000.- €
- Colector Ø 1.200	- 700 ml.	- 280.000.- €
- Colector Ø 800	- 650 ml.	- 136.500.- €
- Colector Ø 2.000	- 100 ml.	- 74.000.- €
- Sobre diámetros 50-80 fecales		- 58.500.- €
- 1.487,30 ml. circunvalación		- 2.493.987,64.- €
TOTAL		- 3.483.887,64.- €

SECTOR 3:

- Arteria Ø 300	- 830 ml.	- 171.810.- €
- Colector Ø 800	- 300 ml.	- 63.000.- €
- Colector Ø 1.000	- 100 ml.	- 30.000.- €
- Soterramiento de líneas eléctricas		- 1.498.432,69.- €
TOTAL		- 1.763.242,69.- €

SECTOR 4:

- Soterramiento líneas eléctricas	-	990.808,87.- €
- Arteria Ø 300	- 2.270 ml.	- 469.890.- €
- Arteria Ø 200	- 400 ml.	- 50.000.- €
- Colector Ø 800	- 750 ml.	- 157.500.- €
- Colector Ø 1.000	- 250 ml.	- 75.000.- €
- 356,72 ml. circunvalación	-	- 616.412,36.- €
TOTAL	-	2.359.611,23.- €

El Sector 5 debe contribuir con el 19,9% es decir 2.041.458,63.- € (el sector 1 se incluye en otra Área de Reparto), dentro de su ámbito tan sólo se sitúa la acción SGIAA.2, 250 m. de arteria de abastecimiento de Ø 400 a 286 €/ml supone 71.500.-€, el resto deberá aportarse en metálico con destino a la urbanización de las vías de circunvalación Norte y Sur, actuaciones SGRV.9, 10 y 26.

NOTA:

El PERI de San Benito tiene asignado por el Plan General el tramo de vía de circunvalación que le atraviesa (el 50%) y la arteria de abastecimiento que igualmente discurre dentro de su ámbito. Esto supone:

$$350 \text{ ml} \times 125.- \text{ €} = 43.750.- \text{ €}$$

$$\frac{420 \times 24}{2} \times 72.- \text{ €} = 345.600.- \text{ €}$$

TOTAL = 389.350.- € a los que habría que añadir el colector de pluviales 400 ml. de Ø 800 = 84.000.- €

A-5.-Informe de valoración de los terrenos afectados por el trazado de la Ronda Sur en Torrejón de Ardoz.

INFORME DE VALORACIÓN DE TERRENOS
TORREJON DE ARDOZ AFECTADOS POR EL
TRAZADO DE LA RONDA SUR

PETICIONARIO	ELABORADO POR
UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.	ISIDRO CARMONA CARMONA INGENIERO AGRÓNOMO COLEGIADO 541
	 The logo for Mejora Ingeniería-Consultoría features the word "mejora" in a lowercase, sans-serif font. The letter "j" is stylized with a green vertical bar. Below "mejora" is the text "INGENIERÍA-CONSULTORÍA" in a smaller, uppercase, sans-serif font. A registered trademark symbol (®) is located to the right of "mejora".
	FECHA: 12/02/2020

INDICE

1.	OBJETO.....	2
2.	ORDEN DE ENCARGO.....	2
3.	NORMATIVA DE APLICACIÓN	2
4.	VALORACIÓN	2
4.1.	OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO PARCELAS ASIGNADAS A SUELO RURAL	2
4.2.	OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO PARCELAS URBANIZADAS	7
4.3.	VALORACIÓN TERRENOS EXPROPIADOS.	9
4.4.	VALORACIÓN DE LA OCUPACIÓN TEMPORAL	11
5.	RESUMEN DE LA VALORACIÓN	13

ANEXO DOCUMENTAL

1. OBJETO

El objeto de dicho informe es la obtención del valor de expropiación y de la ocupación temporal de los terrenos afectados por el trazado de la ronda sur de Torrejón de Ardoz, en 8 parcelas de este municipio.

2. ORDEN DE ENCARGO

D. Isidro Carmona Carmona, Ingeniero Agrónomo colegiado 541 por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Extremadura, realiza el presente informe a petición de **UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.**, con CIF B-86589597 y dirección en C/ Orense, 18, 6º -3, 28020 Madrid.

3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente informe se ha realizado bajo los criterios, métodos y procedimientos contenidos en la siguiente normativa:

- 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. (TRLSU)
- R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS)
- Sentencia 141/2014 de 11 de septiembre de 2014, por la que se declara inconstitucional y por tanto la nulidad del inciso “hasta un máximo del doble” del artículo 22,1 a) párrafo tercero de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo y del art. 23.1 a), párrafo tercero, del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Asimismo, cabe aclarar, que para la valoración se van a considerar los siguientes aspectos:

Valoración del terreno a expropiar.

Valoración de la ocupación temporal.

4. VALORACIÓN

4.1. OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO PARCELAS ASIGNADAS A SUELO RURAL

Consideraciones previas

Identificación de las fincas y superficies afectadas

Referencia catastral	Identificación Planeamiento	Superficie Total (m ²)	Superficies afectadas (m ²)	
			Expropiación	Ocupación temporal
28148A01000010	28148A01000010	15.495,91	278,31	79,29
28148A01000085	28148A01000085 Parte 1	4.805,22	2.561,72	141,85
28148A01000085	28148A01000085 Parte 2	4.805,22	196,79	13,26
28148A01000094	28148A01000094	1.176,19	318,04	154,63
28148A01000097	28148A01000097	1.884,76	1.051,77	281,83
28148A01009001	28148A01009001	19.345,04	360,46	106,05
28148A01010084	28148A01010084	2.266,16	234,28	85,83
28148A01010085	28148A01010085 Subparcela "a"	14.245,51	1.530,37	334,43
28148A01020085	28148A01020085	842,61	842,61	0,00

Tipo de suelo

Según el PGOU todas las parcelas están clasificadas como suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), salvo la identificada con la referencia 2414801009001 que tiene la consideración de suelo urbanizado.

