

# Proyecto de Alcance Regional en San Sebastián de Los Reyes (Comunidad de Madrid)

Documento de Avance para Aprobación Inicial

Digital Valley Spain, S.L.

Abril 22, 2024

## Quality information

Prepared by	Checked by	Verified by	Approved by
AECOM B&P Team	Mar Sastre	Juan Marcos Rodríguez	Victor Pérez

## Revision History

Revision	Revision date	Details	Authorized	Name	Position
00	240412	Revisión	Yes	Juan Marcos Rodríguez	
01	240524	Revisión (s/ comentarios Reunión 240521 CAM			

## Distribution List

# Hard Copies	PDF Required	Association / Company Name

**Prepared for:**

Digital Valley Spain, S.L.

**Prepared by:**

AECOM

B&P

T: 91 410 290

E: [aecom@aecom.com](mailto:aecom@aecom.com)

AECOM Spain DCS S.L.U.

Alfonso XII Street

62 5th floor

28014 Madrid

Spain

T: + 34 915 487 790

[aecom.com](http://aecom.com)

© February 26 2024 AECOM Spain DCS S.L.U. All Rights Reserved.

This document has been prepared by AECOM Spain DCS S.L.U. ("AECOM") for sole use of our client (the "Client") in accordance with generally accepted consultancy principles, the budget for fees and the terms of reference agreed between AECOM and the Client. Any information provided by third parties and referred to herein has not been checked or verified by AECOM, unless otherwise expressly stated in the document. No third party may rely upon this document without the prior and express written agreement of AECOM.

## Índice

1.	Objetivo de este Documento .....	1
2.	Antecedentes.....	1
3.	Promotor de la Iniciativa .....	2
4.	Equipo Redactor.....	2
5.	Localización y Ubicación del Ámbito .....	3
6.	Marco Normativo en Materia de Urbanismo .....	14
7.	Objetivo de la Actuación y Justificación de su Alcance e Interés Regional....	56
8.	Ámbito de Actuación.....	61
9.	Propuesta de ordenación .....	68
10.	Características Técnicas del Proyecto: Red de Infraestructuras existentes, necesidades e integración técnica de la propuesta. Justificación. ....	77
11.	Redes de Equipamientos Supramunicipal, General y Local.....	131
12.	Fases de Ejecución .....	136
13.	Plazos de Inicio y Finalización de las Obras .....	139
14.	Estudio Económico-Financiero Justificativo de la Viabilidad del Proyecto. Definición de la Forma de Gestión a emplear en la Ejecución .....	140
15.	Estudios y Especificaciones Legalmente Establecidas para el Impacto Ambiental .....	144
16.	Obligaciones asumidas por el Promotor y Garantías para Asegurar su Cumplimiento .....	175
17.	Anexos .....	176
	Anexo 1. Justificantes de entrada en registro solicitud de PAR y documentación complementaria. ....	177
	Anexo 2. Escritura de Constitución de Digital Valley Spain, S.L (Promotor). y documentación complementaria.....	178
	Anexo 3. Documento Inicial Estratégico.....	179
	Anexo 4. Informe preliminar de Movilidad .....	180
	Anexo 5. Informe justificativo demanda de potencia eléctrica para la inclusión del desarrollo de DVS en la planificación de REE 2025-2030 y documentación complementaria.....	181
	Anexo 6. Planos.....	182
	Anexo 7. Estimación de coste preliminar de las Infraestructuras.....	183
	Anexo 8. Documento de Viabilidad Económico-Financiera.....	184
	Anexo 9. Informe Topográfico preliminar. ....	185

## Figuras

Figura 1.	Localización Municipio San Sebastián de Los Reyes (Comunidad de Madrid).....	3
Figura 2.	Serie población total de San Sebastián de los Reyes.....	3
Figura 3.	Ubicación propuesta en relación con el territorio .....	10
Figura 4.	Ubicación respecto a la Subestación eléctrica y el aeropuerto .....	10
Figura 5.	Ubicación respecto a la red viaria. ....	11
Figura 6.	Ubicación propuesta con relación al municipio .....	11
Figura 7.	Ubicación propuesta con relación al municipio. Zona Las Roblizas.....	12
Figura 8.	Interrelación del ámbito con el entorno .....	12
Figura 9.	Ubicación y acceso a la Subestación de RREE.....	13
Figura 10.	Ámbito propuesto para el Proyecto de Alcance Regional Digital Valley Spain.....	45
Figura 11.	Ámbito propuesto para el Proyecto de Alcance Regional, sobre el planeamiento aplazado .....	47

Figura 12. Plan General de San Sebastián de los Reyes (julio 2001)- Clasificación. Suelo no urbanizable: Protección y regulación. Suelo urbanizable: Áreas de reparto, programación, sectorización, sistemas generales .....	48
Figura 13. Plan General de San Sebastián de los Reyes (julio 2001).....	50
Figura 14. Propuesta de Avance. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2001. Ámbitos aprobados y ámbitos aplazados. Antecedentes a la Revisión. ....	51
Figura 15. Propuesta de Avance. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana - Suelo susceptible de calificación. (Ámbitos aplazados por informe Comunidad de Madrid).....	52
Figura 16. Propuesta de Avance. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana - Clasificación .....	53
Figura 17. Propuesta de Avance. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.....	54
Figura 18. Propuesta de Avance. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Estructura General: Suelos Clasificados, Espacios Verdes y Protegidos. ....	55
Figura 19. Detalle de los impactos asociados a la realización del Proyecto .....	58
Figura 20. Imagen de la propuesta de delimitación del ámbito .....	61
Figura 21. Fincas y superficies afectadas .....	63
Figura 22. Parcelas con edificaciones.....	66
Figura 23. Usos Globales del suelo .....	69
Figura 24. Plano de Infraestructura de Redes .....	73
Figura 25. Usos Globales del suelo .....	75
Figura 26. Fases de Desarrollo.....	76
Figura 27. Ámbito de actuación de la Propuesta del Sistema Viario Local .....	78
Figura 28. Ámbito de actuación de la Propuesta del Sistema Viario Local .....	79
Figura 29. Ámbito de estudio sobre foto de Google Earth (2023) y servidumbres aeronáuticas .....	82
Figura 30. Red de fibra óptica existente .....	86
Figura 31. Red de fibra óptica existente propiedad de Colt.....	86
Figura 32. Red de fibra óptica existente.....	87
Figura 33. Red de fibra óptica existente propiedad de Exa.....	87
Figura 34. Estado de la red de transporte en la zona de San Sebastián de los Reyes .....	89
Figura 35. Estado y desarrollo previsto de la red de transporte en la zona de actuación H2021-2026 .....	90
Figura 36. Estimación de demanda eléctrica para la totalidad del Ámbito propuesto .....	92
Figura 37. Plan de Etapas.....	93
Figura 38. Distribución demanda eléctrica por usos en el Sector completo (PUE 1).....	94
Figura 39. Demanda de potencia para Digitalización para el Sector completo según el PUE .....	94
Figura 40. Evolución del PUE en los últimos años.....	95
Figura 41. Esquema propuesta distribución eléctrica principal .....	96
Figura 42. Esquema distribución de planta fotovoltaica en suelo.....	97
Figura 43. Esquema conexión instalación fotovoltaica en cubiertas de edificios .....	98
Figura 44. Esquema general distribución eléctrica.....	99
Figura 45. Estimación localización del equipamiento eléctrico principal .....	100
Figura 46. Plano Red General de Infraestructuras. Red enterrada de gas .....	102
Figura 47. Vial identificado en zona de cauce.....	105
Figura 48. Solicitud de autorización Zona de Policía.....	106
Figura 49. Colectores de saneamiento existente dentro del Ámbito. ....	106
Figura 50. Situación Depósito el Goloso, Depósito Alcobendas, Arteria Cintura Norte y Eje N-I. ....	108
Figura 51. Previsión de abastecimiento para nuevos desarrollos .....	109
Figura 52. Infraestructuras de Abastecimiento Propuesto .....	110
Figura 53. Infraestructuras de Abastecimiento Propuesto. ....	110
Figura 54. Localización EDAR Arroyo de la Vega y EDAR de Quiñones. ....	112
Figura 55. Capacidad de la EDAR de Arroyo de la Vega.....	113
Figura 56. Capacidad de la EDAR de Quiñones .....	114
Figura 57. Infraestructuras redes de saneamiento.....	114
Figura 58. Infraestructuras de Saneamiento Residual Propuesto. ....	115
Figura 59. Infraestructuras de Saneamiento Propuesto. ....	116
Figura 60. Infraestructuras de Saneamiento Pluvial Propuesto.....	118
Figura 61. Cauces en el área de actuación y llanuras de inundación para 500 años de período de retorno. ....	127
Figura 62. Cauces en el área de actuación .....	128
Figura 63. Zonas de protección y llanuras de inundación para 100 y 500 años de período de retorno Arroyo de Quiñones.....	129
Figura 64. Zonas de protección y llanuras de inundación para 100 y 500 años de período de retorno Arroyo de la Vega.....	129

Figura 65. Zonas de protección y llanuras de inundación para 100 y 500 años de período de retorno Arroyo de Viñuelas.....	130
Figura 66. Redes hidrográficas y espacios verdes existentes .....	132
Figura 67. Propuesta de red de infraestructuras de equipamientos de espacios libres y zonas verdes .....	133
Figura 68. Zonas Verdes actuales.....	134
Figura 69. Espacios Libres actuales .....	135
Figura 70. Fases de Ejecución del proyecto planificadas .....	136
Figura 71. Planificación del proyecto HUB Digital Valley .....	139
Figura 72. Detalle de la inversión por fases .....	140
Figura 73. Detalle del CAPEX por partidas y detalle de la partida de urbanización [M€] .....	141
Figura 74. Distribución del CAPEX durante la Fase de Urbanización [M€] .....	141
Figura 75. Evolución de los ingresos durante la Fase de Urbanización .....	142
Figura 76. Análisis del flujo de caja del proyecto [M€].....	142
Figura 77. Distribución de ingresos por tipos de parcelas.....	143
Figura 78. Espacios Naturales Protegidos en el sector de estudio y su entorno. ....	146
Figura 79. Recursos Hídricos.....	149
Figura 80. Estado final de las masas de agua superficiales de la cuenca del Tajo (segundo ciclo).....	150
Figura 81. Evolución estado final de las masas de agua en la cuenca del Tajo (tercer ciclo) .....	150
Figura 82. Patrimonio cultural del sector de estudio .....	157
Figura 83. Historia del entorno del Proyecto .....	159
Figura 84. Isófonas MERs Ejes Viarios Madrid y Aeropuerto A. Suárez Madrid-Barajas .....	165
Figura 85. Número de vuelos en Esp. comparado con vuelos en el año de referencia 2019 meses en-oct 2023 .....	166
Figura 86. Isófonas ruido aeronáutico durante el día, MER Fase III .....	167
Figura 87. Isófonas ruido aeronáutico durante el día, MER Fase III .....	167
Figura 88. Isófonas ruido aeronáutico durante la noche, MER Fase III .....	168
Figura 89. Localización de los Receptores sensibles.....	173
Figura 90. Representación de trámites ambientales principales asociados a Proyecto Digital Valley.....	174

## Tablas

Tabla 1. Estructura de la población de San Sebastián de los Reyes, respecto a la zona y la región.....	4
Tabla 2. Serie evolución de la renta San Sebastián de los Reyes. ....	5
Tabla 3. Macromagnitudes económicas de San Sebastián de los Reyes, respecto a la zona y la región.....	5
Tabla 4. Serie paro registrado San Sebastián de los Reyes. ....	6
Tabla 5. Estructura del mercado de trabajo de San Sebastián de los Reyes, respecto a la zona y la región .....	7
Tabla 6. Estructura de la actividad productiva de San Sebastián de los Reyes, respecto a la zona y la región. ....	8
Tabla 7. Estructura de las unidades productivas de San Sebastián de los Reyes, respecto a la zona y la región. ....	9
Tabla 8. Listado de parcelas afectadas con construcciones en el Polígono 21 .....	64
Tabla 9. Listado de parcelas afectadas con construcciones en el Polígono 22.....	65
Tabla 10. Listado de parcelas afectadas con construcciones en el Polígono 24.....	65
Tabla 11. Listado de parcelas afectadas con construcciones en el Polígono 07 .....	65
Tabla 12. Tablas de superficies por uso y sistemas .....	70
Tabla 13. Parámetros urbanísticos Uso Económico Industrial digitalización .....	71
Tabla 14. Parámetros urbanísticos Uso Económico Terciario .....	72
Tabla 15. Parámetros urbanísticos Uso Económico Industrial Logístico .....	72
Tabla 16. Ocupación Red de infraestructura de Redes.....	74
Tabla 17. Tabla usos lucrativos y edificabilidades .....	74
Tabla 18. Estimación demanda de potencia por uso.....	92
Tabla 19. Estimación de demanda de potencia eléctrica para la Etapa 1 .....	93
Tabla 20. Estimación de demanda de potencia eléctrica para la Etapa 2 .....	93
Tabla 21. Dotaciones de cálculo.....	122
Tabla 22. Resumen estimación de caudales agua potable .....	122
Tabla 23. Estimación caudales saneamiento s/CYII .....	124
Tabla 24. Coeficientes de retorno para usos de planeamiento futuro .....	124
Tabla 25. Estimación de caudales de saneamiento s/CYII .....	124
Tabla 26. Resumen estimación preliminar de caudales agua regenerada .....	126
Tabla 27. Superficies Zonas Verdes y Espacios Libres .....	133

Tabla 28. Propuesta de dimensionamiento de Redes de Equipamientos .....	134
Tabla 29. Áreas propuestas para la construcción de la Fase 1 .....	137
Tabla 30. Áreas propuestas para la construcción de la Fase 2 .....	137
Tabla 31. Áreas totales por tipo de uso .....	138
Tabla 32. Espacios Naturales Protegidos de San Sebastián de los Reyes .....	145
Tabla 33. Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (Código I.N.E. 28001, enero 2023) .....	147
Tabla 34. Posibles especies presentes en el Sector de estudio .....	155
Tabla 35. Descripción histórica de las actividades del entorno del proyecto .....	161
Tabla 36. Potenciales focos de contaminación del suelo y subsuelo .....	162
Tabla 37. Potenciales focos de contaminación atmosférica .....	163
Tabla 38. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes y niveles máximos de emisión para actividades .....	169
Tabla 39. Tipología de receptores acústicos según sensibilidad .....	171

# 1. Objetivo de este Documento

El presente documento tiene como objetivo el desarrollo de un área de suelo perteneciente al municipio de San Sebastián de los Reyes, Madrid, como Campus Digital dedicado a la Tecnología y a la Innovación, incluyendo también los Usos Fotovoltaico, Logístico y Terciario.

La figura urbanística diseñada para promover esta iniciativa es la Actuación de Interés Regional, mediante un Proyecto de Alcance Regional.

# 2. Antecedentes

El pasado 8 de noviembre de 2022, Digital Valley Spain S.L. (en adelante DVS), presentó ante el registro de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, con número de Referencia 75/230836.9/22, la documentación e información preliminar prevista para el desarrollo propuesto.

Así mismo, el 23 de febrero de 2023, se presentó un **Anexo documental** con nº de Referencia 05/762120.9/23 que, completaba a la documentación anteriormente aportada.

Posteriormente, con fecha 9 de octubre de 2023 con nº de Referencia: 75/22195.9/23, se aportó una **Adenda a la Declaración de PAR** como información adicional, de utilidad para la mejor ilustración de la solicitud realizada el 8 de noviembre de 2022.

Se adjuntan los resguardos de presentación de toda esta documentación en el Anexo 1.

- Solicitud Declaración PAR Nov-22.
- Aporte Anexo Declaración PAR Febr-23.
- Aporte Adenda Declaración PAR Oct-23.

La intención de los documentos presentados fue la de solicitar a la Comunidad de Madrid la **declaración de esta iniciativa privada como una Actuación de Interés Regional a desarrollar mediante un Proyecto de Alcance Regional**. (en adelante PAR)

Por último, adjuntamos copia dentro del mismo Anexo del **Informe emitido por la Dirección General de Promoción Económica e Industrial sobre el Alcance Económico Regional del Proyecto Denominado "Digital Valley Spain", presentado por Digital Valley Spain S.L. emitido con fecha 19 de octubre de 2023**.

## 3. Promotor de la Iniciativa

El promotor del presente Proyecto de Alcance Regional - que viene a desarrollar y completar la documentación presentada hasta ahora, es la mercantil **DIGITAL VALLEY SPAIN S.L.** (En adelante DVS), con CIF: B10763977, con domicilio en Avenida Fuente Nueva 12 A portal Izquierdo, 28703 de San Sebastian de Los Reyes (Madrid), representada por D. Luis Ramón Lorenzo de Juan.

Se adjunta como Anexo 2 la Escritura de Constitución de la Sociedad y Escritura de poderes de representación de D Luis Ramón Lorenzo de Juan.

El promotor de esta iniciativa no es propietario ni cuenta con derecho alguno sobre el suelo que constituye el ámbito previsto.

**A este respecto, tanto la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid como la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo,** entienden que *“La condición de función pública del urbanismo no significa necesariamente la gestión directa por la Administración competente. Antes, a finales de Marzo, al contrario, por sus características el urbanismo demanda el fomento y la promoción, al máximo posible, de la iniciativa privada. Y ésta, a su vez, no se restringe a los privados que, además, tengan, con derecho bastante para ello (significativamente el de propiedad), la disposición del suelo, pues la actividad urbanística de transformación del suelo debe entenderse constitucionalmente comprendida en el ámbito de la libertad de iniciativa económica, es decir, de empresa. Sin perjuicio de ello, los propietarios y titulares de cualesquiera otros derechos suficientes sobre los correspondientes bienes intervienen en la actividad urbanística en los términos determinados “en la presente Ley” (Texto de la ley del Suelo) /” por la legislación reguladora de ésta” (Texto de la Ley de Medidas)*

**De este modo, nuestra iniciativa de transformación de suelo encuentra perfecto encaje en este espíritu, atendiendo a esta solicitud de colaboración público-privada que, sin duda, refuerza satisfactoriamente la aplicación de la Ley en los términos que ésta demanda.**

## 4. Equipo Redactor

El equipo redactor de este documento está conformado por las siguientes empresas:

- DVS
- AECOM
- GRAM
- MPC Sierra
- PWC

## 5. Localización y Ubicación del Ámbito

### 5.1 Localización

El ámbito del presente proyecto se localiza exclusivamente en el municipio de San Sebastián de los Reyes, en la Comunidad Autónoma de Madrid. Dicho municipio se ubica en el norte metropolitano de la comunidad autónoma a la que pertenece. Limita al sur con Alcobendas; al Este con Paracuellos del Jarama, Cobeneña y Algete; al norte con Colmenar Viejo; y al oeste con Madrid.

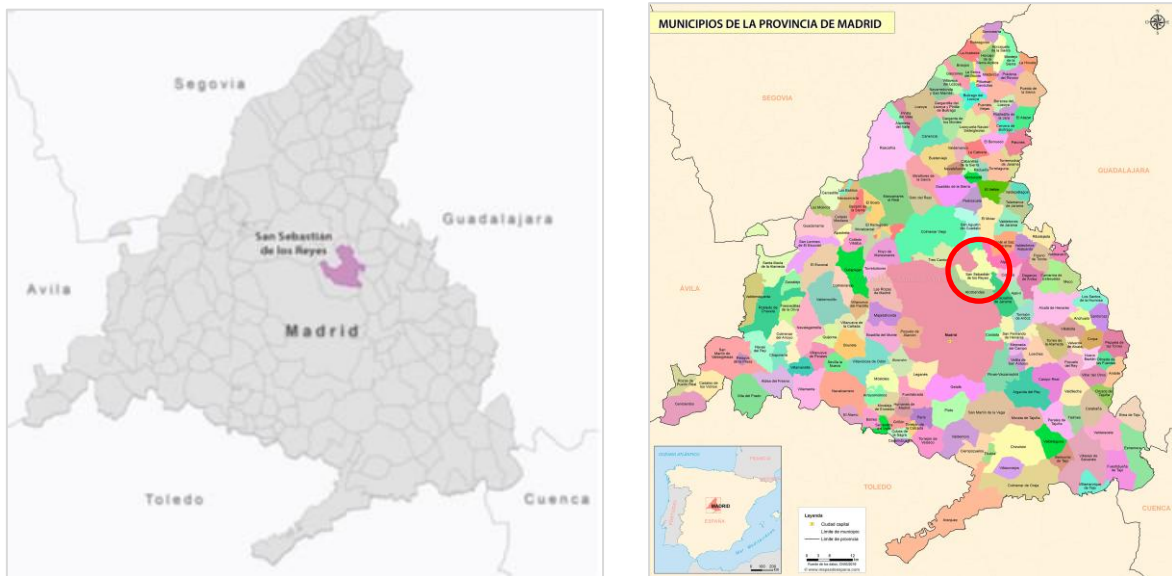


Figura 1. Localización Municipio San Sebastián de Los Reyes (Comunidad de Madrid)

Fuente: Nomenclajes. IE Comunidad de Madrid

Con una extensión de 5.926 has, según el Instituto Nacional de Estadística su población en 2023 alcanzó los 92.417 habitantes, con un incremento sostenido en la serie tomada desde el año 2009.

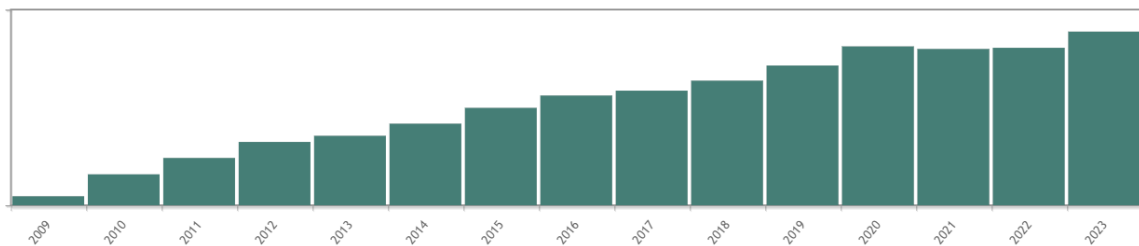


Figura 2. Serie población total de San Sebastián de los Reyes.

Fuente: INE

Su densidad de población en el año 2022 fue, según el Instituto Estadístico de la Comunidad de Madrid, de 1.537,01 Hab/Km<sup>2</sup>, frente a los 836,98 de la zona y los 840,55 de la región. Es decir, que es un municipio especialmente densificado en relación con su entorno y su población va en aumento, aunque a un ritmo relativo inferior al de la zona.

La estructura de la población del municipio respecto a su zona y a la comunidad madrileña es la siguiente:

Migraciones	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Tasa de migración	4,13	9,87	2,20	2021
Con el resto de Comunidades Autónomas	-3,83	-3,28	-2,41	2021
Con el extranjero	3,61	7,33	4,62	2021
Españoles residentes en el extranjero	2.092	10.445	473.837	2023
Hombres	1.072	5.252	235.004	2023
Mujeres	1.020	5.193	238.833	2023

Movimiento Natural de la Población	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Crecimiento vegetativo	240	818	-193	2022
Defunciones	473	1.902	51.154	2022
Nacimientos	713	2.720	50.961	2022
Matrimonios	311	1.234	22.346	2021
Muertes fetales tardía	0	2	72	2021

Población	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Población censada	92.417	360.688	6.871.903	2023
Hombres	44.784	174.429	3.288.197	2023
Mujeres	47.633	186.259	3.583.706	2023
Crecimiento relativo de la población	0,13	0,89	-0,01	2022
Grado de juventud	16,89	16,57	14,40	2022
Grado de envejecimiento	15,24	15,23	18,31	2022
Proporción de dependencia	0,47	0,47	0,49	2022
Proporción de reemplazamiento	0,74	0,77	0,78	2022
Razón de progresividad	71,89	75,03	82,58	2022
Tasa de feminidad	1,06	1,07	1,09	2022

Extranjeros empadronados	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Extranjeros por 1000 hab	112,00	122,46	140,73	2022
Mujeres sobre total extranjeros empadronados (%)	54,15	53,88	52,62	2022
Extranjeros por nacionalidad (%)				
Americana	5,89	5,64	6,04	2022
Africana	0,82	1,12	1,62	2022
Asiática	1,00	1,04	1,54	2022

**Tabla 1. Estructura de la población de San Sebastián de los Reyes, respecto a la zona y la región.**

Fuente: Instituto de Estadística Comunidad de Madrid

Respecto a los datos anteriores, cabe destacar que tanto el crecimiento relativo como el vegetativo del municipio y de la zona son positivos, frente a los datos negativos de la región. Sin embargo, respecto a su zona, en San Sebastián de los Reyes el crecimiento de la población está muy por debajo del crecimiento del entorno.

En términos de riqueza, en 2021 la renta bruta media del municipio se situó en los 39.585€ y la renta disponible en 27.884€. Estos datos situaron a San Sebastián de los Reyes en el puesto 58 respecto al nivel nacional y en el 19 respecto al autonómico en dicho año, con una clara tendencia ascendente en la escalada de puestos de la serie tomada desde 2013.

Evolución Renta en San Sebastián de los Reyes (Madrid)					
Fecha	Renta Bruta	Renta Disponible	Puesto nacional	Puesto CCAA	Población
2021	39.585 €	27.884	58	19	91.083
2020	37.904 €	26.537	53	19	90.962
2019	37.315 €	29.415	70	20	91.224
2018	36.395 €	28.764	64	21	89.276
2017	34.387 €	27.301	71	21	87.724
2016	33.221 €	26.447	68	23	86.707
2015	32.951 €	26.317	64	25	86.206
2014	31.520 €	24.786	65	24	84.944
2013	31.528 €	24.820	63	24	83.329

Tabla 2. Serie evolución de la renta San Sebastián de los Reyes.

Fuente: Datosmacro.com

De forma desagregada, las principales macromagnitudes económicas del municipio respecto a las de la región y la zona a la que pertenecen son las siguientes:

Macromagnitudes económicas	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Producto Interior Bruto Municipal	-	-	-	****
Per cápita (euros)	31.380	43.996	32.385	2020
Porcentaje				
Agricultura y ganadería	0,66	0,28	0,17	2020
Minería, industria y energía	9,12	17,13	9,62	2020
Construcción	6,35	4,83	5,43	2020
Servicios de distribución y hostelería	24,01	20,67	20,30	2020
Servicios a empresas y financieros	41,94	42,23	41,75	2020
Otros servicios	17,92	14,86	22,72	2020
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (miles euros)				
Declaraciones (nº)	48.716	181.830	3.572.326	2021
Base imponible total por declaración	32,59	38,75	31,30	2021
Rendimiento del trabajo (%)	83,77	78,90	80,52	2021
Base imponible del ahorro por declaración	2,61	4,16	2,98	2021
Indicador Renta Disponible Bruta				
Indicador de Renta Disponible Bruta Municipal . Per cápita (Base 2010)	18.143,32	21.639,87	18.117,36	2020
Base imponible urbana por recibo (miles euros)	82,24	113,23	110,80	2022

Tabla 3. Macromagnitudes económicas de San Sebastián de los Reyes, respecto a la zona y la región.

Fuente: Instituto de Estadística Comunidad de Madrid

Como se deduce de los datos expuestos, el PIB per cápita del municipio en el año 2020 está por debajo del de la región y del de la zona.

Por otra parte, la evolución del empleo en el municipio es tímidamente alentadora, con una tasa de paro registrado del 6,60% en enero de 2024. Dicha tasa se ha venido reduciendo de forma mantenida desde el año 2013, exceptuando los datos del año 2020 debido a la crisis provocada por el COVID-19. Respecto a la media de la comunidad autónoma este municipio se sitúa en la banda intermedia de paro registrado en los municipios de más de 40.000 habitantes.

Evolución del Paro San Sebastián de los Reyes (Madrid)			
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población
Enero 2024	6,60%	3.426	91.083
2023	6,34%	3.307	91.083
2022	6,44%	3.310	91.083
2021	7,97%	4.038	90.962
2020	9,71%	4.864	91.224
2019	7,82%	3.864	89.276
2018	8,01%	3.874	87.724
2017	8,84%	4.192	86.707
2016	10,03%	4.697	86.206
2015	11,67%	5.371	84.944
2014	13,58%	6.048	83.329
2013	14,81%	6.401	82.090
2012	15,01%	6.483	81.466
2011	13,37%	5.732	79.825
2010	12,75%	5.385	78.157
2009	12,77%	5.301	75.912
2008	9,43%	3.793	72.414
2007	7,36%	2.653	68.740
2006	6,13%	2.333	67.351

**Tabla 4. Serie paro registrado San Sebastián de los Reyes.**

Fuente: *Datosmacro.com*

La estructura del mercado de trabajo respecto a la regional presenta los siguientes datos

Afiliados a la Seguridad Social	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por ubicación centro de trabajo	45.761	238.916	3.507.267	2022
Por 1.000 habitantes	502,41	675,62	519,57	2022
Por rama de actividad				
Agricultura y ganadería	43	362	5.114	2022
Minería, industria y energía	3.110	28.090	221.281	2022
Construcción	2.784	11.046	202.353	2022
Servicios de distribución y hostelería	15.079	73.724	938.746	2022
Servicios a empresas y financieros	14.818	90.211	1.139.840	2022
Otros servicios	9.915	35.408	992.048	2022

Afiliados a la Seguridad Social	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por municipio de residencia				
Por sexo (%)				
Hombres	50,15	49,99	51,69	2023
Mujeres	49,85	50,01	48,31	2023
Por nacionalidad (%)				
Españoles	87,30	86,40	84,93	2023
Extranjeros	12,70	13,60	15,07	2023
Por estrato de edad (%)				
Menos de 30 años	14,16	14,81	16,90	2023
De 30 a 49 años	52,86	51,09	51,75	2023
De 50 años y más	32,98	34,09	31,36	2023

Paro registrado	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Total				
Por 100 hab	4,16	3,96	5,03	2022
Hombres (%)	40,44	39,88	40,69	2023
Mujeres (%)	59,56	60,12	59,31	2023
Variación relativa	-7,52	-8,82	-7,15	2023
Menores de 25 años (%)	6,54	6,05	7,35	2023
Hombres	48,87	51,37	51,73	2022
Mujeres	51,13	48,63	48,27	2022
Por nacionalidad (%)				
Españoles	87,01	85,56	82,96	2023
Extranjeros	12,99	14,44	17,04	2023

Contratos registrados	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por ubicación del centro de trabajo				
Por sexo (%)				
Hombres	53,17	54,76	51,17	2022
Mujeres	46,83	45,24	48,83	2022
Por nacionalidad (%)				
Españoles	85,34	80,80	77,11	2022
Países comunitarios	3,08	4,14	5,62	2021
Países extracomunitarios	9,56	12,67	16,44	2021
Por tipo (%)				
Indefinidos	35,69	42,68	43,90	2022
Temporales	64,31	57,32	56,10	2022

Tabla 5. Estructura del mercado de trabajo de San Sebastián de los Reyes, respecto a la zona y la región

Fuente: Instituto de Estadística Comunidad de Madrid

Destaca de los datos anteriores que la tasa de paro registrado por cada 100 habitantes está por encima de la zona y por debajo de la región, con un alto índice de empleo temporal frente al indefinido.

En cuanto a la actividad económica, ésta es relevante respecto a la de la región madrileña. Como observamos en la Tabla 3 anterior, la mayor contribución al PIB, tanto a nivel local como regional, se produce en el sector Servicios a empresas y financieros, seguido de los Servicios de distribución y hostelería. En tercer lugar, se encuentra la contribución de Otros servicios. En cuarto, Minería, industria y energía. En quinto Construcción y, finalmente, en sexto lugar, Agricultura y ganadería.

Los datos desagregados de la actividad económica, tanto del municipio como de la zona y la región a la que pertenecen, son los siguientes:

Agricultura y ganadería	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
<b>Superficie agrícola</b>				
Total	1.652,61	-	303.329,62	2020
Al aire libre	19	-	7.689	2020
Cultivos herbáceos y barbechos (tierra arable)	14	-	3.439	2020
Cultivos leñosos	7	-	5.150	2020
Tierras para pastos (pastos permanentes)	7	-	1.918	2020
Huertos para consumo propio	2	-	491	2020
Invernadero o abrigo alto accesible	1	-	128	2020
<b>Unidades ganaderas</b>				
Bovino	-	-	-	****
Ovino y/o caprino	1.605	13.483	115.806	2020
Porcino	-	-	-	****

Servicios	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
<b>Ocupados por 1.000 hab</b>				
Comercio y hostelería	145,70	825,97	106,16	2022
Transporte y almacenamiento	16,41	128,04	26,44	2022
Información y servicios profesionales	167,16	994,63	145,64	2022
Actividades financieras y de seguros	9,07	133,75	17,88	2022
Administraciones públicas, educación y sanidad	66,01	512,88	115,94	2022
Otras actividades de servicios	49,73	312,57	46,95	2022

Industria y energía	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Energía eléctrica facturada per cápita	4.272,75	5.046,27	3.624,53	2022
<b>Unidades productivas</b>				
Por 1.000 hab.	4,58	4,15	3,77	2022
Empleo medio	5,11	14,28	7,32	2023
Ocupados por 1.000 hab.	23,53	56,21	26,43	2022

Construcción	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Unidades productivas por 1.000 hab	9,79	61,72	9,38	2022
Ocupados por 1.000 hab	34,73	197,25	29,66	2022

**Tabla 6. Estructura de la actividad productiva de San Sebastián de los Reyes, respecto a la zona y la región.**

*Fuente: Instituto de Estadística Comunidad de Madrid*

Atendiendo a los datos por unidades productivas, observamos con claridad que el comercio y la hostelería son actualmente el motor de la actividad económica tanto de la región como del municipio seleccionado y la zona en la que éste se encuentra.

Unidades productivas	Municipio	Zona	C. de Madrid	Año
Por 1.000 hab				
Agricultura, ganadería, caza, selvicultura y pesca	0,55	8,27	0,71	2022
Alimentación e industria textil	1,49	6,36	0,77	2022
Metal	0,89	9,89	1,12	2022
Construcción	9,79	61,72	9,38	2022
Comercio y hostelería	29,69	177,88	25,91	2022
Actividades financieras y de seguros	2,79	17,17	2,65	2022
Administraciones públicas, educación y sanidad	8,64	64,71	9,54	2022

**Tabla 7. Estructura de las unidades productivas de San Sebastián de los Reyes, respecto a la zona y la región.**

*Fuente: Instituto de Estadística Comunidad de Madrid*

**A la vista de los datos expuestos se detecta con claridad la idoneidad de la localización elegida, ya que se trata de un municipio con una situación estratégica y un potencial de crecimiento que bien puede albergar un proyecto con las magnitudes que iremos describiendo a lo largo de este documento.**

## 5.2 Ubicación

Dentro del municipio escogido, San Sebastián de los Reyes, los suelos que conforman el ámbito propuesto se ubican principalmente en la zona denominada Las Roblizas.

Respecto al territorio, se trata de una zona con una ubicación especialmente adecuada para el destino pretendido, ya que es un entorno claramente marcado por las infraestructuras existentes, tanto por la presencia de la Subestación de Red Eléctrica de España, en el centro del ámbito, como por la proximidad del aeropuerto Madrid-Barajas, al sureste de éste.

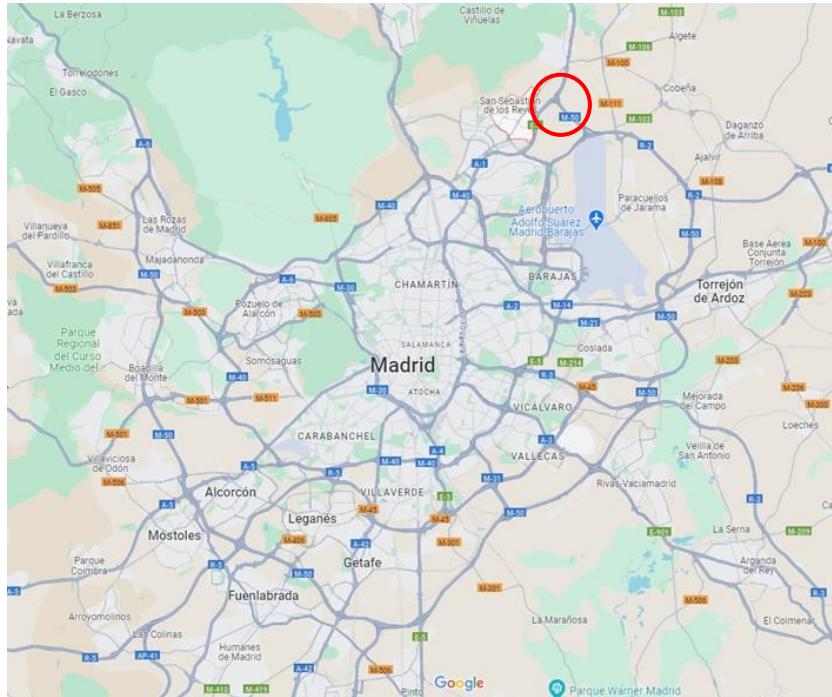


Figura 3. Ubicación propuesta en relación con el territorio

Fuente: Google Maps (2024)

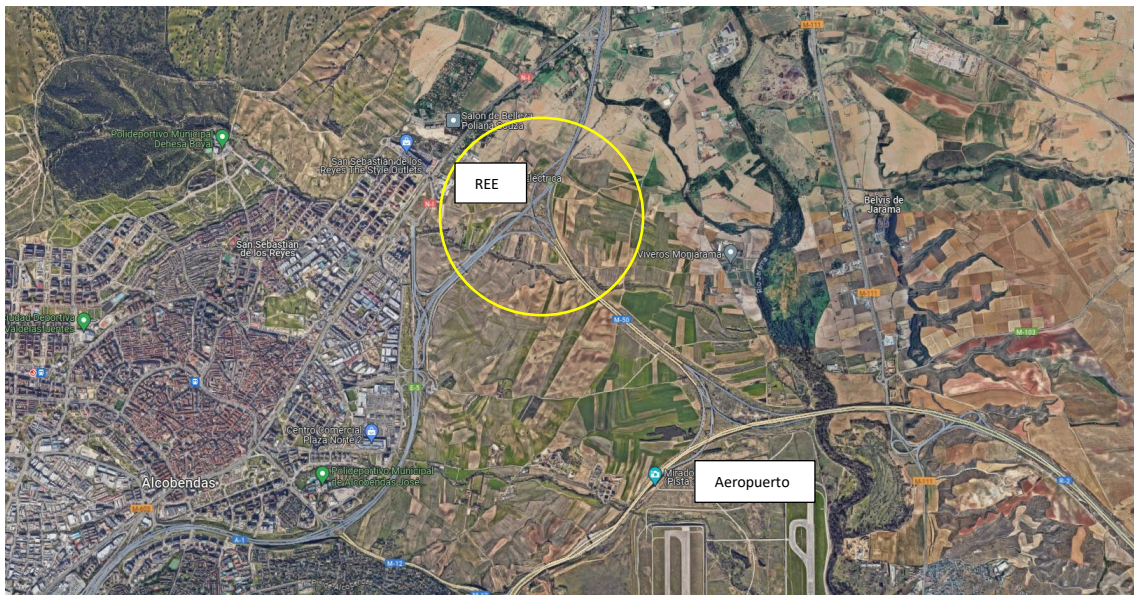


Figura 4. Ubicación respecto a la Subestación eléctrica y el aeropuerto

Fuente: Google Maps (2024)

Así mismo, la tangencialidad con la N-1 por el borde oeste y la presencia del nudo de confluencia entre la A-1 y la M50 en la zona central del ámbito, garantizan su fácil accesibilidad y la integración en la red viaria principal existente, a la vez que permite una rápida conexión rodada con otras vías rápidas próximas de importante entidad, como la R-2.

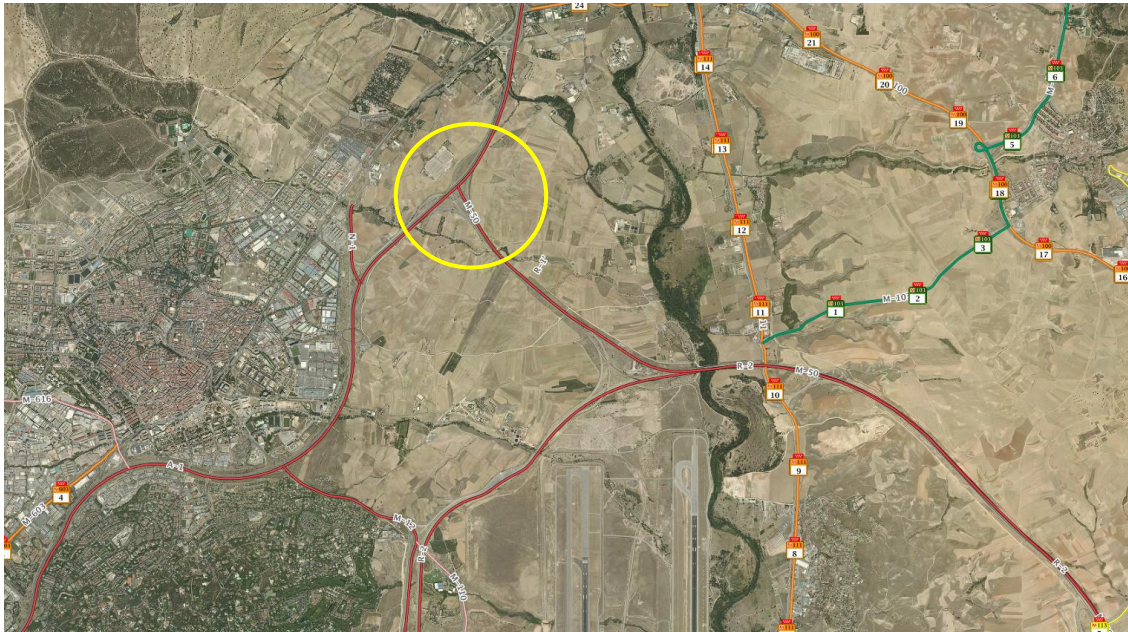


Figura 5. Ubicación respecto a la red viaria.

Fuente: Nomenclajes, Comunidad de Madrid

Respecto al municipio, el ámbito previsto se ubica al sur de la localidad y al este del núcleo urbano consolidado. Así, el desarrollo propuesto supondrá la continuidad del suelo urbano del municipio hacia el norte y el este, cosiendo la trama viaria a un lado y a otro de la N-I.

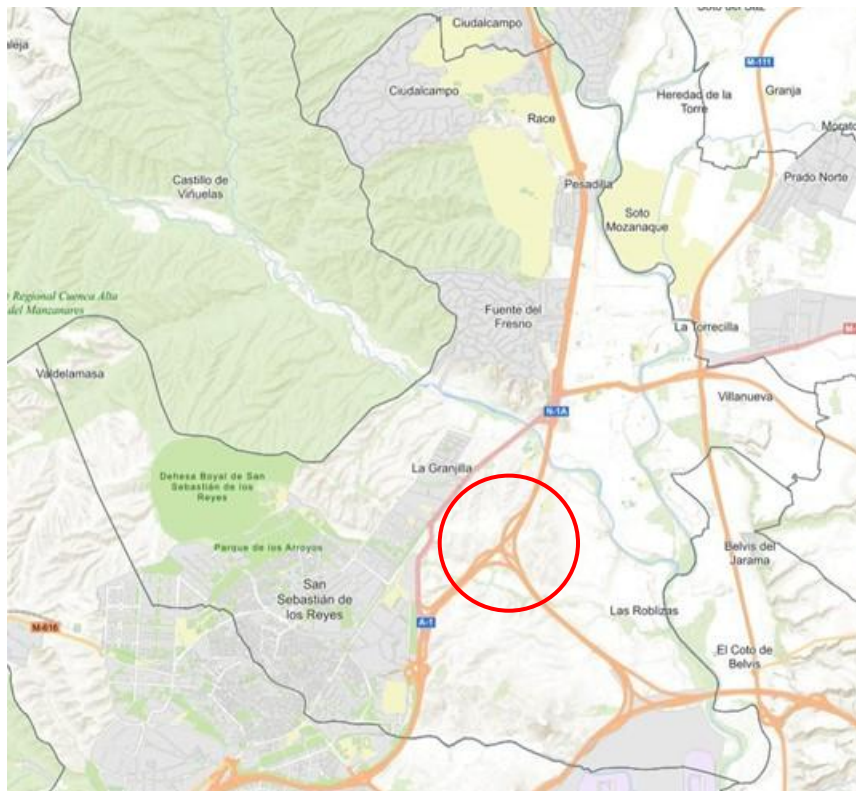


Figura 6. Ubicación propuesta con relación al municipio

Fuente: Google Maps (2024)

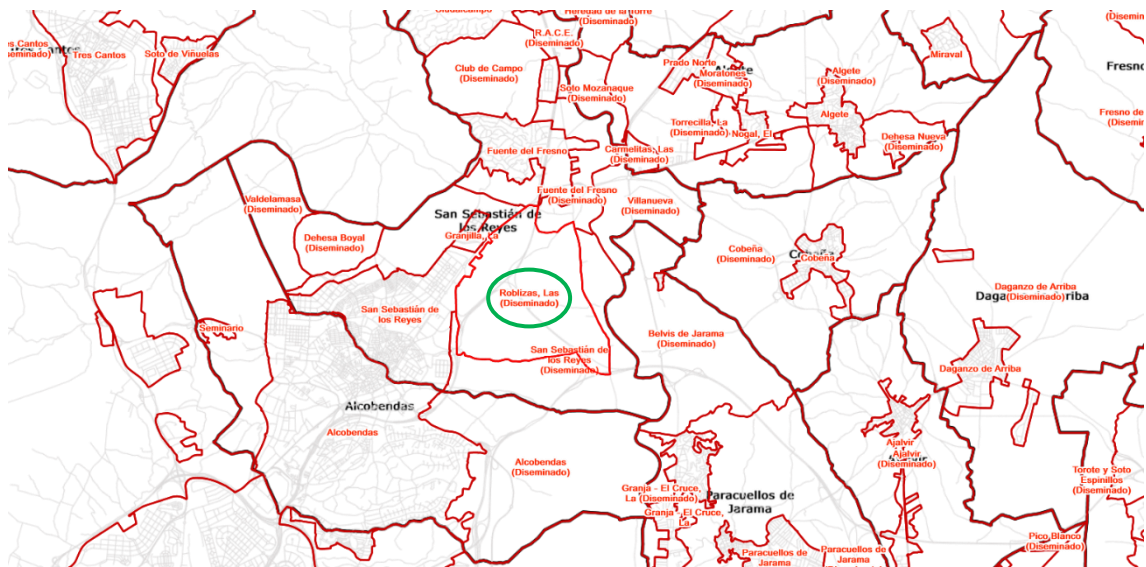


Figura 7. Ubicación propuesta con relación al municipio. Zona Las Roblizas

Fuente: Nomenclajes, Comunidad de Madrid

Destaca respecto al lindero oeste la tangencialidad con la carretera N-1, así como la proximidad al centro comercial Allegra y al hospital Universitario Infanta Sofía. Este último enclave cuenta con una estación de metro relativamente próxima al ámbito.