En base al artículo 21.2 de la TRLSRU 2015, las parcelas clasificadas como suelo urbanizable no sectorizado se les asignará la consideración de suelo en situación de suelo rural, tal como se recoge en el apartado 2 b del mencionado artículo.

Situación ambiental

Ninguna de las parcela objeto de valoración se está afectada por la delimitación de la Red Natura.

Características agrológicas

Las fincas objeto de valoración deben agruparse en tres categorías en función de su clasificación catastral, clasificación que ha sido verificada in situ en la visita de campo realizada, siendo acorde con sus características agrológicas:

Referencia catastral	Clasificación	Tipo a efectos de valoración
28148A01000010	C-02	1
28148A01000085	C-02	1
28148A01000094	E-00	2
28148A01000097	C-02	1
28148A01009001	I-00	3
28148A01010084	C-02	1
28148A01010085	E-00	2
28148A01020085	E-00	2

Así, se detectan parcelas de labor secano clasificadas como C-02, con unas características

similares, terrenos franco arenosos con escasa materia orgánica y alta pedregosidad siendo su calidad agrológica media-baja, parcelas de calidad agrológica baja en las que el pastoreo es la única alternativa viable de aprovechamiento (e-00) y por último un vial improductivo desde el punto de vista agrícola (I-00) clasificado como suelo urbanizado por el PGOU

Criterios legales de valoración

Según establece el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TRLSRU en su artículo 34.1 , y dado que el objeto de este informe es el fijar el justiprecio de la expropiación de las superficies afectadas, las valoración se deberán regir por lo dispuesto en dicha ley (TRLSRU).

Para el suelo asignado a la condición de “suelo rural”, el artículo 36 TRLSRU establece los siguientes criterios para su valoración:

1. *Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:*

a) *Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) *Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

c) *Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*

2. *En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.”*

En la fecha de la visita de campo no se aprecia que se hayan llevado a cabo prácticas culturales en las parcelas en situación de suelo rural, estando en estado de abandono desde el punto de visita agrícola. No obstante y en base a sus características agrológicas y configuración, las parcelas tipo 1 serían aptas para la implantación de cultivos de cereal, en las de tipo 2 puede considerarse un posible aprovechamiento a diente por parte del ganado.

En base a estas consideraciones y a pesar del aprovechamiento actual, se opta por considerar para su valoración la posible renta potencial derivada de la implantación de un cultivo de cereal de secano en las parcelas tipo 1, considerar en las de tipo 2 su explotación como pasto para el ganado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.2 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo.

“Artículo 8. Renta real y renta potencial.

(...)

2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.”

4.1.1. Aplicación de los criterios de valoración según las características de las fincas de referencia

4.1.1.1. Determinación de la renta potencial

Renta potencial parcelas tipo 1

Como se ha comentado anteriormente, estas parcelas clasificadas como labor de secano se valorarán en base a la renta potencial de un cultivo de cereal secano.

La encuesta de superficies y cultivos que publica el Ministerio de Agricultura en el ámbito de la Comunidad de Madrid recoge para los cereales la siguiente distribución de superficies:

RESULTADOS DE LA ENCUESTA SOBRE SUPERFICIES 2019(ha) ^(*)				
MADRID				
Cultivo o cubierta	Secano	Regadío	Invernadero	Total
TRIGO DURO				
TRIGO BLANDO Y SEMIDURO	13.481	2.184		15.665
CEBADA DE 2 CARRERAS	47.632	4.023		51.655
CEBADA DE 6 CARRERAS	840			840
AVENA	5.879	209		6.088
CENTENO	1.502			1.502
TRITICALE	5.246			5.246
MEZCLA DE CEREALES DE INVIERNO	874			874
ARROZ				
MAIZ	401	4.257		4.659
SORGO				
OTROS CEREALES GRANO				
QUINOA				
CEREALES GRANO (CE)	75.855	10.674		86.529

Los cultivos que aparecen como predominantes en terrenos de secano son el trigo duro y semiblando y la cebada de 2 carreras, con una superficie total sustancialmente superior al resto de cultivos. Ambos productos tiene un precio similar en el mercado, no obstante el trigo blando presenta un rendimiento superior a la cebada en la Comunidad de Madrid, por lo que se opta por el mismo para el cálculo de la renta potencial.

Las características agrológicas de las fincas permiten considerar que, con adecuado manejo del suelo utilizando técnicas de cultivo tradicionales, será posible la repetición anual de este cultivo.

Para la obtención de esta renta potencial es preciso fijar unos valores medios de producción así como los posibles gastos e ingresos necesarios para su obtención.

En relación a los ingresos en base a la media de rendimientos de los últimos tres años se obtienen los siguientes resultados

INGRESOS (1 ha)			
	Kg/ha	€/kg	Total €/ha
Producción grano	1955 ⁽¹⁾	0,201 ⁽³⁾	392,95
Producción paja	2221 ⁽²⁾	0,060 ⁽⁴⁾	133,26
Aprovechamiento rastrojo ⁽⁵⁾			57,00
Subvenciones ⁽⁶⁾			90,92
Total:			673,68

- (1) Datos del anuario de estadística agraria para la Comunidad de Madrid correspondientes a la media de los tres últimos años
- (2) La relación paja-grano en los cereales. Relación correspondiente al trigo blando kg/ha grano / kg/ha paja = 0,88 (Fuente: Dirección General de Tecnología Agraria Gobierno de Aragón.)
- (3) Precio medio de cotización correspondiente a la campaña 2019/20 (Fuente: Seguimiento de los mercados de cereales Campaña 2019/20)
- (4) Precio medio de la paja cereales (Fuente: Lonja de León)
- (5) Canon de arrendamiento medio correspondientes a otras superficies para pastos de secano en la Comunidad de Madrid (Fuente: Encuesta de Cánones de arrendamiento rústico 2018)
- (6) Subvenciones de ayudas desacopladas situándose la media de la región 0401, que engloba el área metropolitana de Madrid en 90,92 €/ha (Fuente: Fondo Español de Garantía Agraria).