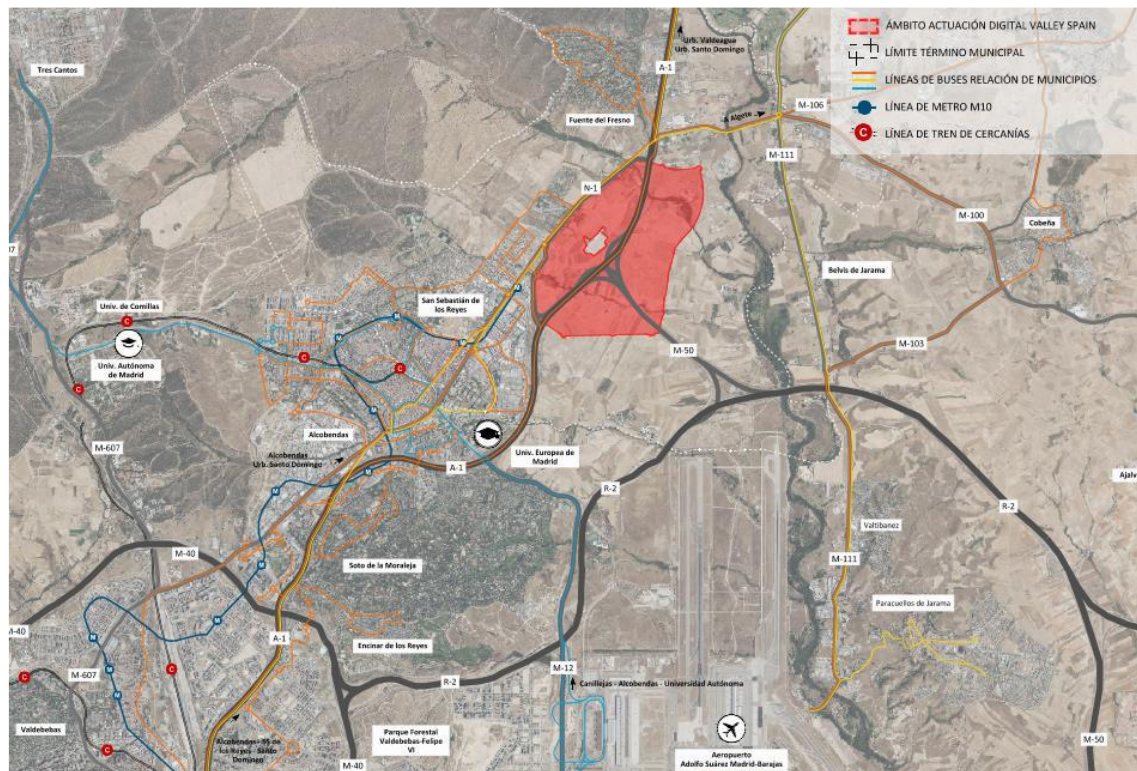


Figura 8. Interrelación del ámbito con el entorno

Fuente: Propuesta Masterplan DVS

El ámbito propuesto, sombreado en rojo (sustrayendo la zona ocupada por la subestación de REE que queda en el interior del perímetro), **afectará a una superficie bruta de 5.632.076,28m<sup>2</sup>**



**Figura 9. Ubicación y acceso a la Subestación de RREE**

*Fuente: Google Maps (2024)*

## 6. Marco Normativo en Materia de Urbanismo

### 6.1 Autonómico

La Comunidad de Madrid es en la actualidad uno de los principales motores tecnológicos de España y Europa. Su apuesta durante las últimas décadas por la innovación, como clave para el desarrollo económico y social, junto con su potente red de infraestructuras, especialmente de transporte, armonizada con la defensa del medio ambiente, convierten a esta región en un referente imprescindible al hablar de calidad de vida y desarrollo armónico.

La Comunidad de Madrid cuenta, entre otras, con competencia exclusiva en materia de urbanismo otorgada por el Estatuto de Autonomía aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero. Comenzó el ejercicio de su potestad legislativa, dentro del marco estatal vigente en aquel entonces, con la Ley 4/1984, de 18 de febrero, de Medidas de Disciplina Urbanística. A ella le siguieron sucesivas Leyes con la clara vocación de alcanzar un marco jurídico estable para los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo de la Región, dentro del consenso político y social que sus habitantes requieren. A este fin se encamina la Ley del Suelo, no sólo creando los mecanismos que se entienden más adecuados para el desarrollo urbano en un territorio como el madrileño, sino buscando que tales mecanismos perduren en el tiempo, como elemento de seguridad que incentive la actividad de los agentes implicados en tan importantes procesos.

Las competencias regionales en materia de urbanismo se ejercen en concilio con las competencias estatales que, distintas de las urbanísticas, inciden, no obstante, en dicha materia, en base a la delimitación del ámbito competencial que dicta la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, como es la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo, la expropiación forzosa, las valoraciones, la responsabilidad de las administraciones públicas y el procedimiento administrativo común. Tales competencias, plasmadas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, así como las restantes competencias estatales que, contenidas en otras diversas normas, tienen igualmente influencia en la ordenación urbanística, son respetadas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que contempla su contenido con el de la normativa estatal mencionada. Igualmente, la Ley del Suelo respeta el principio de autonomía municipal para la gestión de sus propios intereses, tal y como establece el artículo 137 de la Constitución Española, y garantiza el desarrollo sostenible y la cohesión social, respetando el principio de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad.

#### 6.1.1 Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid

Publicada en el BOCM núm. 177, de 27 de julio de 2001, BOE núm. 245, de 12 de octubre de 2001. Entrada en vigor: 27 de agosto de 2001

Versión publicada el 27 de marzo de 2023. Última actualización en proceso

El texto legislativo se estructura en siete Títulos, Disposiciones Adicional, Transitorias, Derogatoria y Finales. A lo largo de su contenido, subyace el concepto de que la actividad urbanística se concibe como una función pública, cuya titularidad y responsabilidad corresponde a las Administraciones públicas, junto con el deber y la obligación de fomento de la participación ciudadana entendida, también, como el fomento de la iniciativa privada. Así, el propio texto entiende que **“La condición de función pública del urbanismo no significa necesariamente la gestión directa por la Administración competente. Antes, al contrario, por sus características el urbanismo demanda el fomento y la promoción, al máximo posible, de la iniciativa privada. Y ésta, a su vez, no se restringe a los privados que, además, tengan, con derecho bastante para ello (significativamente el de propiedad), la disposición del suelo, pues la actividad urbanística de transformación del suelo debe entenderse constitucionalmente comprendida en el ámbito de la libertad de iniciativa económica, es decir, de empresa. Sin perjuicio de ello, los propietarios y titulares de cualesquiera otros derechos suficientes sobre los correspondientes**

***bienes intervienen en la actividad urbanística en los términos determinados “en la presente Ley”*** (Texto de la ley del Suelo) / ***”por la legislación reguladora de ésta”*** (Texto de la Ley de Medidas).

**De este modo, y como ya hemos expuesto anteriormente, nuestra propuesta encuentra perfecto encaje en el espíritu de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, atendiendo a esta solicitud de colaboración público-privada que, sin duda, refuerza satisfactoriamente la aplicación de la Ley en los términos que ésta demanda.**

En cuanto al contenido del texto legislativo, el Título I establece tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable de protección. La clasificación se ajusta a la legislación básica establecida por la Ley estatal 6/1998, modificada por el Real Decreto-ley 4/2000.

Se clasifica como suelo urbano el que reúne las características físicas para ser incluido en esta clase de suelo por disponer de servicios urbanos o estar consolidado por la edificación en sus dos terceras partes. El suelo urbano se categoriza en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Se clasifica como suelo no urbanizable de protección aquel que tenga algún valor que proteger por estar sometido a algún régimen especial, de acuerdo con la legislación sectorial o el planeamiento regional territorial, o algún valor que preservar, de conformidad con el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico. El planeamiento regional territorial clasificará directamente los terrenos que, en todo caso, deban pertenecer a esta clase de suelo. El establecimiento de dicha categoría encuentra su amparo en el desarrollo del artículo 45 de la Constitución Española, que establece el derecho de todos, sin distinciones, a disfrutar de un medio ambiente adecuado, el deber de conservarlo y la obligación de los poderes públicos de velar por la «utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva».

Se clasifica como suelo urbanizable el resto del suelo del término municipal, es decir, el que no es suelo urbano ni suelo no urbanizable de protección. El suelo urbanizable se categoriza en sectorizado y no sectorizado. En el suelo urbanizable sectorizado se distingue aquel que tenga ordenación pormenorizada, que no tendrá que realizar Plan Parcial para su ejecución, del que carezca de ordenación pormenorizada, que sí tendrá que ejecutarlo. El suelo urbanizable no sectorizado se transformará en sectorizado mediante el correspondiente Plan de Sectorización.

El Título II establece las diferencias entre las determinaciones estructurantes, que son aquellas que quedan definidas por el planeamiento general (modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro) y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo (tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material).

Son determinaciones estructurantes del planeamiento:

- Los elementos de las redes públicas o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles: los que conforman la red supramunicipal, la red general y la red local. Este sistema de redes públicas se localiza sobre suelos de cesión obligatoria y gratuita por los promotores del suelo y se integra dentro de las reservas para dotaciones cuyos estándares se van revisando y modificando para adecuarlos a la realidad social y urbana de la Comunidad de Madrid.
- La división del suelo en áreas homogéneas y ámbitos de actuación en suelo urbano, y de sectores en suelo urbanizable, con el señalamiento para cada uno de ellos de sus criterios y condiciones básicas de ordenación. Sobre estas divisiones el planeamiento urbanístico municipal volcará las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.
- Las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos
- Con relación a los usos del suelo, la asignación en el área de reparto en suelo urbanizable, como mínimo, del 50 por 100 de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de las cuales las viviendas de precio tasado no podrán superar el 25 por 100.

En todo caso, se reserva a cada Ayuntamiento la facultad de determinar la tipología de las viviendas en el 10 por 100 de la superficie del suelo urbanizable

En cuanto a los instrumentos de planeamiento urbanístico de ámbito municipal, el Plan General, junto con el Plan de Sectorización constituyen los instrumentos de planeamiento general. El Plan de Sectorización completa la ordenación estructurante del Plan General sobre el ámbito territorial de suelo urbanizable no sectorizado, que es objeto de una iniciativa de transformación urbanizadora

Respecto al Plan General, éste se erige como el instrumento jurídico de protección del medio ambiente, debiendo seguir los criterios más recientes de la directiva europea en relación con la materia y de la Consejería de Medio Ambiente. En el documento de Avance del Plan se exigirá un «Informe previo de Análisis Ambiental» y una vez superados los trámites de aprobación inicial y de información pública, un «Informe definitivo de Análisis Ambiental», previo a la aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento del Plan General, que así aprobado será remitido a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para el trámite de su aprobación definitiva. La aprobación inicial implicará el requerimiento de informe de todas las Administraciones previstas legalmente como preceptivas o que por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellas gestionados deban considerarse determinantes en el procedimiento. Los informes preceptivos deberán ser emitidos en el plazo de un mes, coincidente con el período de información pública.

El Título III programa la gestión y ejecución urbanística, permitiendo que se desarrolle el suelo según las necesidades sociales mediante la creación de la figura del promotor. La transformación del suelo se podrá llevar a cabo por los propietarios que cumplan con el programa de gestión, que consiste en la ejecución del planeamiento en el plazo de un año en suelo con ordenación pormenorizada, bien sea en suelo urbano no consolidado, bien en suelo urbanizable sectorizado, y de dos años en suelo sin ordenación pormenorizada de la clase que fuere, es decir, incluso en suelo urbanizable no sectorizado. Estos plazos comienzan a computar a partir de la ejecutividad del planeamiento que legitime la ordenación pormenorizada en cada caso. Transcurridos los plazos citados, los propietarios podrán seguir desarrollando su suelo pero con la posible competencia del promotor o promotores interesados en ese desarrollo. En todo caso, la adjudicación al promotor se hace previo concurso convocado al efecto.

La Ley prevé la cesión obligatoria y gratuita de suelo para redes públicas supramunicipales a la Comunidad de Madrid con objeto de afrontar los problemas sociales territoriales desde la perspectiva global de toda la Comunidad. Esta cesión se cuantifica en veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de cualquier uso, de aplicación en todos los suelos urbanizables sectorizados de la Comunidad, es decir, en todos los Planes Parciales que se ejecuten y se concentra en aquellos emplazamientos que el Gobierno de la Comunidad de Madrid considere adecuados a su política regional a materializar por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general.

El proceso de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento se produce una vez que el suelo está sectorizado, de tal manera que la delimitación de áreas de reparto solo se produce en suelo urbanizable sectorizado.

El Título IV regula la intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario.

En el Título V se regula la inspección urbanística, la protección de la legalidad urbanística y las infracciones urbanísticas y su sanción.

El Título VI regula la Organización y Cooperación Interadministrativa.

Por último, la disposición adicional única regula la homologación y el registro de entidades de inspección técnica.

Dentro de las Disposiciones Transitorias, la Primera de ellas se refiere al régimen urbanístico del suelo para su aplicación a los planes y normas vigentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley; la Segunda, a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas para ser aplicadas a los planes y normas vigentes a la promulgación de la presente Ley; la Tercera, a la conservación de instrumentos urbanísticos, destacando el hecho de que los Planes de Ordenación Urbanística deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años desde su vigencia; la Cuarta fija una serie de aspectos sobre el planeamiento en

ejecución; la Quinta está referida a los procedimientos de protección de la legalidad urbanística y sancionadores; la Sexta al cálculo de la edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico; la Séptima a las dotaciones o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos; la Octava y la Novena, establecen, respectivamente, la cuantía de las sanciones en pesetas y la competencia para resolver los procedimientos sancionadores en pesetas, de aplicación hasta la sustitución de la unidad monetaria por implantación del euro.

A continuación, vamos a extraer aquellos artículos cuyo contenido afecta directa o indirectamente a la propuesta que recoge nuestro documento y que, por tanto, procederá justificar su cumplimiento.

## **TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y principios generales**

Analizando el articulado propiamente dicho de este primer título, el artículo 3.2 establece como fines de la ordenación urbanística los siguientes:

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

La actividad de planeamiento urbanístico es, tal y como reza el artículo 5, una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la Ley, si bien los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante, entre otras, la formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley,

aunque en ningún caso genera el derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí al de un pronunciamiento motivado sobre las mismas.

## TÍTULO I: Régimen urbanístico del suelo

Según el artículo 15, tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización o cualquiera de las otras formas previstas en la presente Ley, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad con las Normas que reglamentariamente se establezcan. El planeamiento general diferenciará en esta clase de suelo, cuando proceda, entre sectorizado (integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores) y no sectorizado (integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable).

El artículo 16, Suelo no urbanizable de protección, establece que tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

El planeamiento regional territorial clasificará directamente los terrenos que, en todo caso, deban pertenecer a esta clase de suelo, que será completado, en su caso, por la clasificación realizada por el planeamiento general.

### **El Capítulo IV de la Ley del Suelo trata del Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable**

En concreto, el artículo 22 describe los Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable no sectorizado. Indica, que además de los generales y de los atribuidos al suelo no urbanizable de protección, el contenido de los derechos de la propiedad en esta clase de suelo comprende:

- a) Promover la sectorización de sus terrenos y, para ello, el Plan de Sectorización, cuya aprobación supondrá la adscripción de estos al régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado.
- b) Solicitar y, en su caso, ejecutar en sus terrenos las obras, construcciones y edificaciones e implantar los usos y las actividades autorizables en esta categoría de suelo conforme a esta Ley.
- c) En todo caso, consultar previamente al ejercicio de los anteriores derechos, a las Administraciones competentes, sobre la viabilidad de la sectorización y legislación sectorial aplicable, así como respecto de las obras de conexión con las redes exteriores a la actuación. El pronunciamiento administrativo será vinculante.

Continuando con el artículo 22, el contenido de los deberes de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende, además de los generales y de los atribuidos en suelo no urbanizable de protección, los siguientes:

- a) Los establecidos para el suelo no urbanizable de protección, mientras no se apruebe ninguna de las actuaciones previstas en las letras a) y b) del número anterior.
- b) El de solicitar y obtener la aprobación o autorización que corresponda para la realización de las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del número anterior.
- c) El pago del canon municipal que proceda por la realización de actos legitimados por proyecto de actuación especial.

d) En el caso de que se apruebe el Plan de Sectorización, los propios del suelo urbanizable sectorizado y los asumidos en la propuesta de compromisos, así como, en todo caso, los de ejecutar y ceder a las Administraciones públicas que corresponda las obras exteriores al sector necesarias para la debida conexión de éste con las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales, desde la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

En Suelo Urbanizable No Sectorizado se permiten determinadas actuaciones dependiendo de si se requiere o no cambio en la categoría del suelo. Si se requiere dicho cambio (artículo 24) podrán formularse iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos, que se formalizarán mediante solicitudes de tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización. Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización deberán observar los criterios que sobre delimitación de sectores y su inserción en el modelo territorial se establezcan, en su caso, reglamentariamente, o los fijados por el planeamiento territorial y urbanístico de aplicación. Cuando no se requiera cambio de categoría del suelo, en el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse, en todo caso, en los términos y condiciones en cada caso prescritos en la Ley del Suelo, 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.
- b) Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.
- c) Las instalaciones de carácter deportivo que podrán concederse mediante licencia municipal.

El Artículo 26, Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística, indica lo siguiente:

1. En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico y, en su caso, el planeamiento territorial, podrá legitimarse, mediante la previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

... c) Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.

Los requisitos de contenido y el procedimiento de tramitación y aprobación de las iniciativas de actuación sometidas a calificación urbanística se regulan en los artículos 147 y 148 de la presente Ley.

Además en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

#### **El Capítulo V regula el Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección.**

El Artículo 28 trata de los Derechos y deberes de la propiedad en esta clase de suelo.

Los derechos de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

- a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones, compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo. Esta facultad comprende sólo los

trabajos y las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos o, en todo caso, no prohibidos por las ordenaciones territorial y urbanística, debiendo ejecutarse en los términos de éstas y con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

b) La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por esta Ley mediante calificación urbanística.

En el suelo no urbanizable de protección los deberes de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

a) Los que establezcan la legislación sectorial y las ordenaciones territoriales y urbanísticas, en función de las condiciones que el planeamiento fije para realizar las intervenciones y los usos permitidos.

b) Los que voluntariamente asuma el propietario para la realización de usos e intervenciones opcionales compatibles con el específico régimen de protección a que estén sometidos los terrenos.

El Artículo 29, Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección establece lo siguiente:

1. En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la Ley del Suelo, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente no prohibidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

2. Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 163 de la presente Ley.

## **TÍTULO II: Planeamiento urbanístico**

**Pasando a analizar el Capítulo I, Determinaciones legales y reglamentarias**, para el asunto que nos ocupa extraemos lo siguiente:

### Artículo 30. Determinaciones legales.

1. Se entienden por determinaciones legales de la ordenación urbanística, aquellas normas contenidas en la presente Ley que establecen prescripciones sobre el uso del suelo o de las construcciones y son directamente aplicables exista o no planeamiento urbanístico, imponiéndose en su caso a las determinaciones de éste.

2. Los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar, en todo caso, exista o no un instrumento de planeamiento urbanístico, las siguientes reglas:

a) Ser conformes con el régimen urbanístico del suelo.

b) Realizarse en, sobre o bajo una superficie que reúna las características de unidad apta para la edificación, parcela mínima o solar.

c) No producir afecciones, perturbaciones o emisiones ilegítimas en otros inmuebles.

d) Adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno.

- e) No romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías.

### **En el Capítulo II se trata de las Determinaciones de la ordenación urbanística**

La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas (artículo 33)

- a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.
- b) Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.
- c) Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.
- d) Diferenciar, en los términos de la presente Ley, las determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo.
- e) Diferenciar, en su caso, y en los términos de la presente Ley, aquellas determinaciones estructurantes que puedan ser modificadas por planes especiales.

2. Sólo es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo cuando:

- a) Sea conveniente para impedir una indebida o disfuncional concentración de usos y actividades.
- b) Proceda evitar la abusiva reiteración de soluciones técnicas.
- c) Sea pertinente para asegurar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación ambiental.
- d) Derive de un cambio razonado de criterio u orientación en las políticas de ordenación territorial y urbanística.
- e) Resulte necesario para establecer en el medio urbano, actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración, o por motivos de la protección ambiental del suelo, o de la protección del patrimonio histórico-artístico o arquitectónico en cualquier clase de suelo.

3. La satisfacción de situaciones jurídicas individualizadas existentes no compatibles con el interés general deberá tener lugar, en cualquiera de las formas admisibles en derecho, sin interferencia del normal desarrollo de las actividades propias de la ordenación urbanística, ni desviación objetiva de los fines que le son legalmente propios.

La Ordenación urbanística municipal, según el Artículo 34, está constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con la Ley, establezcan los instrumentos de planeamiento, los cuales, según su función y alcance en la integración de la ordenación urbanística municipal, se clasifican en dos grupos de Planes de Ordenación Urbanística:

- a) De planeamiento general, que comprende los siguientes instrumentos:
  - 1.º Planes Generales.
  - 2.º Planes de Sectorización.
- b) De planeamiento de desarrollo, que comprende los siguientes instrumentos:
  - 1.º Planes Parciales.
  - 2.º Planes Especiales.

3.º Estudios de Detalle.

4.º Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

Las determinaciones de la ordenación urbanística estructurantes son las establecidas y alteradas, con carácter general, por los instrumentos de planeamiento general y, en su caso, por los planes especiales. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.

En el Artículo 35 se especifica cuáles son determinaciones estructurantes y cuales son determinaciones pormenorizadas.

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Las determinaciones estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes y, con carácter general, se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general.

No obstante, los planes especiales habilitados para ello en el artículo 50 podrán modificar aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que se indican en el apartado 5 de este artículo, con las condiciones que se establecen en el mismo, incluyendo una justificación suficiente en relación con su objeto específico y en cualquier caso en congruencia con el resto de la ordenación estructurante.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad definidos en el artículo 39.3 y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.

En suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el planeamiento general. Podrán también alterarse justificadamente y en las condiciones establecidas en esta Ley por planes especiales.

En suelo urbanizable y urbano no consolidado, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el plan parcial sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento.