En relación a los gastos, los datos publicados por ECREA relativos al estudio de costes y rentas de las explotaciones agrarias, establecen como media nacional para el año 2015 unos costes de 649 €/ha, no obstante se considera más ajustado el adoptar como coste medio el registrado en la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha (ver anexo), cuyo límite se encuentra a escasos km de la ubicación de las fincas . Este coste se sitúa en los 530€/ha

En base a estos datos:

$$\text{Renta potencial (R)} = \text{Ingresos} - \text{Gastos} = 673,68 - 530 = 143,68 \text{ €/ha}$$

Renta potencial parcelas tipo 2

Como se ha señalado anteriormente el único aprovechamiento susceptible de implementar en las parcelas de tipo 2 es el aprovechamiento a diente de los pastos.

La renta potencial de este tipo de aprovechamiento será como máximo el importe del canon de arrendamiento de este tipo de superficies que en la Comunidad de Madrid se sitúa en 57 €/ha.

Tasa de capitalización

La tasa de capitalización a aplicar, en base a la disposición séptima del Real Decreto Legislativo 7/2015, se obtiene como media de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, corregida por un factor dependiente del cultivo de que se trate

	2017	2018	2019
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,41	-0,32	-0,48
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,10	-0,03	-0,29
Rentabilidad bonos a 5 años	0,31	0,43	-0,05
Rentabilidad obligaciones a 10 años	1,44	1,43	0,44
Volatilidad histórica a 3 meses			
de las obligaciones a 10 años	7,55	6,06	9,33
Rentabilidad obligaciones a 15 años	1,90	1,95	0,71
Rentabilidad obligaciones a 30 años	2,68	2,63	1,31
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	2,06	3,27	9,85

ANEXO I

Coefficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coefficiente corrector
Tierras labor seco y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viticultura	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales seco	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

Resultando pues una tasa de capitalización de:

Parcelas tipo 1:

$$\text{Tasa capitalización (r)} = (2,68 + 2,63 + 1,31)/3 \times 0,49 = \mathbf{1,0813}$$

Parcelas tipo 2 y 3:

$$\text{Tasa capitalización (r)} = (2,68 + 2,63 + 1,31)/3 \times 0,51 = \mathbf{1,1254}$$

4.1.2. Resultado de la capitalización de rentas potenciales parcelas. Valor unitario

Parcelas tipo 1:

$$\text{Valor unitario} = R/r = 143,68\text{€/ha} \div 0,010813 = 13.287,7 \text{ €/ha} = \mathbf{1,33 \text{ €/m}^2}$$

Parcelas tipo 2:

$$\text{Valor unitario} = R/r = 57 \text{ €/ha} \div 0,01254 = 4545,45 \text{ €/ha} = \mathbf{0,45 \text{ €/m}^2}$$

4.2. OBTENCIÓN DEL VALOR UNITARIO PARCELAS URBANIZADAS

Criterios legales de valoración

Para la valoración en el suelo urbanizado es estará a lo dispuesto en el artículo 37 TRLSRU:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler (..)

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente (..)

4.2.1. Aplicación de los criterios de valoración a las parcelas en suelo urbanizado. Valor unitario

La parcela 28148A01009001 tiene la calificación de suelo industrial en el PGOU con una edificabilidad asignada de 0,44 m²/m² edificable.

Para la obtención del valor unitario se estará a lo dispuesto en el artículo 22 del del Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Según acuerdo de la Junta de Gobierno Local del ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, el valor de repercusión del suelo para uso industrial está fijado en 221,79€/m², en base a este importe

Parcela tipo 3 (suelo urbanizado)

$$\text{Valor unitario} = 0,44 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 221,79 \text{ €/m}^2 = 97,39 \text{ €/m}^2$$

4.3. VALORACIÓN TERRENOS EXPROPIADOS.

4.3.1. Cálculo de los valores iniciales

Establecido el valor unitario de las fincas objeto de este informe, se calcula el valor inicial de la superficie a expropiar de cada parcela.

Identificación	Superficie Total (m ²)	Expropiación	Tipo	Valor unitario €/m ²	Valor inicial (€)
28148A01000010	15.495,91	278,31	1	1,33	369,81
28148A01000085 Parte1	4.805,22	2.561,72	1	1,33	3403,94
28148A01000085 Parte2	4.805,22	196,79	1	1,33	261,49
28148A01000094	1.176,19	318,04	2	0,45	143,12
28148A01000097	1.884,76	1.051,77	1	1,33	1397,56
28148A01009001	19.345,04	360,46	3	97,39	35105,20
28148A01010084	2.266,16	234,28	2	0,45	105,43
28148A01010085	14.245,51	1.530,37	1	1,33	2033,51
28148A01020085	842,61	842,61	2	0,45	379,17

4.3.2. Corrección por localización parcelas asignadas a suelo rural

Según establece la Ley del suelo en su artículo 17, los valores iniciales obtenidos por la capitalización de la renta potencial deben ser corregidos por un factor de localización.

“Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$Vf = V \cdot FI$$

Donde:

Vf = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

El factor de corrección u1, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u1 = 1 + \left[P1 + \frac{P2}{3} \right] \times \frac{1}{1000000}$$

Donde:

P1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia."

La limitación del valor del factor de localización recogida en el punto 2 de este artículo 17 fue declarada inconstitucional (sentencia 141/2014), por lo que no se tendrá en consideración.

Aplicando dichos criterios se obtienen los siguientes valores:

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.

$$u1 = 1 + \left[p1 + \frac{P2}{3} \right] \times \frac{1}{1000000}$$

Donde p1 = 129.173

p2 = 5.873.615 (Madrid) + 114.577 (Guadalajara) = 5.988.192

Luego u1 = 3,125

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2

$$u2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Se toma como referencia el aeropuerto de Madrid, que se sitúa a 16,6 km

Luego $u_2 = 1,434$

- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

Las parcelas no están afectadas por entornos de singular valor ambiental o paisajístico

Luego $u_3 = 1$

4.3.3. Valoración de la superficie a expropiar

Identificación	Superficie Total (m ²)	Expropiación (m ²)	Valor inicial (€)	Corrección por localización			Valor expropiación (€)
				u1	u2	u3	
28148A01000010	15.495,91	278,31	369,81	3,13	1,43	1,00	1.657,21
28148A01000085 Parte1	4.805,22	2.561,72	3403,94	3,13	1,43	1,00	15.253,90
28148A01000085 Parte2	4.805,22	196,79	261,49	3,13	1,43	1,00	1.171,80
28148A01000094	1.176,19	318,04	143,12	3,13	1,43	1,00	641,35
28148A01000097	1.884,76	1.051,77	1397,56	3,13	1,43	1,00	6.262,82
28148A01009001	19.345,04	360,46	35105,20	n/a	n/a	n/a	35105,20
28148A01010084	2.266,16	234,28	311,30	3,13	1,43	1,00	1.395,03
28148A01010085	14.245,51	1.530,37	688,67	3,13	1,43	1,00	3.086,09
28148A01020085	842,61	842,61	379,17	3,13	1,43	1,00	1.699,18

4.4. VALORACIÓN DE LA OCUPACIÓN TEMPORAL

4.4.1. Parcelas asignadas a suelo rural

Los daños producidos por la ocupación temporal de las tierras se atribuyen a los siguientes conceptos:

Superficie afectada por compactación

Carriles producidos por el tránsito de maquinaria pesada de alto tonelaje para la ejecución de las obras.

El efecto de la compactación de terreno, en los terrenos de labor tiene un efecto negativo sobre el suelo que habrá que corregir, por lo que será necesario realizar al menos un subsolado de la superficie afectada.

El coste de esta labor se estima entorno a los 60 €/ha, lo que supone 0,0060 €/m².

Pérdida de rentas

Como consecuencia de las obras, las superficies afectadas por la ocupación dejarán de recibir rentas procedentes de la actividad a desarrollar.

4.4.1.1. Valor de la ocupación temporal

En este caso se trata de determinar el coste que para la explotación supone la ocupación temporal por lo que la corrección por el coeficiente de localización no ha lugar, resultando un importe por ocupación temporal de, en función de las rentas estimadas, de:

Parcelas tipo 1: $0,014368 \text{ €/m}^2 + 0,0060 \text{ €/m}^2 = 0,0204 \text{ €/m}^2$

Parcelas tipo 2: $0,0057 \text{ €/m}^2$

Identificación	Superficie Total (m ²)	Ocupación temporal (m ²)	Tipo	Renta €/m ²	Valor Ocup. Temporal (€)
28148A01000010	15.495,91	79,29	1	0,0204	1,6
28148A01000085 Parte1	4.805,22	141,85	1	0,0204	2,9
28148A01000085 Parte2	4.805,22	13,26	1	0,0204	0,3
28148A01000094	1.176,19	154,63	2	0,0057	0,9
28148A01000097	1.884,76	281,83	1	0,0204	5,7
28148A01010084	2.266,16	85,83	1	0,0204	1,7
28148A01010085	14.245,51	334,43	2	0,0057	1,9
28148A01020085	842,61	0	2	0,0057	0,0

4.4.2. Parcelas urbanizadas

4.4.2.1. Valor de la ocupación temporal

Para la valoración de la ocupación temporal de las parcelas urbanizadas se toma como valor máximo el porcentaje, que sobre el valor total, establece el Plan General para establecer el valor del suelo no edificado, siendo en este caso del 5%.

Identificación	Superficie Total (m ²)	Ocupación temporal (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	% Aplicable	Valor Ocup. Temporal (€)
28148A01009001	19.345,04	106,05	97,39	5	516,41

5. RESUMEN DE LA VALORACIÓN

A continuación, se detalla por parcelas catastrales los valores de resultantes de expropiación y ocupación temporal:

Identificación	Superficie Total (m ²)	Expropiación (m ²)	Valor expropiación (€)	Ocupación temporal (m ²)	Valor Ocup. Temporal (€)	Valor Total (€)
28148A01000010	15.495,91	278,31	1.657,21	79,29	1,61	1.658,83
28148A01000085	4.805,22	2.758,51	16.425,70	155,11	3,16	16.428,86
28148A01000094	1.176,19	318,04	641,35	154,63	0,88	642,23
28148A01000097	1.884,76	1.051,77	6.262,82	281,83	5,74	6.268,56
28148A01009001	19.345,04	360,46	35.105,20	106,05	516,41	35.621,61
28148A01010084	2.266,16	234,28	1.395,03	85,83	1,75	1.396,78
28148A01010085	14.245,51	1.530,37	3.086,09	334,43	1,91	3.087,99
28148A01020085	842,61	842,61	1.699,18	0,00	0,00	1.699,18

Madrid, a 12 de febrero de 2020



mejora
 INGENIERIA-CONSULTORIA
 B-06464929
 Av. Constitución, Nº 41, 2º B
 06400 DON BENITO (Badajoz)
 Tel. 924 804 436 Fax 924 818 332

Fdo. Isidro Carmona Carmona
 Ingeniero agrónomo Col.541

ANEXO DOCUMENTAL

DATOS CATASTRALES

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
28148A010000100000BU

Localización
Polígono 10 Parcela 10
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase
Rústico

Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización
Polígono 10 Parcela 10
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Superficie gráfica
15.496 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío secoano	02	11.034
b	RI Arboles de ribera	00	4.462

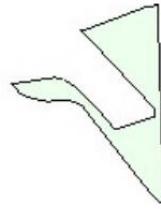
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
28148A010000850000BP

Localización
Polígono 10 Parcela 85
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase
Rústico
Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización
Polígono 10 Parcela 85
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Superficie gráfica
4.805 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	02	4.805

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

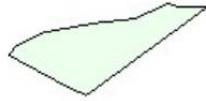
Referencia catastral
28148A010000940000BK

Localización
Polígono 10 Parcela 94
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase
Rústico

Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización
Polígono 10 Parcela 94
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Superficie gráfica
1.176 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- Pastos	00	1.176

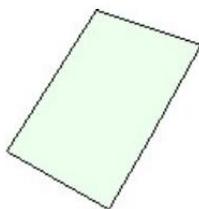
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
28148A010000970000BX

Localización
Polígono 10 Parcela 97
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase
Rústico
Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización
Polígono 10 Parcela 97
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
Superficie gráfica
1.885 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	02	1.885

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
28148A010090010000BZ

Localización
Polígono 10 Parcela 9001
FERROCARRIL. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase
Rústico

Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización
Polígono 10 Parcela 9001
FERROCARRIL. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Superficie gráfica
19.345 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	VT Vía de comunicación de dominio público	00	3.589
b	VT Vía de comunicación de dominio público	00	7.466

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
28148A010100840000BD

Localización
Polígono 10 Parcela 10084
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase
Rústico
Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización
Polígono 10 Parcela 10084
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Superficie gráfica
2.266 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío secoano	02	2.266

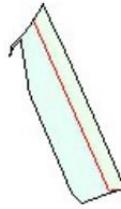
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
28148A010100850000BX

Localización
Polígono 10 Parcela 10085
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase
Rústico
Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización
Polígono 10 Parcela 10085
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
Superficie gráfica
14.246 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	00	9.166
b	E- Pastos	00	5.080

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
28148A010200850000BA

Localización
Polígono 10 Parcela 20085
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase
Rústico

Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización
Polígono 10 Parcela 20085
CAIDAS DE ARDOZ. TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Superficie gráfica
843 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- Pastos	00	843

DATOS SIGPAC

 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE	 FONDO ESPAÑOL DE GARANTÍA AGRARIA	DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
		Provincia:	28 - MADRID
		Municipio:	148 - TORREJON DE ARDOZ
		Agregado:	0
		Zona:	0
		Poligono:	10
		Parcela:	10
		Referencia Catastral:	28148A010000100000BU

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	08/2017
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	02/07/2016
X: 459546,27	Fecha de impresión:	16/01/2020
Y: 4476224,65	Escala aproximada de impresión:	1 : 2500
DATUM WGS84		
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.



MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE

FONDO ESPAÑOL DE
GARANTIA AGRARIA

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 28 - MADRID

Municipio: 148 - TORREJON DE ARDOZ

Agregado: 0 Zona: 0

Poligono: 10 Parcela: 85

Referencia Catastral: 28148A010000850000BP

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	08/2017
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	02/07/2016
X: 459737,4	Fecha de impresión:	16/01/2020
Y: 4476046,44		
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 1500
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.



MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE

FONDO ESPAÑOL DE
GARANTIA AGRARIA

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 28 - MADRID

Municipio: 148 - TORREJON DE ARDOZ

Agregado: 0 Zona: 0

Poligono: 10 Parcela: 94

Referencia Catastral: 28148A010000940000BK

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	08/2017
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	02/07/2016
X: 459412,17	Fecha de impresión:	16/01/2020
Y: 4476039,84		
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 1000
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE	 FONDO ESPAÑOL DE GARANTIA AGRARIA
	Provincia: 28 - MADRID
	Municipio: 148 - TORREJON DE ARDOZ
	Agregado: 0 Zona: 0
	Poligono: 10 Parcela: 97
Referencia Catastral: 28148A010000970000BX	

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	08/2017
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	02/07/2016
X: 459354,42	Fecha de impresión:	16/01/2020
Y: 4476077,98		
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 500
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.



MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE

FONDO ESPAÑOL DE
GARANTIA AGRARIA

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 28 - MADRID

Municipio: 148 - TORREJON DE ARDOZ

Agregado: 0 Zona: 0

Poligono: 10 Parcela: 9001

Referencia Catastral: 28148A010090010000BZ

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	08/2017
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	02/07/2016
X: 459248,59	Fecha de impresión:	16/01/2020
Y: 4476136,02		
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 6000
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.



MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

FONDO ESPAÑOL DE
GARANTÍA AGRARIA

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 28 - MADRID

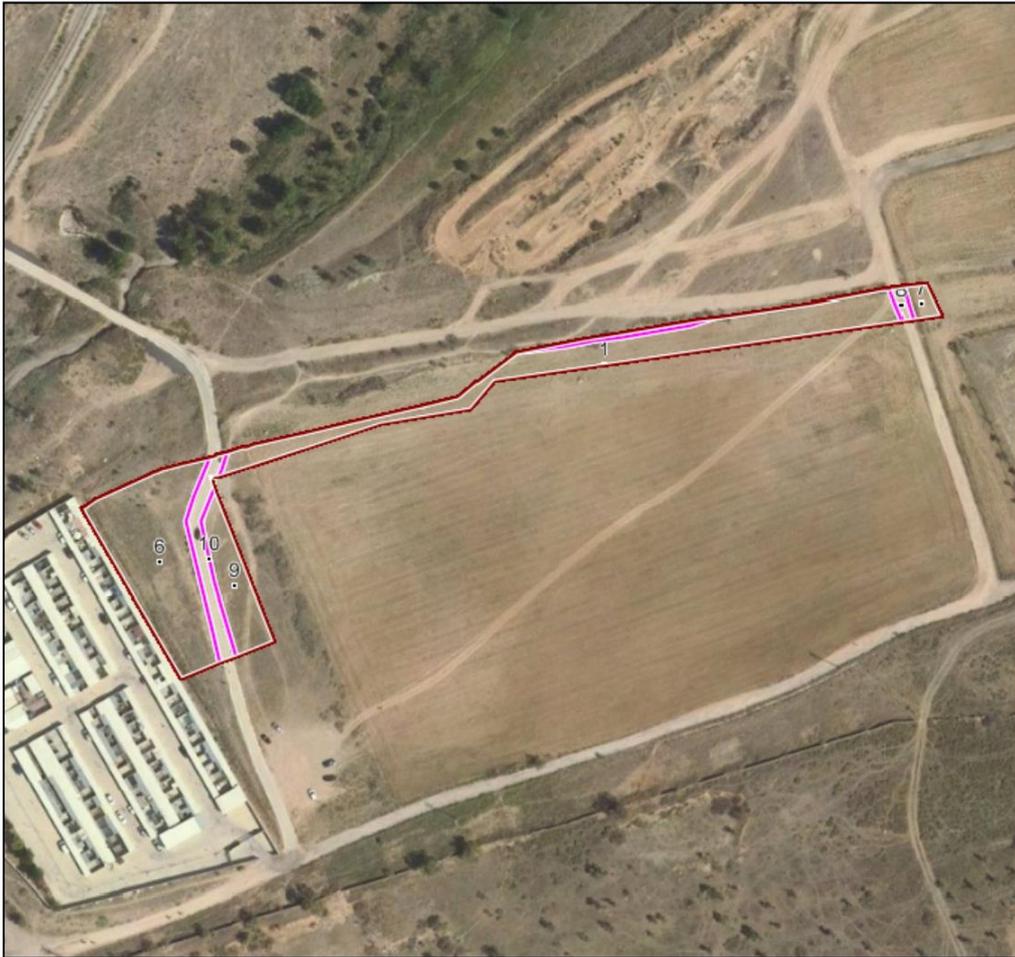
Municipio: 148 - TORREJON DE ARDOZ

Agregado: 0 Zona: 0

Poligono: 10 Parcela: 10084

Referencia Catastral: 28148A010100840000BD

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	08/2017
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	02/07/2016
X: 459510,7	Fecha de impresión:	16/01/2020
Y: 4475975,79		
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 2000
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.



MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

FONDO ESPAÑOL DE
GARANTÍA AGRARIA

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 28 - MADRID

Municipio: 148 - TORREJON DE ARDOZ

Agregado: 0

Zona: 0

Poligono: 10

Parcela: 10085

Referencia Catastral:

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	08/2017
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	02/07/2016
X: 459662,49	Fecha de impresión:	16/01/2020
Y: 4476191,27		
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 2500
HUSO 30		



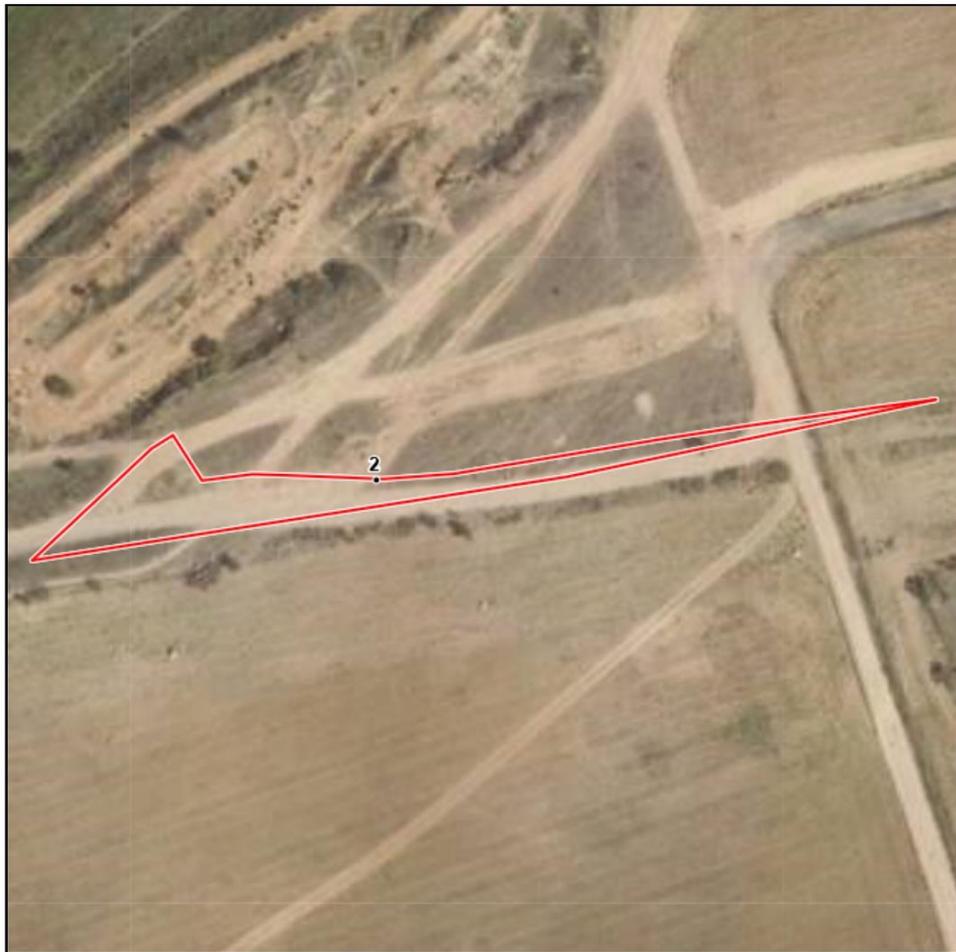
(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.



DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 28 - MADRID
Municipio: 148 - TORREJON DE ARDOZ
Agregado: 0 Zona: 0
Poligono: 10 Parcela: 20085
Referencia Catastral: 28148A010200850000BA

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	08/2017
X: 459590.93	Fecha de la cartografía Catastral (*):	09/01/2019
Y: 4476042.77	Fecha de Impresión:	12/02/2020
DATUM: WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 1000
HUSO: 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

DATOS APOYO

PRECIO €/100kg		PRODUCTO BRUTO	COSTE PRODUCCIÓN	
NACIONAL				
Avena seco	↑ 16,9	↓ 300	⇒ 470	
Cebada seco	↑ 17,6	⇒ 396	⇒ 626	
Cebada regadío	⇒ 17,0	↑ 851	↑ 1.276	
Girasol seco	↑ 36,5	↑ 301	↑ 439	
Guisantes secos seco	↓ 22,5	↓ 225	↑ 541	
Maíz regadío	↑ 16,8	⇒ 2.021	⇒ 2.729	
Trigado blando seco	↑ 18,8	↓ 440	↓ 649	
CASTILLA LA MANCHA				
Avena seco	↑ 17,6	↓ 260	↑ 578	
Cebada seco	↑ 17,0	↑ 371	↑ 611	
Cebada regadío	⇒ 16,3	↓ 765	↑ 1.686	
Trigo blando seco	↓ 18,6	↓ 360	↓ 530	
Triticale seco	↑ 17,9	↑ 307	↑ 600	
Yeros seco	↓ 20,5	↓ 155	↓ 368	
Girasol seco	↑ 35,9	⇒ 233	↓ 309	
Guisantes secos seco	↑ 25,0	↓ 382	↑ 692	
Guisantes secos regadío	↑ 24,3	↓ 525	↑ 1.591	

CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE OTRAS SUPERFICIES PARA PASTOS DE SECANO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (Euros/ha) (Base 2016)

CC.AA	2017	2018	Variación Canon	
			Euros/ha	%
GALICIA	47	47	0	0
P. DE ASTURIAS				
CANTABRIA				
PAÍS VASCO				
NAVARRA				
LA RIOJA				
ARAGÓN	24	22	-3	-11
CATALUÑA	57	59	2	4
BALEARES	10	10	0	0
CASTILLA y LEÓN	53	63	10	19
MADRID	58	57	-1	-2
CASTILLA-LA MANCHA	19	20	1	5
C. VALENCIANA	29	30	1	5
R. DE MURCIA				
EXTREMADURA	47	48	1	1
ANDALUCÍA	58	60	2	4
CANARIAS	277	277	0	0
ESPAÑA	48	51	4	8

PRECIOS SEMANALES CERALES. CAMPAÑA 2019/20

Última cotización €/t	Diferencia semanal €/t	% sobre la cotización			Campaña 2019/20	
		semana anterior	mes anterior	año anterior	Mínimo campaña €/t	Máximo campaña €/t
TRIGO BLANDO €/t						
<i>Elaboración Subdirección General de Cultivos Herbáceos e Industriales y Aceite de Oliva con fuente de los Comités de Gestión IIE y la SGACT del MAPA</i>						
Unión Europea						
ALEM. (Hambourg)	197	+0	→ +0	↑ +5	↓ -6	166 197
FRA (Rouen)	s/c	n/c	n/c	n/c	n/c	162 186
U.K (media) Pienso	181	+1	→ +1	↓ -2	↓ -7	134 184
POL (Kujawsko-Maz.)	s/c	n/c	n/c	n/c	n/c	147 179
España						
Burgos	196	-2	↓ -1	↑ +4	↑ +2	179 198
Barcelona	223	+15	↑ +7	↑ +2	↑ +2	197 223
Sevilla	220	+0	→ +0	↑ +5	↓ -1	191 220