En el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación de plan general y además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta Ley, por planes parciales o planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

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

5. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, las determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que pueden ser alterados mediante planes especiales y con las siguientes condiciones y límites son las siguientes:

- a) El cambio del uso característico de una o varias parcelas lucrativas de suelo urbano consolidado siempre que la variación de aprovechamiento urbanístico por cambio de uso no varíe en más de 15 por 100.
- b) Los incrementos de edificabilidad de una o varias parcelas en suelo urbano consolidado, con un máximo de un 15 por 100 de incremento sobre la superficie edificable establecida en el plan general.
- c) En aquellos instrumentos de planeamiento general en los que la densidad o número de viviendas sea una determinación estructurante, la intensificación de usos en parcela o parcelas privadas de suelo urbano consolidado que incrementen la densidad de población o usuarios, con un máximo de un 15 por 100 sobre la densidad existente o prevista en el plan general.
- d) Determinaciones establecidas en el articulado general de las normas urbanísticas sobre condiciones higiénicas, estéticas, de edificación, o de la urbanización que no sean coherentes o impidan la adaptación de los edificios a la legislación ambiental, de la edificación, de eficiencia energética.
- e) Aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas establecidos en el planeamiento que contradigan, no sean coherentes o impidan la adaptación del régimen de usos autorizables en el suelo no urbanizable de protección, no protegido por legislación sectorial, a la legislación del suelo y ambiental vigentes, siguiendo las directrices y con las limitaciones que se establezcan reglamentariamente en desarrollo de esta Ley.
- f) Aquellas otras que se determinen reglamentariamente.

Como hemos mencionado, la definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas es una determinación estructurante. Así, el artículo 36, Redes Públicas, establece al respecto lo siguiente:

1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

- a) Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- b) Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
- c) Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

- a) Redes de infraestructuras, que comprenden, a su vez:
  - 1.º Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
  - 2.º Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
  - 3.º Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.
- b) Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:
  - 1.º Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
  - 2.º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.
- c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:
  - a) 1.º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
  - b) 2.º Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

3. La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente. A tal efecto, se establecen las siguientes precisiones:

- a) Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.
- b) Asimismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.
- c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tendrán el carácter de determinaciones pormenorizadas. En cambio, serán determinaciones estructurantes las instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de

elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.

4. El sistema de redes supramunicipales solo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 50. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.

5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
- c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.
- d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:
  - 1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.
  - 2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.
- e) Las reservas previstas en la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados arbolados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla. Las zonas verdes o espacios libres privados arbolados deberán calificarse expresamente por el planeamiento.

7. Por orden motivada del consejero competente en materia de ordenación urbanística, dictada previo informe de la Administración responsable del servicio afectado y de la Comisión de Urbanismo de Madrid, podrán reducirse las dimensiones mínimas para las redes locales hasta alcanzar valores iguales o

superiores al 80 por 100 de los estándares establecidos en este artículo, sobre sectores en los que concurra cualquiera de los supuestos siguientes:

- a) Que tengan como uso característico el turístico, recreativo y/o residencial estacional, tipología edificatoria aislada y bajas densidad y edificabilidad, además de presentar autonomía suficiente respecto de cualesquiera otros. En tal caso, para admitirse la reducción de la superficie de redes locales, deberán preverse servicios y dotaciones privadas especialmente significativas o concurrir condiciones medioambientales excepcionales.
- b) Que se corresponda con una actuación para el establecimiento de complejos industriales aislados, en cuyo caso se aplicarán las mismas condiciones que en el apartado anterior.
- c) Que, por sus características y sin merma de la coherencia de la ordenación, requiera redes viarias de grandes dimensiones; en tales casos, el exceso de superficie viaria respecto a las proporciones normales en otros ámbitos o sectores podrá ser compensado reduciendo los mínimos exigidos en la presente Ley para cualesquiera de las otras redes, siempre que los valores finales no resulten inferiores al 90 por 100 de los estándares correspondientes.

8. Reglamentariamente podrán diferenciarse las dotaciones mínimas de suelo que, dentro de cada grupo de redes generales o locales hayan de destinarse a usos específicos, sean públicos o privados.

#### El Artículo 37 especifica las Determinaciones sobre la división del suelo

...2 Los sectores son los espacios del suelo urbanizable que han de ser objeto del desarrollo de la ordenación pormenorizada. La delimitación sectorial procederá en los siguientes suelos.

- a) Sobre la totalidad del suelo urbanizable sectorizado, con la excepción opcional de los suelos calificados como elementos de redes supramunicipales o municipales que podrán integrarse o no dentro de los sectores. En esta categoría primaria de suelo, los sectores deberán delimitarse de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión. Junto a tal exigencia, la sectorización se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes.
- b) En suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá delimitarse cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través del correspondiente Plan de Sectorización. Cada uno de tales sectores cumplirá las mismas condiciones que se señalan en la letra anterior.

3. Las áreas homogéneas, los ámbitos de actuación y los sectores son tanto delimitaciones de suelo respecto de los que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante, como espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Las áreas homogéneas, los ámbitos y los sectores podrán ser continuos o discontinuos.

4. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos y sectores se complementará obligatoriamente con las siguientes determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) Señalando, respecto a cada una de las áreas homogéneas, ámbitos y sectores, el uso global y el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la presente Ley.
- b) Estableciendo los criterios y objetivos que procedan respecto a la ordenación urbanística interior del área homogénea, del ámbito o del sector que habrán de ser respetados y concretados por el planeamiento de desarrollo.
- c) Regulando las condiciones que fueran pertinentes sobre la sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados, cuyo cumplimiento habrá de justificar el correspondiente Plan de Sectorización.

5. Reglamentariamente podrán establecerse condiciones específicas que habrán de ser cumplidas por el planeamiento urbanístico al establecer la división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos y sectores.

El Artículo 38 especifica las determinaciones sobre los usos del suelo. A tal efecto indica:

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. El porcentaje de uso global podrá ser modificado como determinación pormenorizada, siempre con el límite de no desvirtuar su condición de uso global.

2. Se establecen las siguientes reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

- a) En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Los planes generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social.

3. La ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:

- a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

- b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

4. La determinación estructurante del uso global de un ámbito de suelo urbano no consolidado o de un sector en suelo urbanizable, carece en sí misma de efectos operativos directos ya que para alcanzarlos requiere el desarrollo de los dos grupos de determinaciones de ordenación pormenorizada a que se refiere el número anterior. Por ello, si motivadamente el planeamiento general advierte el riesgo de que las determinaciones de ordenación pormenorizada puedan desvirtuar el uso global de algún área homogénea, ámbito o sector, establecerá, con el carácter de determinaciones estructurantes, condiciones específicas a aquellas, tales como la prohibición de usos concretos o parámetros cualitativos o cuantitativos para la admisibilidad de otros.

5. Además de lo señalado en el número anterior, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.

- b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del ámbito de actuación o del sector.

6. Reglamentariamente podrán establecerse condiciones específicas que habrán de ser cumplidas por el planeamiento urbanístico al establecer determinaciones estructurantes o pormenorizadas con relación a los usos.

El Artículo 39, Determinaciones sobre las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, indica lo siguiente:

... 5. La determinación estructurante mediante la cual se establece el aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable consiste en señalar un valor numérico, que será fijado discrecionalmente por el

instrumento de planeamiento general correspondiente, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

6. Al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, el instrumento de planeamiento competente justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.

7. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:

- a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.
- b) Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector. La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.
- c) El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.

El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

### **TÍTULO III. Ejecución del planeamiento**

#### **Capítulo I: Actividad de ejecución**

Profundizando en la parte ejecutiva del planeamiento, la Ley del Suelo entra a describir las fórmulas de gestión de la actividad pública en la ejecución en la Sección 2ª del presente capítulo.

En el Artículo 74 describe las formas de gestión propia y en régimen de cooperación.

1. La Administración de la Comunidad de Madrid y los municipios podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades de gestión admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución, las Administraciones previstas en el número 1 de este artículo podrán, además:

- a) Constituir consorcios, atribuyendo a éstos competencias.
- b) Crear Mancomunidades de municipios para la gestión de servicios urbanísticos.
- c) Delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades públicas por ellas fundadas o controladas.
- d) Utilizar órganos de otras Administraciones o de los organismos dependientes o adscritos a ellas para la realización de tareas precisas para el ejercicio de competencias propias.

#### **Capítulo II: Presupuestos legales**

El Artículo 78, Ordenación pormenorizada, viene a explicar que el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado

definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.

Para ello, los Planes de Ordenación Urbanística, al establecer la ordenación pormenorizada, fijarán plazos mínimos y máximos para:

- a) La ejecución en los sectores que prevean y, en su caso, en las diferentes unidades de ejecución en que éstos se dividan o puedan resultar divididas al definir la modalidad de gestión.
- b) La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente.

En cuanto a la Definición de la modalidad de gestión urbanística, el artículo 89 indica que, previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el preciso conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución, todo ello según lo establecido en el Capítulo IV de este Título.

La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades:

- a) Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
- b) Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
- c) Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

Cuando promueva actos de uso del suelo y edificación, la Comunidad de Madrid quedará legitimada para su realización por la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento conforme a esta Ley (artículo 81.3).

## **Capítulo IV. Gestión mediante unidades de ejecución**

### **Sección 1ª, Unidades de Ejecución**

#### Artículo 98. Disposiciones básicas.

1. Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

2. Se exceptúan de la regla del número anterior exclusivamente las siguientes actuaciones:

- a) La ejecución de Planes Especiales de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid.
- b) Las de ejecución de obras públicas ordinarias, previstas en el artículo 130 de la presente Ley.
- c) Las actuaciones edificatorias en el suelo urbano consolidado, incluso cuando impliquen la realización de obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento urbanístico prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

- d) La ejecución de los ámbitos de actuación y de los sectores cuando exista una única unidad de ejecución.

## **Sección 2ª, Sistemas de ejecución**

### Artículo 101. Sistemas de ejecución.

1. Para cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente, para el desarrollo de la actividad de ejecución, entre los sistemas de ejecución privada y pública, especificando el sistema elegido. Si el planeamiento no hubiera expresado el sistema de ejecución elegido, se llevará a cabo por la Administración al resolver sobre la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución.

2. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de Compensación.

3. La ejecución pública del planeamiento en actuaciones integradas, salvo que deba tener por objeto sólo obras públicas ordinarias, se llevará a cabo por alguno de los sistemas siguientes:

- a) Cooperación.
- b) Expropiación.
- c) Ejecución forzosa.

4. Los propietarios de suelo, podrán participar en todo caso, en la gestión de los diferentes sistemas, mediante la constitución de entidades, cuya naturaleza y funciones se determinarán reglamentariamente.

### Artículo 102. Elección del sistema

a) La elección del sistema de actuación se efectuará por la Administración actuante entre los diferentes previstos en la presente Ley, en coherencia con su política urbanística.

b) La Administración actuante para determinar el sistema que deba aplicarse para el desarrollo y la ejecución de una actuación urbanística, tendrá en cuenta la adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración.

## **Sección 5ª, Sistema de Expropiación**

El Artículo 117 describe las Características de este sistema, indicando que en el sistema de expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad o unidades de ejecución y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación

La delimitación de unidades de ejecución a realizar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa y conforme a los datos que resulten de los registros públicos.

Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente.

La gestión del sistema de expropiación, Artículo 118, indica que la resolución que determine el sistema de expropiación deberá fijar la forma de gestión de éste.

La Administración actuante, para desarrollar la actividad de ejecución, podrá optar entre:

- a) La gestión directa e indiferenciada.

- b) La gestión a través de una entidad de Derecho público de ella dependiente o a ella adscrita.
- c) La encomienda, previa suscripción de convenio de colaboración, a otra Administración pública territorial o a una entidad de Derecho público dependiente o adscrita a ella.
- d) La atribución a concesionario.

En caso de que la forma de gestión sea por concesionario, el Artículo 119 establece lo siguiente:

1. La concesión de la gestión del sistema de expropiación se otorgará mediante concurso, convocado sobre la base de pliego de condiciones que determine, con precisión y con arreglo al planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución, las características técnicas, jurídicas y económicas de la actuación a ejecutar, así como los compromisos y las obligaciones, sustantivas y temporales, a asumir por el adjudicatario en su condición de urbanizador. El concurso se tramitará y resolverá conforme a la legislación reguladora de la Administración actuante, con las especialidades establecidas en esta Sección.

2. En el concurso previsto en el número anterior podrán participar, agrupados en entidad urbanística de urbanización, constituida o en fase de constitución, los propietarios afectados por la actuación que representen, como mínimo, el 50 por 100 de la total superficie de ésta, teniendo derecho preferente a la adjudicación del concurso siempre que su oferta iguale la más ventajosa de entre las restantes ofertas presentadas.

3. Las entidades urbanísticas a que se refiere el número anterior, tendrán la condición de entidades urbanísticas colaboradoras. En ellas podrán participar, además de los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de la urbanización o asuman la realización de las obras en calidad de contratistas.

4. El concurso podrá adjudicarse, previo acuerdo entre los correspondientes ofertantes y aceptación de la Administración actuante, conjuntamente a dos o más de ellos, incluidos los propietarios a que se refiere el número anterior, siempre que se trate de las ofertas más ventajosas de entre las presentadas.

5. La concesión se formalizará en convenio urbanístico.

6. El concesionario, que tendrá la condición de promotor, podrá incorporar a la gestión urbanística, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a cualquiera de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante y resolución favorable de ésta, de liberación del bien o de los bienes correspondientes de la expropiación. Los pactos entre promotor y propietario de suelo no alterarán las condiciones de la concesión.

Para la ejecución de la urbanización en el sistema de expropiación (artículo 120), la Administración actuante o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema por encomienda de ésta, así como, en su caso, el concesionario promotor, deberán ejecutar la urbanización en los plazos previstos en el planeamiento legitimador de aquélla.

Inmediatamente después de finalizada la expropiación y sin perjuicio del deber de urbanización, deberá ponerse a disposición del Municipio y de la Comunidad de Madrid, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, conforme al planeamiento urbanístico en ejecución.

La edificación de las parcelas resultantes conforme al planeamiento urbanístico en ejecución podrá efectuarse antes de la ultimación del conjunto de las obras de urbanización, siempre y cuando se asegure, como mínimo, la realización simultánea de las que sean necesarias para que cada parcela adquiera la condición de solar.

#### Artículo 121. Reglas sobre el justiprecio y pago en especie

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación de expropiación forzosa.

2. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante adjudicación de otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes al beneficiario de la expropiación.

3. El desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida en pago del justiprecio no impedirá la adjudicación de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir al Jurado Territorial de Expropiación para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicho Jurado se pagará siempre en dinero.

4. El justiprecio podrá fijarse por mutuo acuerdo entre la Administración actuante y el expropiado. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el número 1 de este artículo.

Artículo 123. Procedimiento para el desarrollo del sistema de expropiación.

Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación de expropiación forzosa.

### 6.1.2 Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo

Publicada en el CPCM núm. 86, de 11 de abril de 1995, BOE núm. 186, de 5 de agosto de 1995. Versión publicada el 22 de diciembre de 2022

Incluye las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, publicada en el BOE núm. 68, de 21 de marzo de 2023)

---

#### **En este texto se regula expresamente lo concerniente a los proyectos de alcance regional.**

Como reza el Preámbulo del texto, *“esta Ley pretende definir en el contexto generado por la renovación parcial de 1990 y la actualización total de 1992 de la legislación estatal y en ejercicio de la competencia legislativa plena que, en la materia, goza la Comunidad Autónoma, el marco específico y necesario de la política territorial y urbanística que las circunstancias y las peculiaridades de la región madrileña demandan.”*

Si bien esta Ley de Medidas pretende reforzar el papel decisivo del planeamiento municipal en el urbanismo, posibilita la acción del gobierno regional en las decisiones dirigidas a cohesionar e integrar el territorio, no solo en el nivel de su ordenación, sino en la prolongación que éste inevitablemente tiene en el nivel urbanístico. **Para dar cumplimiento a ambos niveles, el gobierno regional cuenta con las actuaciones de interés regional, figura que se desagrega en dos técnicas más concretas: los proyectos de alcance regional y las zonas de interés regional, y en la que se expresa instrumentalmente la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad de Madrid.**

**La legitimidad de la actividad urbanística autonómica a la que alude la Ley se justifica, a diferencia de la actividad urbanística municipal, en el interés regional** y es por este motivo por el que resulta imprescindible establecer una noción material lo más precisa posible de dicho Interés Regional, a fin de hacer de suyo controlable la invocación de éste, tanto más, cuanto que dicha invocación ha de razonarse y justificarse en la documentación correspondiente.

Además se prevé como mecanismo de concertación interadministrativa la creación, en cada caso concreto, de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial, con representación paritaria autonómica y local.

**Los Proyectos de Alcance Regional, figura que se pretende en este documento, son, sin perjuicio de su alcance y posible complejidad, “verdaderos y concretos proyectos técnicos de obras, elaborados para su directa ejecución y viables siempre que su objeto no esté previsto o no tenga acomodo adecuado en el planeamiento vigente. Ese objeto es, en todo caso, circunscrito, pues está rigurosamente acotado por la Ley”.**

**Por tanto, es el OBJETO del Proyecto de Alcance Regional el que en cada caso justifica su procedencia en base al interés regional y el que determina su propia lógica, régimen de elaboración y promoción ante la Comunidad de Madrid, que podrá ser pública o privada. En este último caso se requiere para la tramitación formal del proyecto una declaración autonómica previa sobre su viabilidad.**

En todo caso, los terrenos que en ellos se destinen a uso público dotacional pasan a incorporarse, preceptivamente y con la calificación que proceda, a los sistemas generales de la ordenación establecida por el correspondiente planeamiento general.

El procedimiento de aprobación cuenta con la intervención de los servicios municipales de los municipios interesados o afectados.

Entre los efectos de su aprobación, además de la declaración de utilidad pública o, en su caso, de interés social, está la necesidad de ocupación de los derechos y bienes afectados a efectos de su expropiación y los efectos conferidos para su ejecución, sin perjuicio de la necesidad de adaptación del planeamiento municipal. Desde el punto de vista de la ejecución, se deberán cumplir los deberes urbanísticos a cargo del responsable de la ejecución, siendo los municipios los beneficiarios de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico que resulten de la referida ejecución.

El estatuto a que queda sujeto el responsable de la ejecución limita estrictamente toda transferencia a terceros de tal responsabilidad, regulando detalladamente las consecuencias del incumplimiento. Dependiendo del proyecto, y salvo los de promoción pública, su materialización queda condicionada al otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

La Ley de Medidas incorpora una serie de innovaciones indispensables encaminadas a adaptar el régimen de la actividad urbanística ordinaria a las circunstancias específicas de la Comunidad de Madrid. En concreto son las siguientes:

- a) Flexibilización y simplificación de la determinación del aprovechamiento tipo, en atención a la existencia de Municipios con escaso desarrollo urbanístico y reducida capacidad de gestión técnica en esta materia.
- b) Determinar los supuestos de revisión y modificación del planeamiento, habilitando, en el primer caso, a la Comunidad para promover y requerir, cuando sea procedente, la revisión del planeamiento por los propios Municipios y sustituirse en la actuación de éstos, caso de incumplimiento del deber en tal sentido, así como con introducción de limitaciones y, en su caso, prohibiciones de modificación en el período inicial y final de vigencia del planeamiento, respectivamente, con la doble finalidad de reevaluar el proceso de elaboración del planeamiento y de evitar el planteamiento de modificaciones distorsionadas por la proximidad de la revisión de aquél
- c) La clarificación y, por tanto, agilización del procedimiento de aprobación del planeamiento, fundamentalmente mediante la ampliación sensible (en su caso, en función de la población de los Municipios) de la competencia municipal para la aprobación definitiva de determinados instrumentos de planeamiento.
- d) La clarificación legal —tomando pie y de conformidad con la jurisprudencia contencioso-administrativa recaída en esta materia— del contenido y el alcance de la competencia autonómica de aprobación definitiva del planeamiento municipal, con la doble finalidad de acotar la intervención autonómica y de incrementar la seguridad jurídica en punto a los papeles respectivos de la instancia municipal y la autonómica en el proceso de planificación urbanística. El efecto es, en todo caso, positivo para la autonomía municipal.

Respecto al suelo no urbanizable, la Ley regula los supuestos en los que procede dicha clasificación, para preservar las características y los valores de los terrenos a través de los que éstas se manifiestan, especialmente desde el punto de vista de la protección de la flora y la fauna. El régimen de utilización del suelo no urbanizable ordinario (no sujeto a protección) se basa en la calificación urbanística (ordenación a partir de la evolución de las necesidades de uso del suelo), diversificado según las obras y los usos permitidos, justamente aquellos que —dándose en la realidad práctica— se consideran compatibles con el destino básico del suelo y cuya realización se sujeta a licencia municipal. En su caso, y esto es importante resaltarlo, dicha realización queda sujeta al levantamiento de las cargas urbanísticas procedentes, a fin de evitar la desviación indebida de usos al suelo no urbanizable o por la sola razón del ahorro de los costes inherentes a la ocupación de suelo regularmente urbanizado.

La ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid se instrumenta mediante el Plan Regional de Estrategia Territorial, los Programas Coordinados de la Acción Territorial y los Planes de Ordenación del Medio natural y Rural.

Estos instrumentos podrán desarrollarse a través de Actuaciones de Interés Regional y de Planes Urbanísticos.

**El Título IV de la Ley de Medidas se dedica a las Actuaciones de Interés Regional, cuyo objetivo, recogida en el artículo 19, es el de realizar la actividad urbanística propia y que tiene una repercusión directa sobre las actividades que se desarrollan en el territorio de la Comunidad de Madrid. Continúa dicho artículo definiendo el interés regional como “*aquel que, por su magnitud, proyección social o económica, o importancia para la estructuración territorial beneficie a la Región, implicando una necesaria utilidad pública cuya justificación deberá quedar recogida en la declaración de interés*”**

***regional que se emita por la Consejería competente. Las actuaciones de interés regional recogidas en el artículo 33.1 de esta ley, tienen por objeto, además del desarrollo y la ejecución de las políticas territoriales formuladas en el Plan Regional de Estrategia Territorial y demás planes de ordenación del territorio, regular, integrar o armonizar las actuaciones públicas o privadas con incidencia en la ordenación del territorio.”***

Como ya se ha indicado, la Ley distingue dos clases de actuaciones de interés regional: las Zonas de Interés Regional y los Proyectos de Alcance Regional.

Centrándonos en la segunda clase, articulada en el Capítulo IV del texto legislativo, según el **Artículo 33, Concepto, objeto y requisitos, los proyectos de Alcance Regional son actuaciones territoriales que ordenan y diseñan, con carácter básico y para su inmediata ejecución, cualquiera de las siguientes actuaciones:**

- a) Infraestructuras regionales de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas, que propicien la articulación territorial interna o con el exterior de la Comunidad de Madrid.
- b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte a vivienda pública de emergencia, servicios públicos, dotaciones y equipamientos.
- c) Instalaciones para el desarrollo de actividades económicas que tengan por objeto la investigación, la producción, la distribución y la comercialización de bienes y servicios.
- d) Proyectos que supongan la implantación de actividades económicas que revistan interés por su relevancia en la creación de empleo, por la inversión que comporten o por la creación de riqueza para la región.**
- e) Proyectos que supongan una mejora ambiental.

**Los Proyectos de Alcance Regional deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto. Deberán igualmente justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia territorial y ambiental y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente. Para ello, el Proyecto de Alcance Regional contendrá todas las determinaciones de ordenación y gestión que se precisen para su realización efectiva y que como mínimo, serán las que se recogen en el artículo 36 de la presente Ley.**

Los Proyectos de Alcance Regional pueden tener también por objeto obras y servicios públicos de interés común y actuaciones conjuntas de las Administraciones General del Estado y de la Comunidad de Madrid y los Municipios, siempre que éstas suscriban los convenios al efecto o su objeto se inscriba en uno de los convenios previamente suscritos por las Administraciones interesadas para el cumplimiento de competencias concurrentes, compartidas o complementarias.