FOTOGRAFIAS



Parcela: 14801000010



Parcela: 14801000085



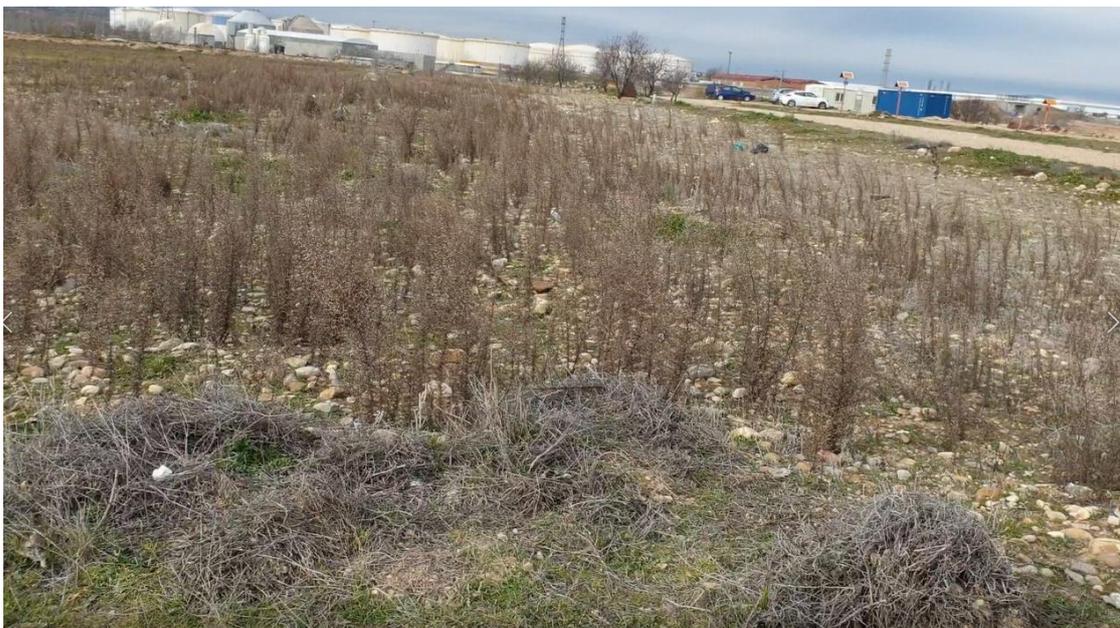
Parcela: 14801000094



Parcela: 14801000097



Parcela: 14801009001



Parcela: 14801010084



Parcela: 14801010085



Parcela: 14801020085

Como consecuencia del cumplimiento de las observaciones y requerimiento del Informe Ambiental Estratégico, ha sido necesario ampliar la superficie de ocupación temporal de tres parcelas, ya consideradas pero afectadas en una superficie menor. Los criterios y módulos de valoración no varían y únicamente se modifica el costo total de la expropiación consecuencia de la variación de la superficie afectada por la ocupación permanente y/o temporal.

A continuación se incluyen los cuadros corregidos.

Parcelas de propiedad privada y superficies afectadas.

Referencia catastral	Identificación Planeamiento	Superficie Total (m2)	Superficies afectadas (m2)	
			Expropiación	Ocupación temporal
28148A01000010	28148A01000010	15.495,91	278,31	79,29
28148A01000085	28148A01000085 Parte 1	4.805,22	2.561,72	141,85
28148A01000085	28148A01000085 Parte 2	4.805,22	196,79	13,26
28148A01000094	28148A01000094	1.176,19	1.176,19	0,00
28148A01000097	28148A01000097	1.884,76	1.396,97	138,12
28148A01009001	28148A01009001	19.345,04	445,76	104,43
28148A01010084	28148A01010084	2.266,16	234,28	85,83
28148A01010085	28148A01010085 Subparcela "a"	14.245,51	1.530,37	334,43
28148A01020085	28148A01020085	842,61	842,61	0,00

Identificación	Superficie Total (m ²)	Expropiación	Tipo	Valor unitario €/m ²	Valor inicial (€)
28148A01000010	15.495,91	278,31	1	1,33	369,81
28148A01000085 Parte1	4.805,22	2.561,72	1	1,33	3403,94
28148A01000085 Parte2	4.805,22	196,79	1	1,33	261,49
28148A01000094	1.176,19	1.176,19	2	0,45	529,29
28148A01000097	1.884,76	1.396,97	1	1,33	1.857,97
28148A01009001	19.345,04	445,76	3	97,39	43.412,57
28148A01010084	2.266,16	234,28	2	0,45	105,43
28148A01010085	14.245,51	1.530,37	1	1,33	2033,51
28148A01020085	842,61	842,61	2	0,45	379,17

Valoración de la superficie a expropiar

Identificación	Superficie Total (m ²)	Expropiación (m ²)	Valor inicial (€)	Corrección por localización			Valor expropiación (€)
				u1	u2	u3	
28148A01000010	15.495,91	278,31	369,81	3,13	1,43	1,00	1.657,21
28148A01000085 Parte1	4.805,22	2.561,72	3.403,94	3,13	1,43	1,00	15.253,90
28148A01000085 Parte2	4.805,22	196,79	261,49	3,13	1,43	1,00	1.171,80
28148A01000094	1.176,19	1.176,19	529,29	3,13	1,43	1,00	2.369,05
28148A01000097	1.884,76	1.396,97	1.857,97	3,13	1,43	1,00	8.316,09
28148A01009001	19.345,04	445,76	43.412,57	n/a	n/a	n/a	43.412,57
28148A01010084	2.266,16	234,28	311,30	3,13	1,43	1,00	1.395,03
28148A01010085	14.245,51	1.530,37	688,67	3,13	1,43	1,00	3.086,09
28148A01020085	842,61	842,61	379,17	3,13	1,43	1,00	1.699,18

Identificación	Superficie Total (m ²)	Ocupación temporal (m ²)	Tipo	Renta €/m ²	Valor Ocup. Temporal (€)
28148A01000010	15.495,91	79,29	1	0,0204	1,6
28148A01000085 Parte1	4.805,22	141,85	1	0,0204	2,9
28148A01000085 Parte2	4.805,22	13,26	1	0,0204	0,3
28148A01000094	1.176,19	0,00	2	0,0057	0,0
28148A01000097	1.884,76	138,12	1	0,0204	2,81
28148A01010084	2.266,16	85,83	1	0,0204	1,7
28148A01010085	14.245,51	334,43	2	0,0057	1,9
28148A01020085	842,61	0	2	0,0057	0,0

Identificación	Superficie Total (m ²)	Ocupación temporal (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	% Aplicable	Valor Ocup. Temporal (€)
28148A01009001	19.345,04	104,43	97,39	5	508,52

Identificación	Superficie Total (m ²)	Expropiación (m ²)	Valor expropiación (€)	Ocupación temporal (m ²)	Valor Ocup. Temporal (€)	Valor Total (€)
28148A01000010	15.495,91	278,31	1.657,21	79,29	1,61	1.658,82
28148A01000085	4.805,22	2.758,51	16.425,70	155,11	3,16	16.428,86
28148A01000094	1.176,19	1.176,19	2.369,05	154,63	0,00	2.369,05
28148A01000097	1.884,76	1.396,97	8.316,09	281,83	2,81	8.318,9
28148A01009001	19.345,04	445,76	43.412,57	106,05	508,52	43.921,09
28148A01010084	2.266,16	234,28	1.395,03	85,83	1,75	1.396,78
28148A01010085	14.245,51	1.530,37	3.086,09	334,43	1,91	3.087,99
28148A01020085	842,61	842,61	1.699,18	0,00	0,00	1.699,18

Coste total de las expropiaciones 78.880,76 €