Pueden elaborar, promover y ejecutar Proyectos de Alcance Regional (artículo 35) entre otros, las personas privadas, físicas o jurídicas. Los promotores privados deberán presentar, sin perjuicio de lo que con carácter sectorial cada Consejería determine, una memoria de alcance regional del proyecto en la que, de conformidad con la definición recogida en el artículo 19.2 de la presente Ley, se justifique el interés regional de la actuación pretendida. Dicha memoria junto con la solicitud de declaración de interés regional se presentará en la Consejería que de conformidad con la actuación objeto del proyecto resulte competente por razón de su normativa específica, para que emita la correspondiente declaración que, en caso de ser favorable, determinará la aplicación del procedimiento establecido en la presente Ley. En el supuesto en que la actuación objeto del proyecto afectará a materias específicas de dos o más Consejerías, aquella que hubiera recibido la solicitud lo pondrá en conocimiento del Consejo de Gobierno quien, mediante acuerdo, determinará la Consejería competente para emitir la correspondiente declaración de interés regional.

El contenido, aprobación y ejecución de los proyectos de alcance regional viene determinado por la Sección 2ª del texto. Así, **el artículo 36 explica las determinaciones y documentos que tendrá que contener el proyecto:**

- a) Justificación de su alcance regional.
- b) Declaración de interés regional emitida por la Consejería competente, en los supuestos regulados en el apartado b) del artículo 35. En nuestro caso procede su cumplimiento.

Art. 35.b) *Pueden elaborar, promover y ejecutar Proyectos de Alcance Regional ante la Comunidad de Madrid:*

*Las personas privadas, físicas o jurídicas. Los promotores privados deberán presentar, sin perjuicio de lo que con carácter sectorial cada Consejería determine, una memoria de alcance regional del proyecto en la que, de conformidad con la definición recogida en el artículo 19.2 de la presente Ley, se justifique el interés regional de la actuación pretendida.*

*Art. 19.2: El interés regional es aquel que, por su magnitud, proyección social o económica, o importancia para la estructuración territorial beneficie a la Región, implicando una necesaria utilidad pública cuya justificación deberá quedar recogida en la declaración de interés regional que se emita por la Consejería competente.*

- c) Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él incluidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas –incluyendo las topográficas, geológicas y de la vegetación–, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.
- d) Administración pública, entidad o persona promotora del Proyecto, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.
- e) Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del proyecto.
- f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto en relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste.
- h) Definición de la forma de gestión a emplear para la ejecución.
- i) Estudio o estudios y, en su caso, especificaciones legalmente preceptivas para la declaración de impacto ambiental y territorial.
- j) Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en punto a la clasificación y la calificación del suelo; precisión, en su caso, de las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente incompatibles con el contenido del Proyecto a los efectos del artículo 38.3.
- k) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo resultante del Proyecto y afectación real al destino objetivo prescrito por dicha ordenación, con inscripción registral de esta última obligación antes de la conclusión de la ejecución.

- l) Garantías que, en su caso, se prestan y constituyen, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).
- m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

Los Proyectos de Alcance Regional comprenderán los documentos necesarios, incluidos planos, para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el apartado anterior.

Por decreto acordado en Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrá concretarse el contenido mínimo en determinaciones y los documentos de que deben constar los Proyectos de Alcance Regional y fijarse, en su caso, y cuando las características peculiares del objeto de éstos así lo demande, el contenido complementario del general establecido en el apartado 1 que deba exigirse para su tramitación y aprobación.

El procedimiento de aprobación, descrito en el artículo 37, será el siguiente:

- a) Solicitud del interesado o, en su caso, iniciativa de la Administración o entidad de derecho público, cuando el Proyecto no sea de iniciativa de la propia comunidad, en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- b) Aprobación inicial por la Comisión de Urbanismo de Madrid con inmediato sometimiento a información pública y, simultáneamente, a audiencia del municipio o municipios afectados, cuando éstos no sean los promotores del Proyecto. El plazo de información pública y audiencia será de un mes a contar desde su publicación en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".
- c) De la misma manera, durante el trámite de información pública y audiencia, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo solicitará los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos o que deban considerarse necesarios por razón de la afección que la actuación pretendida genere en los intereses públicos por ellos gestionados. Estos informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información pública y audiencia, salvo que su normativa específica establezca un plazo diferente.
- d) Informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- e) Aprobación definitiva, si procede, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".

Transcurridos tres meses desde la emisión del informe por la Comisión de Urbanismo, sin que haya recaído resolución expresa por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se entenderá desestimada la aprobación del Proyecto de Alcance Regional.

Los efectos de la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, regulados por el artículo 38, serán, además de los que pueda prever la legislación sectorial, los siguientes:

1. Tanto en actuaciones de iniciativa pública como en actuaciones de iniciativa privada, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y de la necesidad de la ocupación para la expropiación de los bienes y derechos que resulten afectados y sean necesarios para su ejecución, incluida la de las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

2. Cuando tengan encomendada o sean responsables de la ejecución de los Proyectos de Alcance Regional, podrán ser beneficiarios de la expropiación:

- a) Las entidades de derecho público, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución.

- b) Los particulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

3. Las determinaciones contenidas en los Proyectos de Alcance Regional aprobados definitivamente vincularán de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados desde la publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”. Además, los referidos instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporarlas mediante el procedimiento de pertinente aplicación.

4. En las actuaciones de iniciativa pública, la construcción y puesta en funcionamiento de las obras no estarán sujetas a licencias ni a actos de control municipal. En consecuencia, la aprobación del proyecto legitimará inmediatamente la ejecución de las actuaciones de carácter público, siendo sus determinaciones directamente aplicables.

5. En el caso de actuaciones de iniciativa privada, la aprobación del Proyecto de Alcance Regional legitimará inmediatamente su ejecución, previo ejercicio del correspondiente acto de intervención o de posterior control municipal, de conformidad con lo señalado en el apartado 3 de este artículo.

6. La aprobación definitiva de los Proyectos de Alcance Regional determinará el régimen de derechos y deberes aplicable para su ejecución de conformidad con la clase de suelo que aquéllos delimiten.

Los deberes y cargas correspondientes podrán cumplirse mediante la entrega de suelo o aprovechamiento urbanístico o compensación en metálico equivalente al correspondiente valor urbanístico.

Los municipios serán beneficiarios de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico que se deriven de la ejecución de Proyectos de Alcance Regional, conforme a la legislación urbanística aplicable.

El Artículo 39 se refiere a la Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución, indicando lo siguiente:

1. La persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva atribuya la responsabilidad de la ejecución de un Proyecto de Alcance Regional estará obligada a la completa realización de las obras e instalaciones previstas en éste.

2. No obstante lo anterior, excepcionalmente y en virtud de circunstancias sobrevenidas, cuando sea indispensable para el aseguramiento de la conclusión de la ejecución y por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado a instancia del interesado, podrá autorizarse la sustitución, total o parcial, de éste por otra persona o entidad en los derechos y las obligaciones derivados del acto de aprobación de un Proyecto de Alcance Regional y relativos, por tanto, a su ejecución.

Por último, el Artículo 40. Incumplimiento de la ejecución y caducidad. Consecuencias, indica lo siguiente:

1. El incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Alcance Regional para las actuaciones de carácter privado determinará, previa tramitación del oportuno expediente, su extinción por acuerdo del Consejo de Gobierno, sin perjuicio de las obligaciones que resultaran exigibles y de las responsabilidades en que hubiera podido incurrir el interesado de acuerdo con la normativa que sea de aplicación, incluida la restitución del suelo a las condiciones originales.

2. La competencia para la instrucción del procedimiento de extinción será del Consejero en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Para su extinción deberá observarse el siguiente procedimiento:

- a) El inicio del expediente de extinción por incumplimiento se comunicará a la persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva del proyecto atribuya la responsabilidad de la ejecución, dándole vista y audiencia por un plazo de veinte días.
- b) Cumplido este trámite, y a la vista, en su caso, de las actuaciones realizadas y de las alegaciones presentadas, se formulará una propuesta de resolución por el consejero en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

- c) El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo acordará la resolución definitiva del expediente de extinción.

3. Los Proyectos de Alcance Regional caducarán, mediante declaración previa del Consejo de Gobierno, con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución del mismo y los demás pronunciamientos que procedan sobre la responsabilidad en que se hubiera podido incurrir, en los siguientes supuestos:

- a) Incumplimiento de los plazos de inicio o terminación de la ejecución o interrupción de ésta por tiempo superior al autorizado o sin causa justificada.
- b) Sustitución o subrogación de tercero en la posición jurídica de la persona o entidad responsable de la ejecución, sin autorización expresa previa.
- c) Realización de la ejecución contraviniendo gravemente o apartándose en cualquier otra forma de las previsiones contenidas en el Proyecto de Alcance Regional.

4. Para la declaración de la caducidad a que se refiere el apartado anterior deberá observarse el siguiente procedimiento:

- a) Advertencia previa por parte del consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sobre el incumplimiento, con especificación del supuesto o de los supuestos en que descansa y las consecuencias que se entienda procedente deducir del incumplimiento, que deberá notificarse a la persona o personas interesadas.
- b) Vista del expediente y alegaciones por plazo de veinte días, dando audiencia al municipio o municipios afectados.
- c) Práctica de las pruebas, propuestas en el trámite de alegaciones y declaradas pertinentes por el consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como de cuantas otras disponga éste de oficio, en un período máximo de un mes.
- d) Resolución definitiva, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Esta resolución podrá, cuando así proceda y no obstante la apreciación de la caducidad del Proyecto, disponer la rehabilitación de éste y la prórroga del plazo o los plazos para su ejecución, con imposición de los requisitos y las condiciones pertinentes y adecuadas para garantizar el puntual y correcto cumplimiento.

5. Dentro del mes siguiente a la declaración de la caducidad en los términos previstos en el apartado 3, la Administración actuante podrá asumir directamente la gestión de la ejecución mediante los sistemas legalmente establecidos en la legislación vigente.

Desestimada esa asunción o, en todo caso, transcurrido el plazo para acordarla sin adopción de decisión expresa alguna, se producirán automáticamente los siguientes efectos:

- a) Los terrenos afectados por el Proyecto de Alcance Regional tendrán la clasificación y calificación urbanística que prevea el planeamiento urbanístico en vigor, sin perjuicio de que el Municipio pueda ejercer la potestad de planeamiento, para que los referidos terrenos recuperen su clasificación y calificación originaria.
- b) La persona o entidad responsable de la ejecución del Proyecto de Alcance Regional caducado deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieron antes del comienzo de dicha ejecución y perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.
- c) Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación para la ejecución del Proyecto podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la Ley de Expropiación Forzosa.

6. La declaración de caducidad no dará lugar, por sí sola, a indemnización alguna.

### **6.1.3 Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.**

Publicada en el BOE número 68, de 21 de marzo de 2023

---

El Título II de esta Ley, llamada coloquialmente Ley Ómnibus, introduce importantes cambios para la mejora de la ordenación territorial y urbanística, con objeto de adecuar su regulación a la legislación estatal básica, impulsar la actividad económica de la Comunidad de Madrid, adaptar la actividad urbanística a las nuevas realidades sociales y económicas, eliminar cargas urbanísticas innecesarias y modernizar la organización administrativa.

Su Capítulo I modifica la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, estableciendo una nueva regulación de los «Proyectos de Alcance Regional». Sin duda, la Comunidad de Madrid constituye uno de los mayores y más avanzados centros de servicios de España, así como un núcleo industrial de primera magnitud y, por lo tanto, también una región con función y significación propias en el espacio tanto nacional como europeo. Por ello, dicha modificación tiene por objeto flexibilizar y simplificar aún más el régimen de elaboración, promoción y ejecución de los Proyectos de Alcance Regional, con la finalidad de adecuarlo a las necesidades socioeconómicas actuales y que atraiga inversiones consideradas estratégicas que ayuden a vertebrar el territorio generando crecimiento económico y empleo.

**Las modificaciones que afectan al articulado de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, se han recogido en el punto 6.1.2. del presente documento.**

Por su parte, su Capítulo II incluye la modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Las modificaciones incorporadas se centran en diferentes ámbitos y se sintetizan de la siguiente manera:

- i) Se establece una nueva regulación para las actuaciones de dotación (diferenciándolas de las de reforma o renovación) y se positivizan las transferencias de aprovechamiento urbanístico.
- ii) Se modifica el régimen jurídico aplicable a los patrimonios públicos de suelo ampliando sus fines, a los efectos de constituir un instrumento eficaz de la Administración de la Comunidad de Madrid para el desarrollo de las políticas de suelo.
- iii) Modifica el régimen de las redes públicas para incluir en suelos dotacionales vacantes viviendas públicas.
- iv) Se modifican las competencias de los municipios para la aprobación definitiva de las modificaciones o correcciones del planeamiento urbanístico y, adicionalmente, la simplificación del procedimiento de modificación de la ordenación pormenorizada viene a cubrir una necesidad de flexibilización que permita una mayor dinamización del sector económico y la implantación de nuevas actividades y desarrollos urbanos. Para ello se pretende dar un paso más, y alinearnos con otras comunidades autónomas que, desde hace varios años, garantizan legislativamente que sean los propios municipios los que aprueben sus planes generales en todas sus fases, esto es inicial, provisional y también definitivamente.
- v) Se establece una nueva regulación del régimen de colaboración público-privada con el objetivo de mejorar la gestión y eficacia de los servicios de gestión de las licencias urbanísticas.
- vi) Modifica el alcance de las actuaciones en suelo rústico recogidas en los apartados 1 y 3.f) del artículo 29 que, en su redacción actual, imposibilitan el desarrollo de actividades que, aun siendo compatibles, no se están pudiendo desarrollar por la exigencia contenida en la redacción vigente.

- vii) Se modifica el Capítulo III «Intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación», actualizando la redacción vigente de algunos artículos con el objetivo de homogeneizar su interpretación y dotar de mayor seguridad jurídica a todos los agentes que intervienen en los actos de construcción, edificación y uso del suelo.

**Las modificaciones que afectan al articulado de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid se han recogido en el punto 6.1.1. del presente documento.**

## 6.2 Municipal

### 6.2.1- Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, 2001

Según reza la Resolución de 9 de enero de 2022, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público el acuerdo relativo a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes (Ac. 29/01) adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2001, se dispone lo siguiente:

1. El 3 de agosto de 2001, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes remitió a la Comunidad de Madrid el expediente relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de dicho término municipal, a los efectos de su aprobación definitiva. La documentación presentada cumplía con lo dispuesto en los artículos 38 a 42 del Reglamento de Planeamiento.
2. En las actuaciones administrativas seguidas se ha cumplido con los trámites previstos en el artículo 123 y siguientes del citado Reglamento de Planeamiento.
3. Asimismo, se ha otorgado trámite de audiencia a los distintos organismos afectados, quedando incorporados al expediente los informes sectoriales pertinentes, así como informe técnico-jurídico evacuado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 19 de diciembre de 2001, e informe evacuado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada en esa misma fecha.
4. En base a la documentación que obra en el expediente, se considera que, a excepción de los ámbitos que expresamente se relacionan en el apartado segundo de la parte dispositiva del acuerdo cuya aprobación debe quedar aplazada, resulta procedente la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General con ciertas condiciones derivadas del informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, de 19 de diciembre de 2001.
5. El documento sometido a aprobación se aprobó provisionalmente antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que en virtud de la DT Tercera 2 de dicha ley, el marco normativo aplicable a la revisión está constituido por la legislación anterior, a tenor de la cual fue elaborada, si bien se ha de tener en cuenta lo dispuesto en la DT Primera de la vigente Ley del Suelo.

El Dispositivo Segundo excluye expresamente ciertos ámbitos de la aprobación definitiva, de manera que se devuelve el expediente al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes a fin de que introduzca las subsanaciones y rectificaciones oportunas en los plazos y con los efectos establecidos en el artículo 48.c) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Los ámbitos aplazados son los siguientes:

- Ámbitos de suelo urbano afectados por la urbanización “Ciudalcampo”, por los motivos señalados en el informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional y en el de la Consejería de Medio Ambiente.
- **Área de Reparto 4 del Suelo Urbanizable Programado, por los motivos señalados en el informe de la Consejería de Medio Ambiente y de la Dirección General de Aviación Civil.**
- Área de Reparto 2 del Suelo Urbanizable Programado, por los motivos señalados en el informe de la Dirección General de Aviación Civil.
- **La totalidad de los ámbitos que componen el suelo urbanizable no programado, por los motivos señalados en el informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional y en el de la Consejería de Medio Ambiente.**

- **El nuevo tramo viario propuesto al este de los ámbitos de suelo urbanizable no programado 4, 7, 11, 12 y 14, por los motivos señalados en el informe de la Consejería de Medio Ambiente.**
- **El suelo no urbanizable, a fin de que se atiendan los requerimientos señalados en los informes de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, del Patronato de la Cuenca Alta del Manzanares y de la Dirección General de Agricultura.**

En el momento del Acuerdo 29/01 no estaba en vigor el texto actual de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Retrotrayéndonos al texto en vigor entonces (el texto original) y consultando el contenido del artículo 48.c) al que hace alusión el Dispositivo Segundo de la Resolución de 9 de enero de 2022, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público el acuerdo relativo a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes (Ac. 29/01) adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, leemos lo siguiente:

*Artículo 48. Contenido del acto de aprobación definitiva*

*El contenido de la competencia atribuida en el artículo anterior a los órganos de la Comunidad de Madrid para la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento formulados y tramitados por los Municipios comprende:*

*C) Al resolver sobre la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento formulado por un municipio, la Comunidad de Madrid podrá, además de acordar pura y simplemente su aprobación o denegación, disponer el aplazamiento de dicha aprobación, con devolución del expediente, por todos o algunos de los siguientes motivos:*

*a) Deficiencias de legalidad a subsanar por el Municipio.*

*b) Correcciones, modificaciones o innovaciones derivadas de la compatibilización con la Ordenación del Territorio Regional, a introducir por el Municipio.*

*El aplazamiento de la aprobación implicará la rectificación por el Municipio de las determinaciones y de los documentos del correspondiente instrumento de planeamiento para su sometimiento a aprobación definitiva. Si esta rectificación supone la introducción de modificaciones sustanciales, deberá someterse de nuevo, antes de su elevación a aprobación definitiva, a los trámites establecidos de información pública e informe de las Administraciones y Organismos interesados, así como proceder a nueva aprobación provisional del Pleno de la Corporación. El documento definitivo deberá remitirse a la Comunidad de Madrid en el plazo máximo de seis meses a contar desde la notificación de la decisión de aplazamiento de la aprobación definitiva.*

*En caso de incumplimiento del indicado plazo, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo requerimiento al Presidente de la Corporación local en el que se conceda un nuevo e improrrogable plazo de dos meses y una vez cumplido éste, podrá sustituir a dicha Corporación en la actividad omitida, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, sin que en el caso de que proceda una nueva información pública sea necesario el acto municipal de aprobación provisional.*

Para analizar cómo afecta el Acuerdo 29/01 a los terrenos afectados por este proyecto, a continuación, mostramos una imagen del ámbito elegido para exponer, aunque se analizará con más profundidad en apartados posteriores, la implicación que sobre el planeamiento vigente y aplazado tiene la delimitación propuesta.

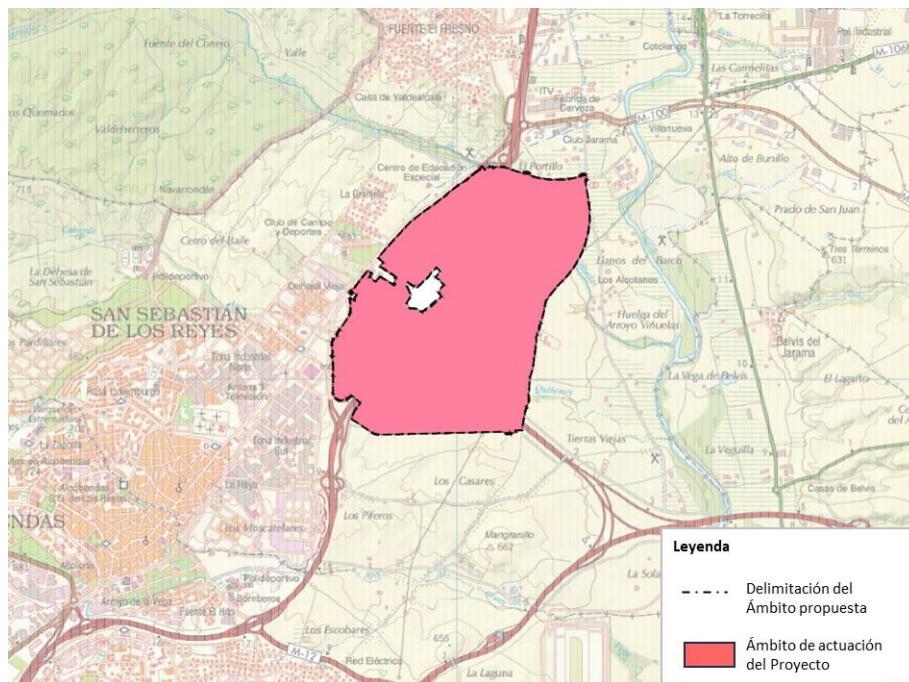
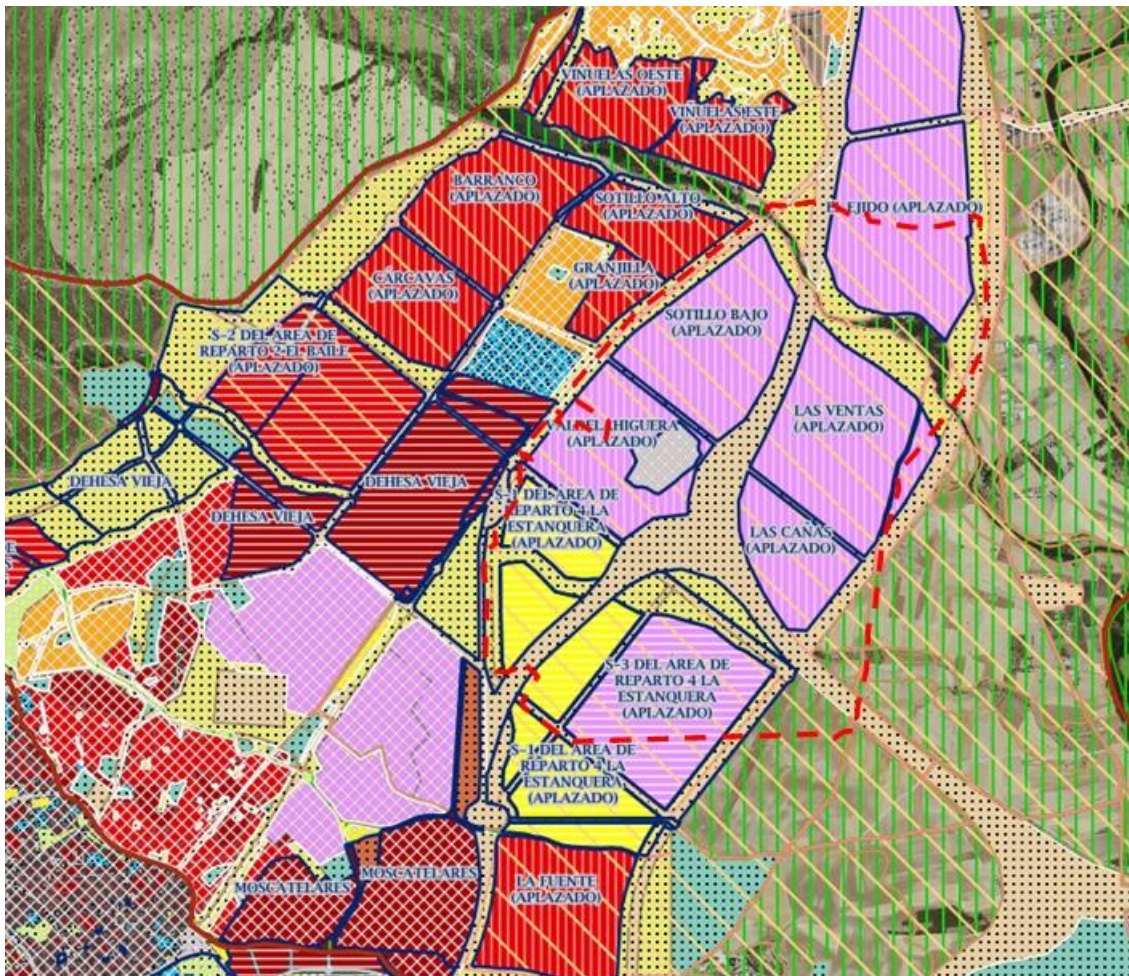


Figura 10. Ámbito propuesto para el Proyecto de Alcance Regional Digital Valley Spain

Fuente: Digital Valley Spain

En la documentación gráfica del Plan General de 2001 podemos observar que, en nuestro caso y en base a la delimitación propuesta, estamos ante una gran parte de suelo cuyos ámbitos de planeamiento están aplazados conforme al Acuerdo 29/01. En concreto, se trata de los ámbitos denominados El Ejido, Sotillo Bajo, Las Ventas, Valdelahiguera, Las Cañas y el Área de Reparto 4 – La Estanquera.

En la siguiente imagen se ha superpuesto la delimitación propuesta (en línea roja discontinua) sobre el planeamiento aplazado:

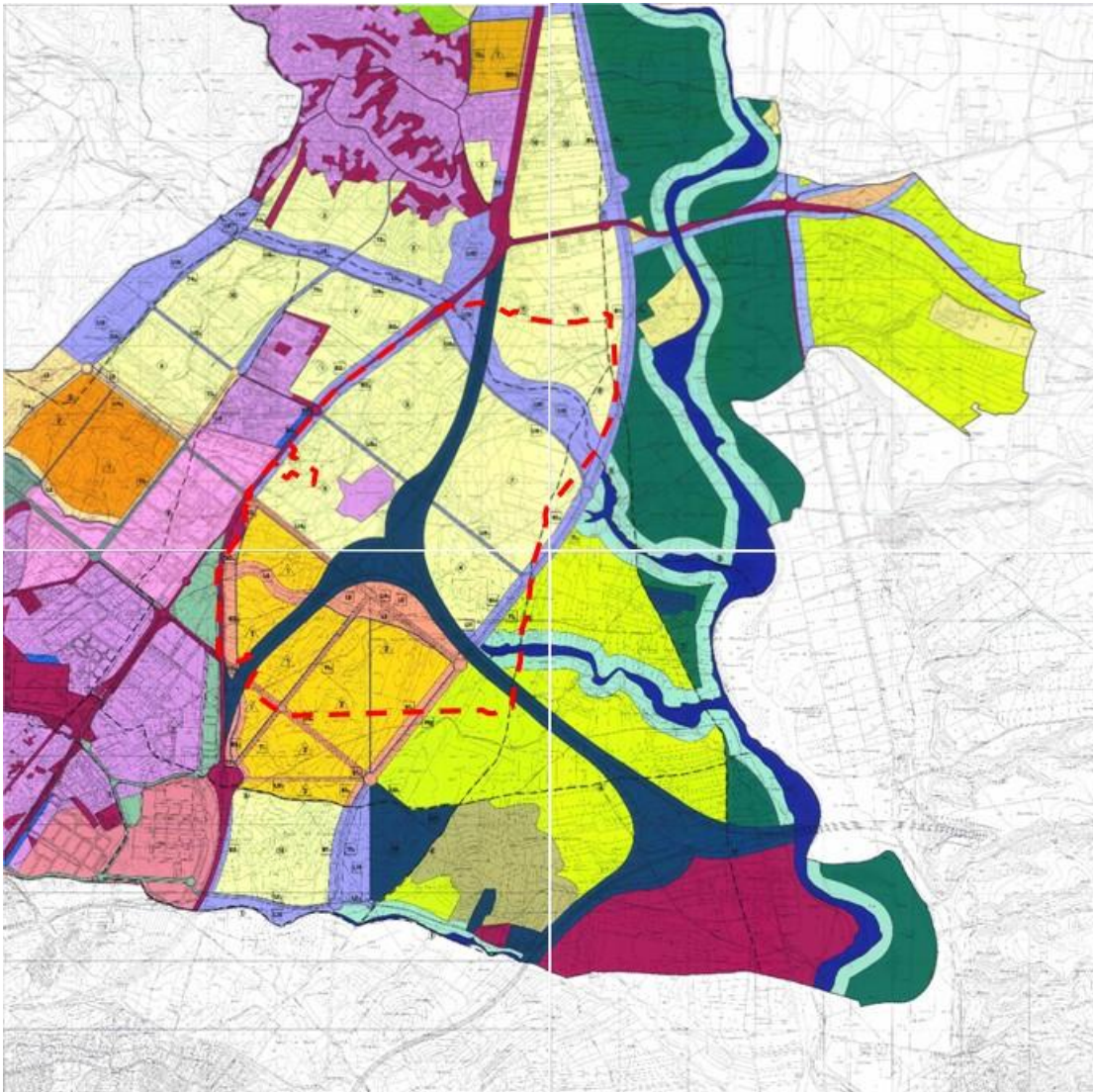


Por otra parte, según los planos de clasificación del suelo del Plan General de 2001, en la zona afectada por el ámbito propuesto (delineado perimetralmente con línea roja discontinua) encontraríamos suelo urbanizable programado (Área de reparto 4, afectado por el Acuerdo 29/01), urbanizable no programado y no urbanizable, además de suelos adscritos a Sistemas Generales. Hemos recuadrado en rojo sobre la leyenda del plano las distintas clases de suelo que contendría el ámbito.

CLASIFICACIÓN			
	CONSOLIDADO		URBANO
	EN EJECUCIÓN		
	CON PLANEAMIENTO INCORPORADO		URBANIZABLE
	PROGRAMADO		
	ÁREA DE REPARTO 1		
	ÁREA DE REPARTO 2		
	ÁREA DE REPARTO 3		
	ÁREA DE REPARTO 4		
	NO PROGRAMADO		
	CAUCES Y HUMEDALES	PROTEGIDO	NO URBANIZABLE
	RIBERAS L.I.C.		
	VÍAS PECUARIAS		
	PARQUE CUENCA ALTA DEL MANZANARES		
	MONTES PRESERVADOS		
	VEGA DEL JARAMA	PRESERVADO	
	NATURAL PAISAJÍSTICO		
	ADSCRITO AL Mº DE DEFENSA		
	AGRÍCOLA		
	53 d)		
	53 e)		
	53 f)		
	EXISTENTES		SISTEMAS GENERALES
	EN CURSO DE EJECUCIÓN		
	CON PLANEAMIENTO INCORPORADO		
	ADSCRITOS	NUEVOS	
	ÁREA DE REPARTO 1		
	ÁREA DE REPARTO 2		
	ÁREA DE REPARTO 3		
	ÁREA DE REPARTO 4		
	EN SUELO URBANO		
	VINCLADOS A SUNP	NO	
	NO VINCLADOS	ADSCRITOS	
DENOMINACIONES			
2	Nº SECTOR EN ÁREA DE REPARTO		
6	Nº ÁMBITO DE PROGRAMACIÓN EN S.U.N.P.		
T4	IDENTIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL		
DELIMITACIÓN DE SECTORES			
VÍAS PECUARIAS			ANCHO
1	CORDEL DE MATAPIÑONERA AL ARROYO DE LA VEGA		VARIABLE
2	CORDEL DE LA DEHESA AL ARROYO VIÑUELAS		37,61m
3	VEREDA DE LAS TAPIAS DEL MONTE VIÑUELAS		20,89 m
5	COLADA DEL ARROYO VIÑUELAS		Cauce del arroyo
6	COLADA DEL CAMINO DEL MONTE		10 m
7	COLADA DEL CAMINO DE BARAJAS A TORRELAGUNA		10 m
8	COLADA DEL CAMINO DE BURGOS		10 m
9	COLADA AL ABREVADEO DEL ARROYO VIÑUELAS		10 m
DESCANSADEROS ABREVADEOS			
1 *	DESCANSADERO ABREVADEO "EL DESCANSO"		
2 *	ABREVADEO "EL CALVERÓN"		
3 *	DESCANSADERO "CERRO HELECHO"		
4 *	DESCANSADERO "LA PESADILLA"		
5 *	ABREVADEO "LA PESADILLA"		
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES			
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA			
1:10.000	CLASIFICACIÓN. SUELO NO URBANIZABLE. PROTECCIÓN Y REGULACIÓN.		JULIO 2001
1 2	SUELO URBANIZABLE. ÁREAS DE REPARTO, PROGRAMACIÓN, -SECTORIZACIÓN.		1
3-4 5	SISTEMAS GENERALES.		Hoja 4
6-7 8			

Figura 11. Ámbito propuesto para el Proyecto de Alcance Regional, sobre el planeamiento aplazado

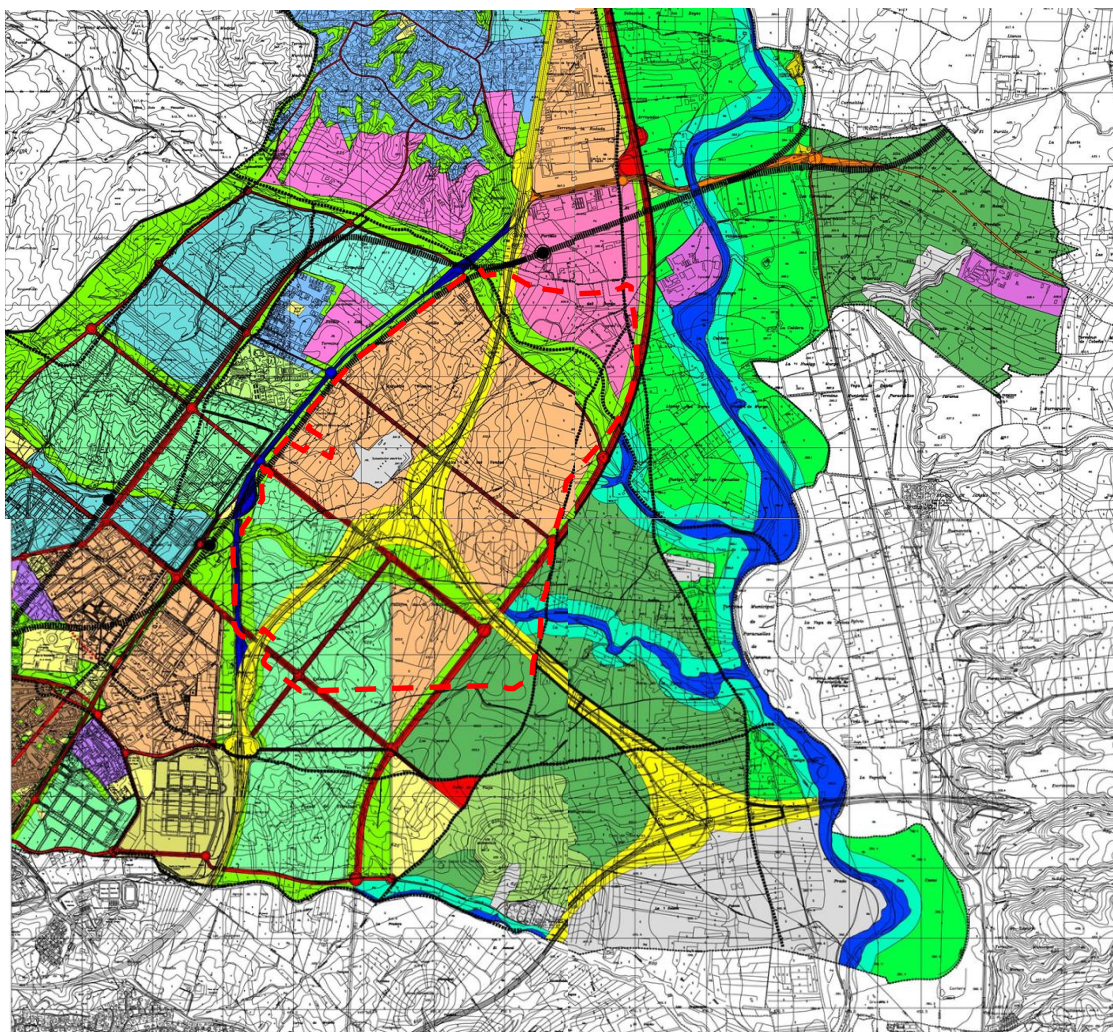
Fuente: Propuesta Masterplan Digital Valley Spain y visor SIT Comunidad de Madrid



**Figura 12. Plan General de San Sebastián de los Reyes (julio 2001)- Clasificación. Suelo no urbanizable: Protección y regulación. Suelo urbanizable: Áreas de reparto, programación, sectorización, sistemas generales**

*Fuente: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain*

Por último, respecto a los elementos de la estructura orgánica del territorio, según el siguiente plano del Plan General de 2001 observamos que, dentro de la delimitación propuesta, habría suelos con uso industrial terciario y vivienda terciario, además de los adscritos a Sistemas Generales.



USOS GLOBALES Y CARACTERIZACIÓN DEL TERRITORIO																							
	CASCO MIXTO																						
	VIVIENDA																						
	VIVIENDA UNIFAMILIAR																						
	VIVIENDA UNIFAMILIAR TERCIARIO																						
	VIVIENDA TERCIARIO																						
	VIVIENDA TERCIARIO INDUSTRIAL																						
	VIVIENDA TERCIARIO DOTACIONAL																						
	VIVIENDA / DOTACIONAL																						
	INDUSTRIAL TERCIARIO																						
	TERCIARIO DOTACIONAL																						
	TERCIARIO INDUSTRIAL DOTACIONAL																						
	TERCIARIO																						
	DOTACIONAL																						
	INDUSTRIA																						
	INFRAESTRUCTURAS																						
	JARAMA Y AFLUENTES																						
	PARQUE REGIONAL																						
	RIBERAS LIC																						
	VEGA																						
	HITO PAISAJE																						
	PREVEGA																						
	Mº DEFENSA																						
SISTEMAS GENERALES																							
	ESPACIOS LIBRES																						
	EQUIPAMIENTO																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>AEROPORTUARIO</th> <th>COMUNICACIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ESTACIONES FERROVIARIO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>INTERCAMBIADOR COMARCAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>RED FERROVIARIA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTATAL</td> <td>VIARIO</td> </tr> <tr> <td>REGIONAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MUNICIPAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTATAL/MUNICIPAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ACTUAL</td> <td>VIAS</td> </tr> <tr> <td>PROPUESTA</td> <td>PECUARIAS</td> </tr> <tr> <td colspan="2">EJE VIARIO ( TRAZADO NO VINCULANTE )</td> </tr> </tbody> </table>	AEROPORTUARIO	COMUNICACIONES	ESTACIONES FERROVIARIO		INTERCAMBIADOR COMARCAL		RED FERROVIARIA		ESTATAL	VIARIO	REGIONAL		MUNICIPAL		ESTATAL/MUNICIPAL		ACTUAL	VIAS	PROPUESTA	PECUARIAS	EJE VIARIO ( TRAZADO NO VINCULANTE )	
AEROPORTUARIO	COMUNICACIONES																						
ESTACIONES FERROVIARIO																							
INTERCAMBIADOR COMARCAL																							
RED FERROVIARIA																							
ESTATAL	VIARIO																						
REGIONAL																							
MUNICIPAL																							
ESTATAL/MUNICIPAL																							
ACTUAL	VIAS																						
PROPUESTA	PECUARIAS																						
EJE VIARIO ( TRAZADO NO VINCULANTE )																							
<p>APROBADO POR PLENO CORPORATIVO en la Sesión y con el carácter que se indica.</p> <p>ESPECIALMENTE 19 JUL 2001</p> <p>PROVISIONALMENTE</p> <p>DEFINITIVAMENTE</p> <p>SECRETARÍA</p> <p>19 DIC. 2001</p> <p>DOCUMENTO INFORMADO</p> <p>IN RECORD</p>																							
<p>AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES</p> <p>PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA</p>																							
<p>1:10.000</p> <table border="1"> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>3</td><td>4 5</td></tr> <tr><td>6</td><td>7 8</td></tr> </table>	1	2	3	4 5	6	7 8	<p>JULIO 2001</p> <p>2</p> <p>HOJA 1</p> <p>ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO</p>																
1	2																						
3	4 5																						
6	7 8																						

Figura 13. Plan General de San Sebastián de los Reyes (julio 2001)  
Elementos de la estructura orgánica del territorio

Fuente: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

En cualquier caso, aunque lo anteriormente expuesto corresponde, como hemos dicho, a la propuesta de nuevo Plan General del municipio, lo cierto es que a día de hoy no se ha aprobado definitivamente el planeamiento general en las áreas aplazadas.

### 6.2.2- Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, Propuesta de Avance

Tras la situación expuesta en el apartado anterior, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes está actualmente inmerso en una nueva revisión de su Plan General para dar respuesta a los requerimientos de subsanación y rectificación solicitados en los diferentes informes que afectaron a la aprobación completa y definitiva del planeamiento general de 2001.

En esta nueva revisión, la situación de partida es la siguiente:

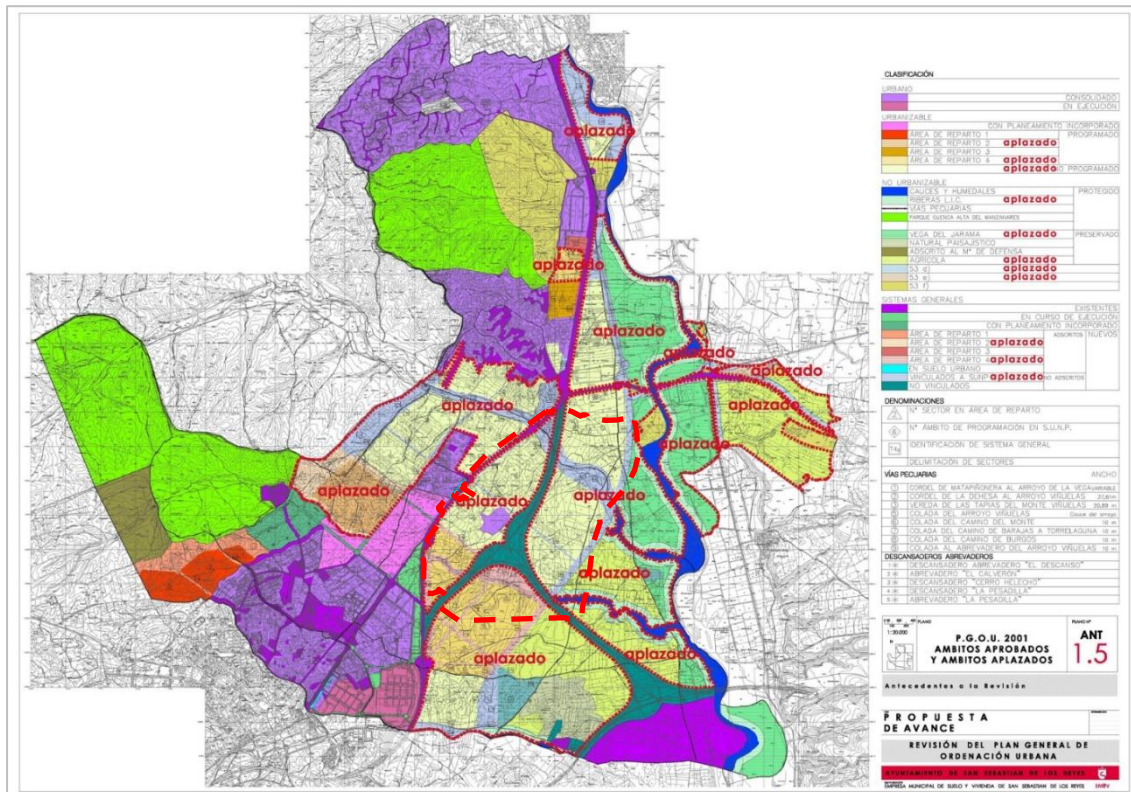
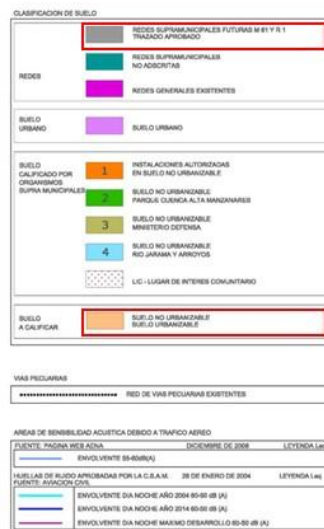
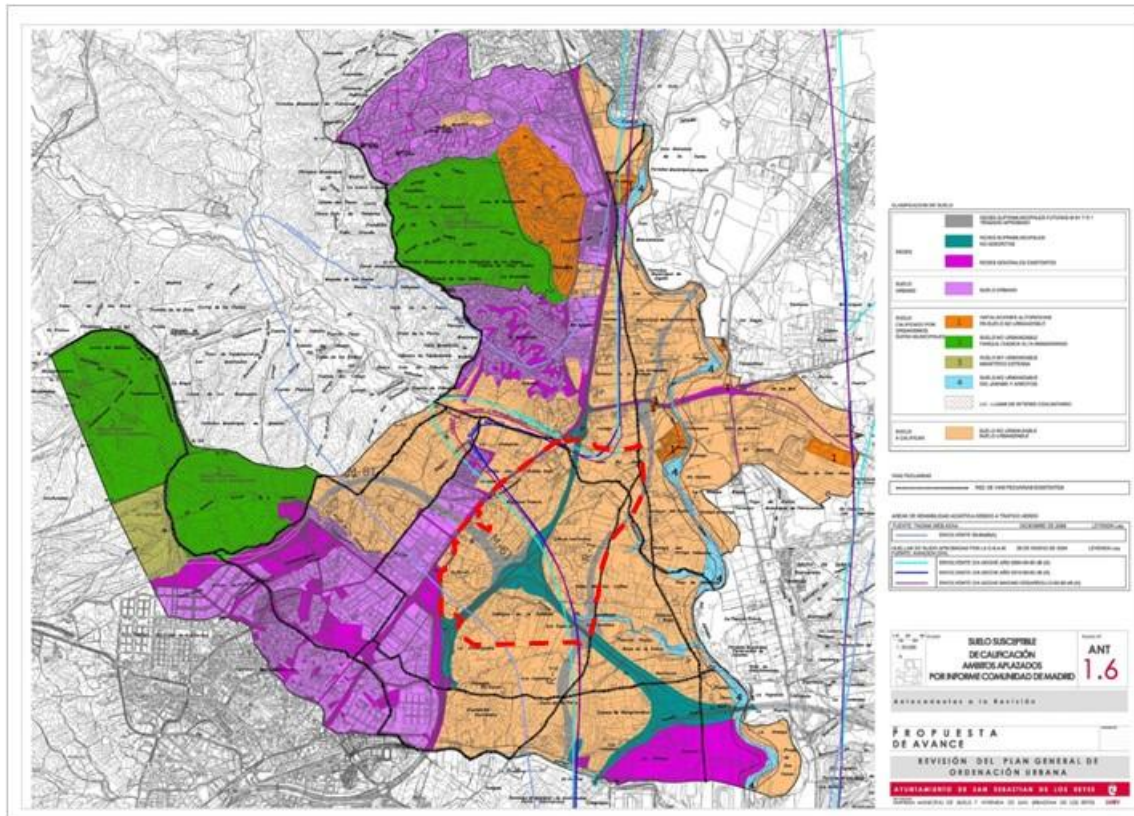


Figura 14. Propuesta de Avance. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. P.G.O.U. 2001. Ámbitos aprobados y ámbitos aplazados. Antecedentes a la Revisión.

Fuente: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain



**Figura 15. Propuesta de Avance. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana - Suelo susceptible de calificación. (Ámbitos aplazados por informe Comunidad de Madrid)**

Fuente: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

Como se puede observar en los dos planos anteriores, el ámbito propuesto contiene suelo urbanizable y no urbanizable a calificar, perteneciente a ámbitos aplazados. Además, estaría atravesado por el trazado aprobado de las redes supramunicipales futuras M-61 y R-1.

La Propuesta de Avance actualmente en marcha, propone la siguiente clasificación del suelo en los ámbitos aplazados:

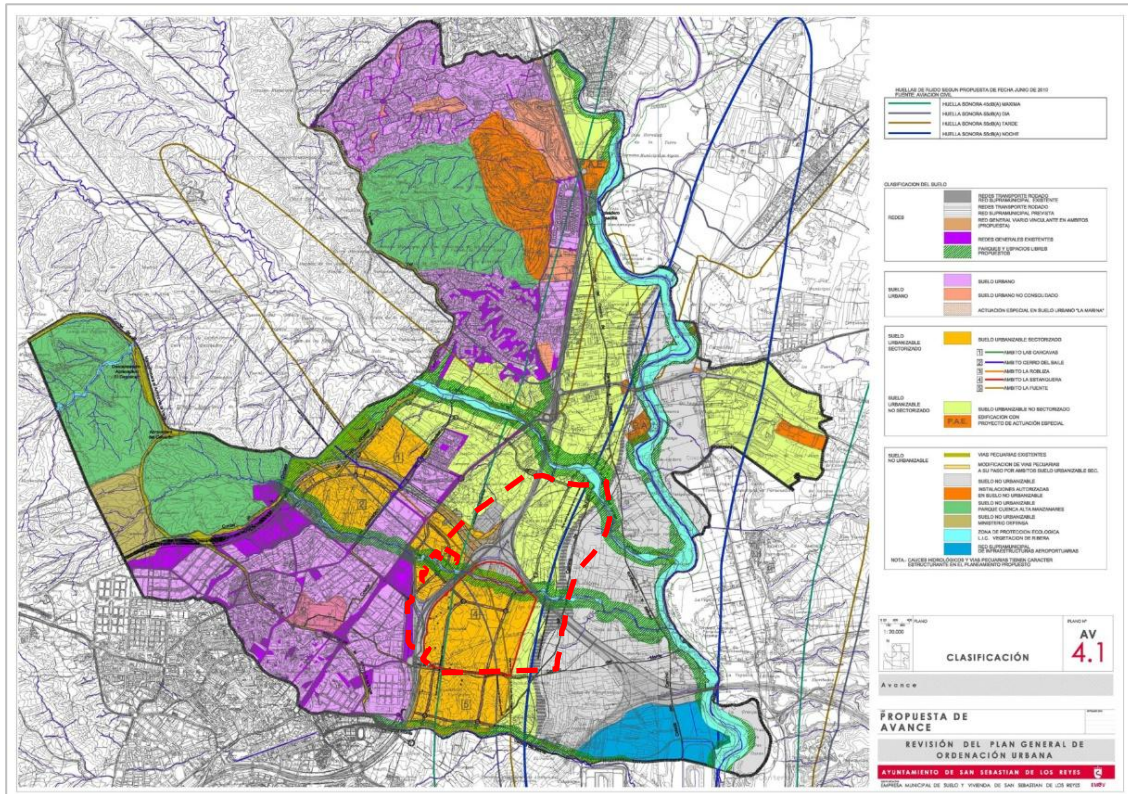
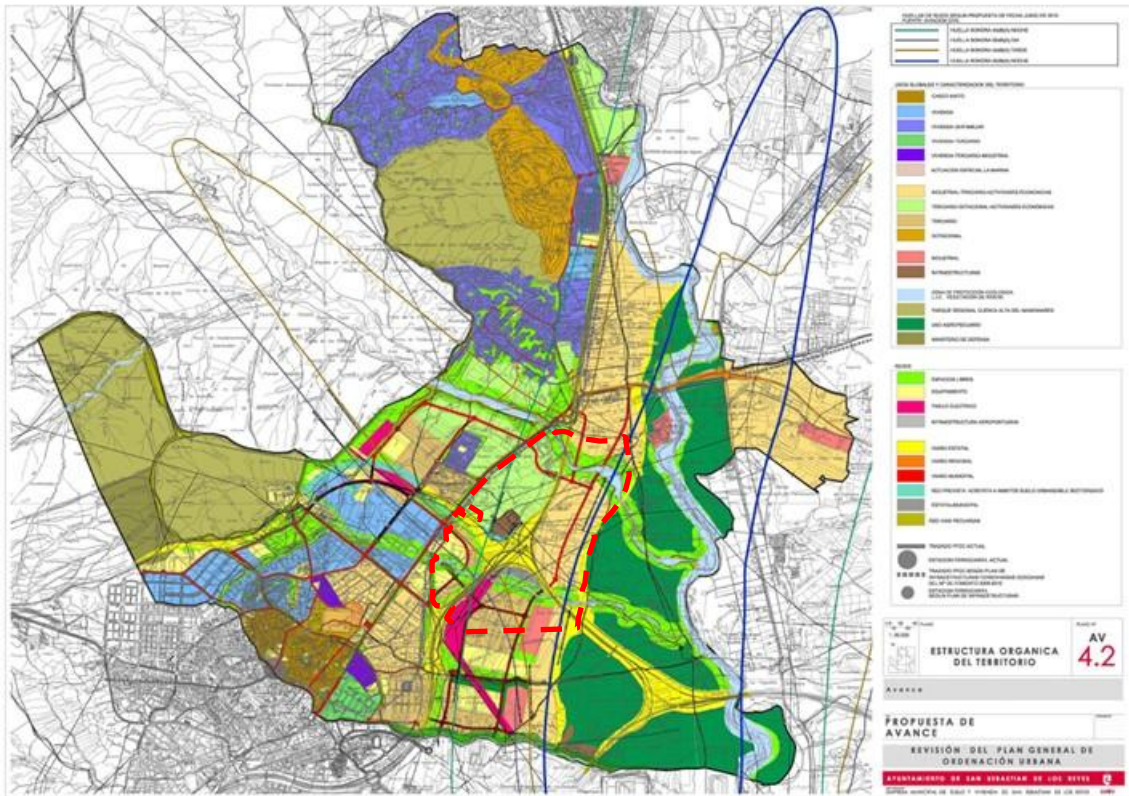


Figura 16. Propuesta de Avance. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana - Clasificación

Fuente: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

Como se puede observar, el suelo incluido en el ámbito propuesto por nuestro proyecto estaría clasificado en la Propuesta de Avance del Plan General como Suelo Urbanizable Sectorizado (Ámbito 3-La Robliza y parte del Ámbito 4-La Estanquera), Suelo Urbanizable No Sectorizado, Suelo No urbanizable y Redes, además de estar afectado por las huellas de ruido según propuesta de junio de 2010 (Fuente: Aviación Civil).

Por último, respecto a la Estructura Orgánica del Territorio y la Estructura General, los siguientes planos muestran la superposición de nuestra propuesta de delimitación versus la Propuesta de Avance del Plan General.



**Figura 17. Propuesta de Avance. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Estructura Orgánica del Territorio**

*Fuente: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain*

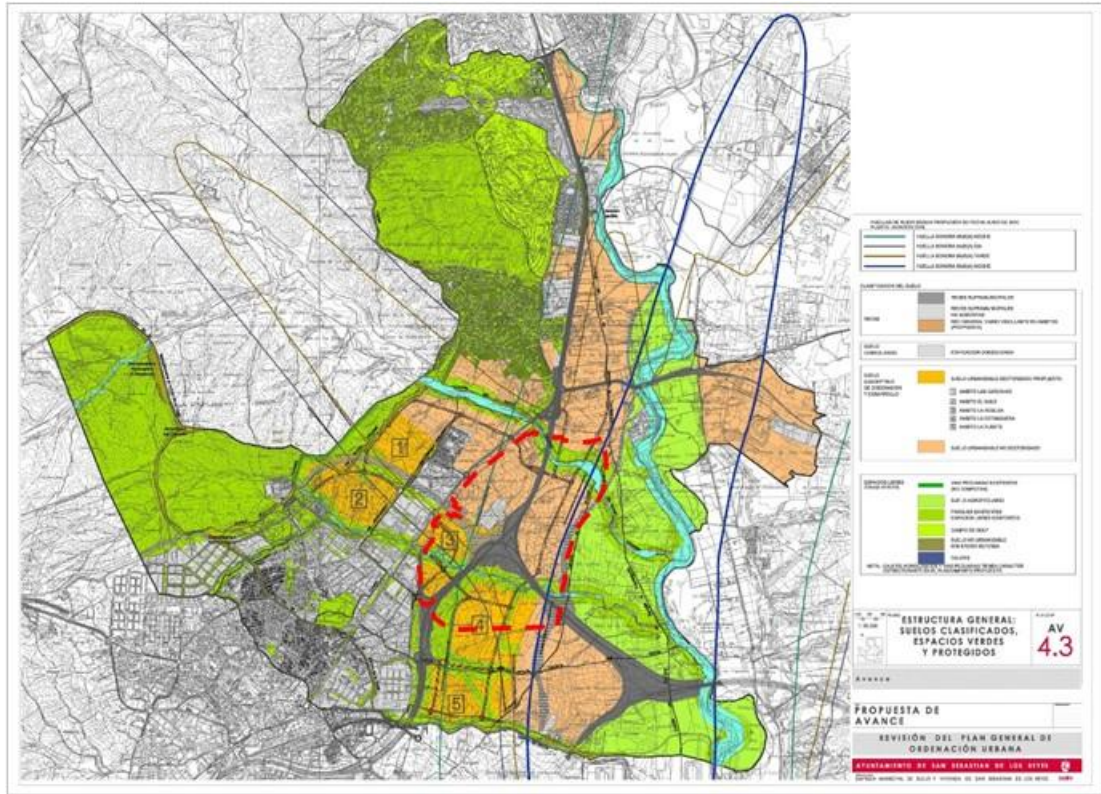


Figura 18. Propuesta de Avance. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Estructura General: Suelos Clasificados, Espacios Verdes y Protegidos.

Fuente: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

## 7. Objetivo de la Actuación y Justificación de su Alcance e Interés Regional

El pasado 28 de octubre de 2023, la Dirección General de Promoción Económica e Industrial de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, emitió “Informe sobre el alcance económico regional del proyecto denominado Digital Valley Spain, presentado por Digital Valley Spain S.L.” Según dicho informe, esta Dirección General considera que **el proyecto presenta un impacto relevante, efectivo y duradero de suficiente intensidad en el desarrollo económico y social de la Comunidad de Madrid, como para ser declarado Proyecto de Alcance Regional conforme a lo establecido en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.**

En concreto, el apartado 2 del Informe indica textualmente lo siguiente:

### 2. CONCLUSIONES

*El análisis se ha realizado considerando las cifras aportadas por la solicitante, la totalidad del Proyecto construida y con el periodo temporal descrito.*

*La recaudación tributaria que generaría el Complejo es poco significativa con respecto a la esperada para 2022. Si se tiene en cuenta la recaudación prevista para 2022, que supondría entre un 0,3% y un 0,5% anual en el periodo de construcción y del 0,1% anual en los años de operación del proyecto.*

*Desde el punto de vista del mercado de trabajo, no cabe duda de que se trata de cifras elevadas y suficientes para ser consideradas relevantes tanto a escala regional como especialmente en el ámbito de la zona de influencia. Estas cifras de empleo del complejo sí supondrían un impacto efectivo en la disminución del desempleo en la región, y muy especialmente en la zona de influencia de la ubicación del proyecto.*

*El impacto del Proyecto en el PIB regional anual generará incrementos del 0,44% durante la fase de construcción y del 0,22% durante la fase de operación.*

**Teniendo en cuenta todo lo anterior, esta Dirección General considera que el proyecto presenta un impacto relevante, efectivo y duradero de suficiente intensidad en el desarrollo económico y social de la Comunidad de Madrid, como para ser declarado como Proyecto de Alcance Regional conforme a lo establecido en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.**

A continuación, vamos a exponer la información relevante del proyecto.

### 7.1- Descripción del objeto de la actuación

Como ya se ha explicado en apartados anteriores, un Proyecto de Alcance Regional es una figura que, sin perjuicio de su alcance y posible complejidad, son “verdaderos y concretos proyectos técnicos de obras, elaborados para su directa ejecución y viables siempre que su objeto no esté previsto o no tenga acomodo adecuado en el planeamiento vigente. **Ese objeto es, en todo caso, circunscrito, pues está rigurosamente acotado por la Ley**”.

Por tanto, **es el OBJETO del Proyecto de Alcance Regional el que en cada caso justifica su procedencia en base al interés regional y el que determina su propia lógica, régimen de elaboración y promoción ante la Comunidad de Madrid, que podrá ser pública o privada. En este último caso se requiere para la tramitación formal del proyecto una declaración autonómica previa sobre su viabilidad.**

Según el **Artículo 33 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, “Concepto, objeto y requisitos”, los proyectos de Alcance Regional son actuaciones territoriales que ordenan y diseñan, con carácter básico y para su inmediata ejecución, cualquiera de las siguientes actuaciones:**

- a) Infraestructuras regionales de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas, que propicien la articulación territorial interna o con el exterior de la Comunidad de Madrid.
- b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte a vivienda pública de emergencia, servicios públicos, dotaciones y equipamientos.
- c) Instalaciones para el desarrollo de actividades económicas que tengan por objeto la investigación, la producción, la distribución y la comercialización de bienes y servicios.
- d) Proyectos que supongan la implantación de actividades económicas que revistan interés por su relevancia en la creación de empleo, por la inversión que comporten o por la creación de riqueza para la región.**
- e) Proyectos que supongan una mejora ambiental.

Las actuaciones de interés regional recogidas en el artículo 33.1 de la Ley 9/1995, tienen por objeto - además del desarrollo y la ejecución de las políticas territoriales formuladas en el Plan Regional de Estrategia Territorial y demás planes de ordenación del territorio -, regular, integrar o armonizar las actuaciones públicas o privadas con incidencia en la ordenación del territorio.

**Así, acorde con este artículo, el objeto de nuestro proyecto encuentra encaje en el apartado d) del artículo 33, al implicar la implantación de una actividad económica que reviste interés por su relevancia en la creación de empleo, por la inversión que comporta y por la creación de riqueza para la región, como expondremos a continuación.**

El proyecto HUB Digital Valley es un proyecto innovador cuyo objetivo es el de crear un entorno hiperconectado de Data Centers con energías renovables que permita el despliegue de tecnologías SmartCity cumpliendo los acuerdos internacionales de descarbonización de este tipo de instalaciones.

El HUB Digital Valley presenta una configuración polifuncional integrada por unos servicios de importante relevancia en el ámbito tecnológico y digital para la Comunidad de Madrid:

- Instalaciones dedicadas al alojamiento de **Data Centers** para una capacidad aproximada de 856 MW. Son centros con la tecnología punta necesaria para la gestión y el almacenamiento de datos a gran escala.
- Instalaciones dedicadas a **servicios de logística**, enfocados a servicios en el ámbito del e-commerce y a la tecnología asociada a este sector.
- Espacios para la ubicación de **centros de formación y de investigación tecnológica**, además de servicios terciarios para el HUB y para la población de la zona (restauración, alojamiento, zonas de trabajo...).
- Instalaciones dedicadas a crear un **ecosistema ecológico** entorno al HUB (instalaciones fotovoltaicas, District Heating, etc.)

El proyecto HUB Digital Valley supone la creación de actividades económicas de gran interés para el conjunto de la economía y de la sociedad. En esta línea, la inversión necesaria para la construcción y la urbanización del proyecto HUB Digital Valley, así como los gastos necesarios para su operativa, generan impactos en términos de PIB, creación de empleo y recaudación fiscal.

El impacto de la inversión inicial y de la operativa hasta 2040 será de **15.308 Millones de euros** en PIB, se crearán al año de media **18.742 FTE** y la recaudación fiscal extra para la Comunidad de Madrid a lo largo de los 16 años será de **743 Millones de euros**.

A continuación, se muestra una imagen con el detalle de estos tres impactos en las diferentes fases del proyecto: urbanización, construcción y operativa tanto para un año estándar como acumulado en el periodo de estudio.

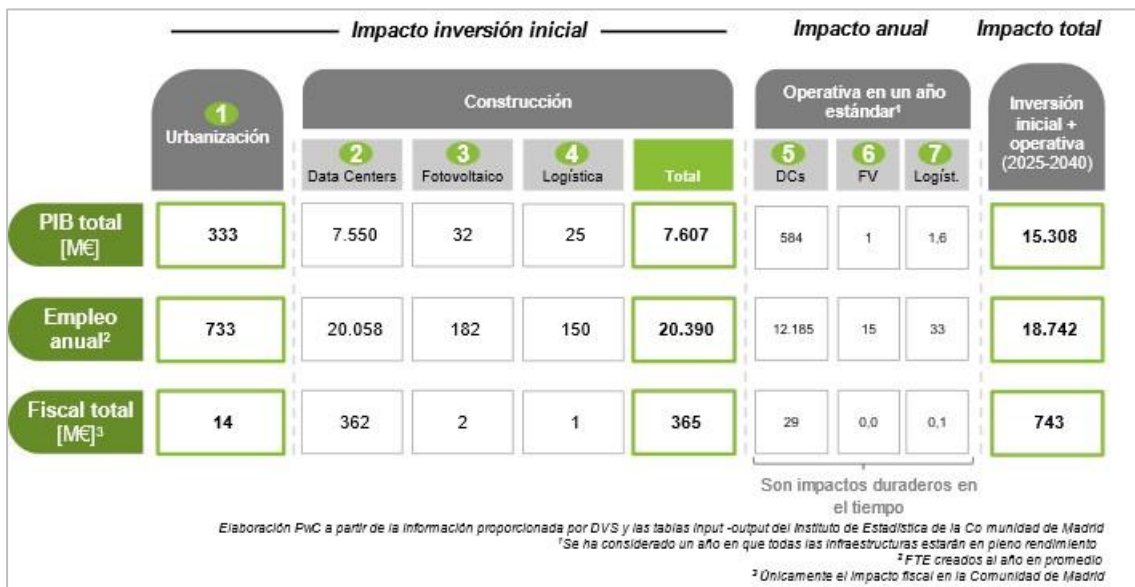


Figura 19. Detalle de los impactos asociados a la realización del Proyecto

Fuente: PWC (marzo 2024)

## 7.2- Justificación del alcance regional

Si bien la Ley 9/1995 pretende reforzar el papel decisivo del planeamiento municipal en el urbanismo, posibilita la acción del gobierno regional en las decisiones dirigidas a cohesionar e integrar el territorio, no solo en el nivel de su ordenación, sino en la prolongación que éste inevitablemente tiene en el nivel urbanístico. Para dar cumplimiento a ambos niveles, el gobierno regional cuenta con las Actuaciones de Interés Regional, figura que se desagrega en dos técnicas más concretas, los Proyectos de Alcance Regional y las Zonas de Interés Regional, y en la que se expresa instrumentalmente la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad de Madrid.

El Título IV de la Ley de 9/1995 se dedica a las Actuaciones de Interés Regional, cuya definición, recogida en el artículo 19, es la de realizar la actividad urbanística propia y que tiene una repercusión directa sobre las actividades que se desarrollan en el territorio de la Comunidad de Madrid.

En este caso, la actuación reviste sin duda un alcance regional, ya que este proyecto presenta impactos relevantes a nivel socioeconómicos como otra serie de externalidades positivas que se asocian a la actividad del mismo. En línea con el primer punto, la inversión inicial en la fase de urbanización y construcción genera un importante impacto económico y en empleo (PIB, empleo y recaudación fiscal) al que se le suma el impacto económico y en empleo de la fase de operación del proyecto que además son mantenidos en el tiempo.

En línea con el segundo punto, la propia actividad de Digital Valley generará, adicionalmente, una serie de *spillover effects* relevantes, efectivos y duraderos. Más concretamente, gracias a los tres pilares de Digital Valley Spain -Data Centers, Formación e investigación y logística e-commerce- se generan unas sinergias que multiplican los *spillover effects* en el conjunto de la economía y la sociedad, generando unas externalidades positivas para la Comunidad de Madrid.

- **Desarrollo de la economía digital y de los datos:** los Data Centers ejercen como motor principal de la economía digital y de los datos, pues son responsables de la aceleración de su desarrollo.

- **Sostenibilidad y eficiencia energética:** el esquema energético del HUB Digital Valley le permite situarse como referente en sostenibilidad y eficiencia energética gracias a soluciones como el autoconsumo fotovoltaico y el *district heating*.
- **Expansión del parque logístico:** el centro de logística e-commerce no solo opera en sinergia con los Data Centers, sino que complementará el parque logístico de la Comunidad de Madrid que se encuentra en tasas de disponibilidad mínimas.
- **Formación de personal STEM cualificado:** permitirá reforzar la oferta de estos perfiles para atender una demanda insatisfecha y facilitará su inclusión en el mundo laboral a través de los propios Data Centers. España es uno de los países de la UE con menor índice de generación de perfiles STEM, frenando así el ritmo de la digitalización. DVM integrará centros de generación de talento e innovación integrados dentro del hub industrial, incrementando la oferta formadora en la región, contribuyendo a dar respuesta a la necesidad creciente en España de este tipo de perfiles. Además, los propios data centers requerirán de empleados STEM, posibilitando que los propios estudiantes puedan obtener experiencia laboral en el propio ecosistema.
- **Impacto en la comunidad:** sinergias en la creación de empleo de calidad, patrocinios locales, subvenciones, educación STEM, donaciones informáticas y asistencia comunitaria. Adicionalmente, el proyecto HUB Digital Valley tendrá un importante impacto en el desarrollo económico de los municipios cercanos al *hub*, en particular, en aquellos orientados hacia la Sierra Norte, el Guadarrama y el Valle del Lozoya, mejorando la dotación de infraestructuras digitales y físicas, la demanda de profesionales en muy diversos ámbitos, revitalizando la población local, atrayendo y fijando empadronamientos e incrementando la oferta formativa de la zona.

Los data centers son parte fundamental de la infraestructura de la economía digital y aunque no son visibles, su papel es indispensable en la aceleración de la digitalización de la economía (i.e. economía digital). El HUB Digital Valley contribuirá a la mejora de las infraestructuras digitales (visibles y no visibles), facilitará el desarrollo de la economía del dato en la Comunidad de Madrid, así como a la transición digital de las Pymes (que representan el 98% de la economía de la Comunidad de Madrid). Con esto permitirá que la productividad de los trabajadores aumente, así las empresas madrileñas serán más competitivas, generarán más riqueza y tendrán una mayor capacidad de inversión, todo ello se incrementará la aportación de la economía digital al PIB regional y PIB español.

Sin duda, este proyecto constituye la mejor alternativa de la Comunidad de Madrid para el desarrollo de infraestructura esencial habilitante para el resto de actores e inversores en tecnologías basadas en el uso de datos, data centers, transición digital y ecológica, conectividad, del metaverso, 5G, internet industrial o IOT. El proyecto supondrá un importante impulso económico y social en la Región por el crecimiento económico, la creación de oportunidades y nuevos puestos de trabajo inherentes a su desarrollo.

### 7.3- Justificación del interés regional

Continuando con la Ley 9/1995, el Artículo 19.2 define el concepto de interés regional:

***2. El interés regional es aquel que, por su magnitud, proyección social o económica, o importancia para la estructuración territorial beneficie a la Región, implicando una necesaria utilidad pública cuya justificación deberá quedar recogida en la declaración de interés regional que se emita por la Consejería competente.***

En nuestra propuesta, este concepto de interés regional queda justificado en base a los siguientes argumentos.

- El impacto cuantificable en PIB, empleo y recaudación fiscal que genera la inversión y la operativa del HUB Digital Valley Spain es muy notable, si bien no alcanza a medir suficientemente la trascendencia real que el proyecto tendrá sobre la economía y la sociedad regional y española en su conjunto. Ello se debe a que este proyecto activará toda una serie de efectos transformadores de la economía por razón de concurrir dos elementos simultáneos:

- **La concentración en un mismo campus de elementos altamente complementarios** (data centers, economía del dato, generación energética y circularidad (uso de leftovers como el calor evacuado), economía digital y e-commerce, logística y actividades formativas, educativas y de innovación vinculadas a la economía digital (ver alegación segunda c).
- **La especialización en sectores de la actividad altamente transformadores y de valor añadido** (economía del dato, data centers, energías renovables, educación y formación), en una región que puede canalizar toda la actividad regional de cables suboceánicos, almacenamiento hiperescalar periférico (Talavera de la Reina, Zaragoza, Algete, Málaga), data centers de collocation con baja recurrencia (Cáceres, Bilbao, Barcelona, Soria, Fuenlabrada), redundancia para hiperconectividad (Sines, Barcelona, Marsella, Alicante) y desarrollo de computación en el Edge y en 5G.

Estas dos dimensiones resultarán críticas e imprescindibles para el desarrollo de la Comunidad de Madrid como una de las cuatro regiones líderes de Europa que tienen mayor potencia instalada, impulsados por Frankfurt, Londres, Ámsterdam y París (FLAP), no sólo en la economía del dato, sino en todas las fronteras del conocimiento. La Comunidad de Madrid es uno de los mercados de segundo nivel en Europa que están creciendo más rápidamente que los mercados clave FLAP, aunque desde una base mucho más pequeña. La Comunidad de Madrid cuenta con una localización estratégica para la construcción de este tipo de infraestructura y una alta capacidad para competir con los FLAP.

Los efectos positivos inducidos de la realización del presente proyecto nacen específicamente de las economías de escala creadas por la configuración (Data Center, generación energética, e-commerce logística y electromovilidad formación y educación y aprovechamiento del calor disipado) que se encuentra en la esencia del HUB Digital Valley.

A continuación, se listan una serie de **efectos positivos de la operativa en un año estándar**, es decir, efectos duraderos, para el conjunto de la región de la Comunidad de Madrid:

- La contribución anual al **PIB de la Comunidad de Madrid** por parte de los Data Centers es de 584 M€, 1 M€ por parte de la fotovoltaica y de 1,6 M€ por parte de logística.
- La contribución al **empleo de la Comunidad de Madrid** por parte los Data Centers es de 12.185 FTE, 15 FTE por parte de fotovoltaica y 33 FTE por parte de logística.
- El HUB aprovecha las **sinergias** existentes entre el sector de **los Data Centers y el sector logístico** y hace posible la economía de escala entre ellos.
- La **universidad y centros de formación** que forman parte del HUB darán la posibilidad de formar a perfiles cualificados en el sector TI y a potenciar la total empleabilidad de los mismos, aprovechando la cercanía a las empresas de Data Center del HUB.
- El HUB aprovecha el calor generado por las salas y, mediante el **District Heating**, aporta calor y agua caliente sanitaria a los servicios cercanos con el fin de convertirse en un proyecto totalmente sostenible Los servicios logísticos abastecerán a Madrid capital y poblaciones de alrededor, lo que permite mayor disponibilidad del comercio digital.

El proyecto HUB Digital Valley es un proyecto ambicioso con una potencia en DCs muy importante que llevará a la CAM a convertirse en referente. El HUB en su conjunto abre la puerta a la posibilidad de que la Comunidad de Madrid sea identificada como Comunidad TIER 1..

## 8. Ámbito de Actuación

### 8.1- Delimitación del ámbito de actuación

Como ya se ha expuesto en apartados anteriores, el ámbito de actuación propuesto se encuentra al noreste del casco urbano de San Sebastián de los Reyes, en una zona ubicada en las estribaciones meridionales de la Sierra de Guadarrama.

Se trata de un ámbito continuo en cuanto a su delimitación perimetral, pero discontinuo desde un punto de vista de la estructura del territorio, al estar interrumpido por espacios protegidos, carreteras y arroyos entre otros.

La superficie bruta sobre la que se pretende actuar, descontando la superficie ocupada por la Subestación de Red Eléctrica Española, asciende a **5.632.076m<sup>2</sup>**:

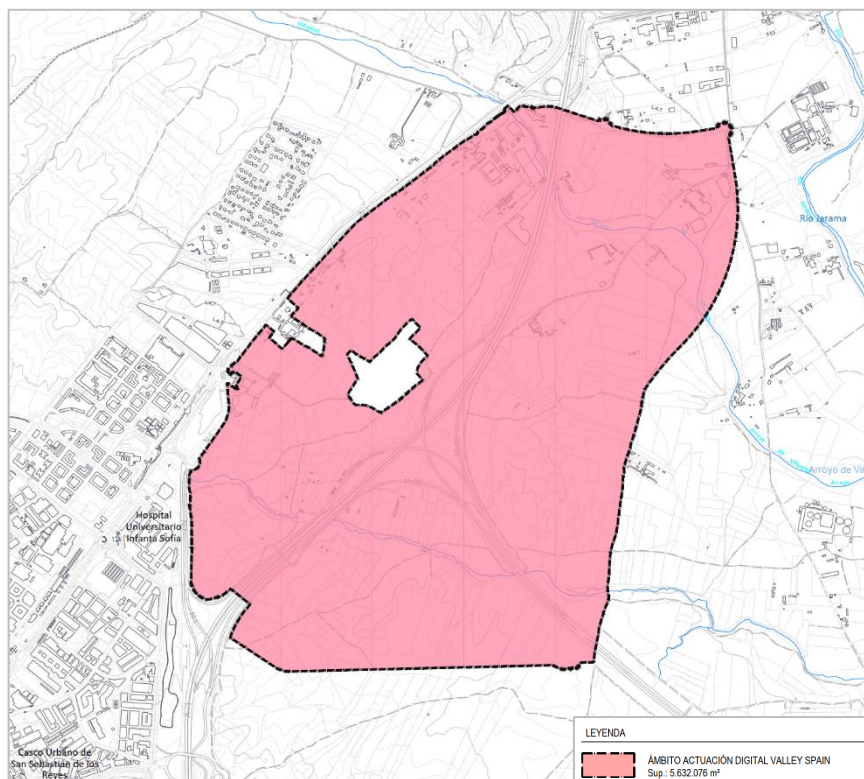


Figura 20. Imagen de la propuesta de delimitación del ámbito

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

Para la propuesta de delimitación del ámbito de actuación se han seguido criterios basados en las barreras físicas existentes (vías rodadas y vías pecuarias), las delimitaciones catastrales de las parcelas y los polígonos, así como con las previsiones de ordenación que recoge el documento de Avance de la revisión del Plan General de San Sebastián de los Reyes actualmente en marcha.

Los límites propuestos han sido debatidos y consensuados - tras diversas reuniones mantenidas - con el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en el afán de encontrar una solución óptima para el proyecto y compatible con el desarrollo residencial previsto al norte de La Moraleja.

Así, el límite norte del ámbito propuesto parte del nudo de confluencia entre la N-1 y la A-1, siguiendo el trazado del Camino del Ejido, al sur de la M-100, y del trazado previsto para la ampliación de la red de ferrocarriles de acuerdo con el plan de infraestructuras ferroviarias de cercanías para Madrid del Ministerio

de Fomento 2009-2015 (información obtenida del documento de Avance de la revisión del Plan General de San Sebastián de los Reyes).

El límite oeste del ámbito propuesto coincide con el lateral este del trazado de la carretera N-1, dejando fuera el Hospital Universitario Infanta Sofía y otras construcciones existentes en la franja que queda entre el Paseo de Europa y la carretera nacional, y llegando hasta la confluencia de ésta con la A-1.

El límite sur se establece por debajo del Arroyo de Quiñones, atravesando la zona denominada La Estanquera.

Por último, el límite este arranca desde el norte sobre el Camino Viejo de Barajas, atraviesa el Arroyo de Viñuelas y continúa hasta el sur con un trazado similar al de la futura R-1 (de acuerdo con la información consultada relativa al documento de Avance de la revisión del Plan General de San Sebastián de los Reyes) hasta encontrarse con la confluencia de ésta con la actual M-50.

En la documentación gráfica que forma parte de este proyecto se puede ver en detalle el trazado del límite propuesto para el ámbito de actuación.

## **8.2 – Localización de las obras a realizar**

Dado que el contenido del presente documento tiene un desarrollo preliminar por tratarse de un avance de proyecto, podemos adelantar, tan solo, que la localización de las obras a realizar se va a circunscribir al área delimitada como ámbito de actuación y a aquellos otros terrenos que se vean afectados por la necesidad de resolver el entronque de nuestra propuesta con la red viaria y de infraestructuras existentes, con el alcance que ello requiera y que se concretará una vez se defina el alcance real de las necesidades de esta implantación.

En todo caso, no afectará a otros municipios.

## **8.3 – Descripción de los terrenos incluidos y sus características físicas (topográficas, geológicas y de vegetación)**

La definición de las aptitudes para edificar los terrenos del ámbito objeto del presente proyecto se basan en la concreción de sus características topográficas y relacionales con el entorno, a la adopción de medidas de protección por razones de inundabilidad, servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas, así como por la inclusión en el ámbito de espacios declarados no edificables por razones de paisaje y afecciones ambientales.

El ámbito es fácilmente accesible desde la mayoría de sus linderos, existiendo varios puntos de conexión desde la A-1 y N-1 que discurre por el límite oeste, además de otros puntos de acceso que conducen al emplazamiento a través de la autovía A-1(E5), que atraviesa el ámbito en dirección norte-suroeste, y de la M-50, que acomete el ámbito desde la zona este.

Además, existen varios caminos rurales en buen estado de mantenimiento que permiten atravesar el ámbito en distintas direcciones y coinciden, en algunos casos, con el curso de las vías pecuarias identificadas.

Según el plano de delimitación de las zonas inundables con periodos de retorno de 10, 50, 100 y 500 años, obtenido del Sistema Nacional de Cartografía de zonas inundables, el ámbito de actuación propuesto no tiene riesgo de inundación. Tampoco presenta ningún inconveniente por riesgo sísmico, ya que la ubicación propuesta tiene un grado de peligrosidad mínimo.

Debido a la proximidad con el aeropuerto y tras una evaluación preliminar de los documentos consignados en el Plan Director del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, se puede constatar que parte de la superficie del ámbito se encuentra afectada por las servidumbres acústicas y visuales, las cuales determinan las alturas edificables y el tipo de uso permitido según el impacto acústico que se genera por la proximidad al equipamiento o la afección por la proximidad al cono visual de aproximación y despegue.

El resto de las características físicas de los terrenos afectados, así como las geológicas y de vegetación, se exponen en el Anexo 9 que forma parte del presente documento.

Como conclusión general preliminar, podemos determinar que el ámbito reúne las características topográficas adecuadas, relación con el entorno y condiciones óptimas para lograr la consolidación del crecimiento urbanístico proyectado, necesario para acoger la demanda de suelo para el desarrollo del programa propuesto que apoya a la población residente y al crecimiento económico a nivel regional.

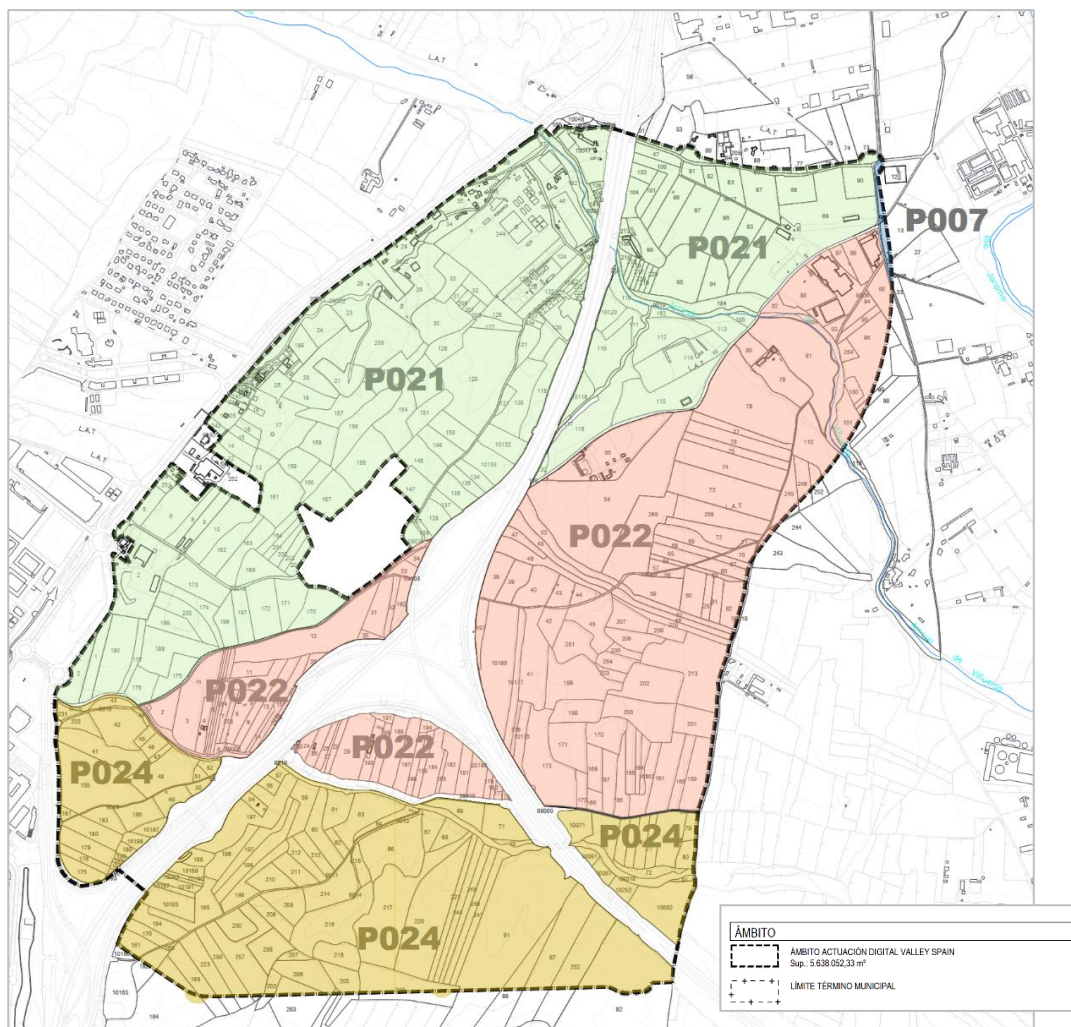
#### 8.4- Estructura catastral de los terrenos incluidos

Actualmente el ámbito se encuentra conformado por 491 fincas catastrales, de las cuales 54 están afectadas parcialmente por la línea de delimitación perimetral del ámbito. En la documentación gráfica de este proyecto se presenta el listado y los planos de las mismas, identificando el polígono y la referencia catastral de cada una de ellas.

RESUMEN DE SUPERFICIAO DE FINCAS				
Nº Polígono	Nº Fincas Parcelas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº Fincas Caminos y vías	Superficie (m <sup>2</sup> )
7	5	64.262,00 m <sup>2</sup>	5	1.415,00 m <sup>2</sup>
21	195	1.885.005,27 m <sup>2</sup>	9	40.538,35 m <sup>2</sup>
22	152	1.727.596,00 m <sup>2</sup>	3	36.247,00 m <sup>2</sup>
24	120	1.564.422,80 m <sup>2</sup>	7	32.473,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>472</b>	<b>5.241.286,07 m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>110.673,35 m<sup>2</sup></b>

El resumen de fincas y superficies afectadas por la actuación propuesta es el siguiente:

Figura 21. Fincas y superficies afectadas



Fuente: Sede electrónica del Catastro Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

### 8.5- Descripción de las características jurídicas relativas a la estructura de la propiedad

Debido al tamaño del ámbito propuesto y del número de fincas afectadas por la actuación, resulta de enorme complejidad abordar las cuestiones relativas a las características jurídicas de las fincas que conforman el ámbito en este punto del proyecto, motivo por el que, si bien **estamos trabajando** en esta cuestión, **se entregará en documento adicional** y con carácter previo a la aprobación inicial la información recabada al respecto"

### 8.6- Usos y aprovechamientos existentes

Como hemos expuesto en los apartados precedentes, actualmente tan sólo disponemos de la información catastral para abordar el presente apartado, de tal manera que a partir de ella vamos a resumir, a continuación, los **usos y las superficies construidas existentes** identificadas en cada parcela catastral y polígono a polígono.:

## POLÍGONO 21


- Parcelas afectadas parcialmente por la delimitación del ámbito
- Parcelas afectadas en su totalidad por la delimitación del ámbito

FINCAS APORTADAS CON CONSTRUCCIONES						
FINCAS APORTADAS						
POLÍGONO	PARCELA	REF CATASTRAL	SUPERFICIE (m²)	USO CATASTRO	SUP.CONSTR	DETALLES USO
21	1	28134A021000010000XR	10946,00			
	9	28134A021000090000XU	10002,00	AGRARIO	663,00	ALMACÉN
	28	28134A021000280000XO	28696,00	AGRARIO	1770,00	
	29	28134A021000290000XK	18039,00	AGRARIO	1342,00	CARAVANAS
	34	28134A021000340000XD	7263,00	AGRARIO	252,00	VIVIENDA
	35	28134A021000350000XX	12115,00	AGRARIO	797,00	VIVERO
	45	28134A021000450000XH	1808,00	AGRARIO	214,00	VIVIENDA
	46	28134A021000460000XW	31756,00	AGRARIO	962,00	
	80	28134A021000800000XH	9872,00	AGRARIO	335,00	VIVIENDA
	84	28134A021000840000XY	4536,00	AGRARIO	215,00	VIVIENDA
	86	28134A021000860000XQ	14077,00	AGRARIO	163,00	VIVIENDA
	89	28134A021000890000XT	84242,00	AGRARIO	1781,00	
	106	28134A021001060000XU	4136,00	AGRARIO	826,00	
	115	28134A021001150000XG	33.786	AGRARIO	548,00	
	123	28134A021001230000XF	13166,00	AGRARIO	2549,00	RESIDENCIA CANINA SOLYCAN
	241	001500700VK49B0001OD	1507,00	AGRARIO	84,00	VIVIENDA
	242	28134A021002420000XB	2050,00	AGRARIO	153,00	ALMACÉN
	244	28134A021002440000XG	93149,00	DEPORTIVO	33554,00	POLIDEPORTIVO
	246	28134A021002460000XP	795,00	AGRARIO	65,00	ALMACÉN
	247	28134A021002470000XL	331,00	RESIDENCIAL	248,00	VIVIENDA
	251	28134A021002510000XT	2729,00	AGRARIO	51,00	ALMACÉN
	10005	28134A021100050000XY	6472,00	AGRARIO	401,00	VIVIENDA
	10047	28134A021100470000XM	18821,00	AGRARIO	998,00	VIVENDA ALMACÉN AGRARIO
	20025	001500300VK49B0001LD	1404,00	OCIO HOST.	1239,00	RESTAURANTE
	30025	001500200VK49B0001PD	1021,00	RESIDENCIAL	376,00	VIVIENDA
		000100100VK59A0001GI	2755,00	RESIDENCIAL	1133,00	VIVIENDA
		28134A021600250000XI	806,00	INDUSTRIAL AGR.	322,00	ALMACÉN
		001500100VK49B0001QD	1222,00	AGRARIO	293,00	ALMACÉN
		001501200VK49B0001RD	2533,00	AGRARIO	181,00	VIVIENDA OFICINA

Tabla 8. Listado de parcelas afectadas con construcciones en el Polígono 21

Fuente: Sede virtual del Catastro y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

## POLÍGONO 22


 Parcelas afectadas en su totalidad por la delimitación del ámbito

FINCAS APORTADAS CON CONSTRUCCIONES						
Nº Poligono	Nº Finca	Ref. Catastral	Superficie (m <sup>2</sup> )	USO CATASTRO	SUP.CONSTR	DETALLES USO
22	4	28134A022000040000XM	5.690	AGRARIO	234	VIVIENDA
	8	28134A022000080000XD	9.231	AGRARIO	62	VIVIENDA
	25	28134A022000250000XB	5.163	AGRARIO	116	ALMACÉN
	55	28134A022000550000XW	41.992	AGRARIO	1.859	YEGUADA PASTRANA RODRÍGUEZ
	79	28134A022000790000XE	20.109	AGRARIO	957	COOPERATIVA AGROPECUARIA EL DIMONIO
	190	28134A022001900000XY	7.699	AGRARIO	503	VIVIENDA Y ALMACÉN
	250	28134A022002500000XA	424	AGRARIO	106	RESTAURANTE TRIPITAS
		000700200VK59A0001II	7.514	INDUSTRIAL AGR.	5.677	FÁBRICA PLÁSTICO SUNDOLIT
		000700100VK59A0001XI	25.729	INDUSTRIAL AGR.	13.781	FÁBRICA Y ALMACÉN

**Tabla 9. Listado de parcelas afectadas con construcciones en el Polígono 22**

Fuente: Sede virtual del Catastro y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

## POLÍGONO 24

 Parcelas afectadas en su totalidad por la delimitación del ámbito

FINCAS APORTADAS CON CONSTRUCCIONES						
Nº Poligono	Nº Finca	Ref. Catastral	Superficie (m <sup>2</sup> )	USO CATASTRO	SUP.CONSTR	DETALLES USO
24	54	28134A024000540000XM	3449,00	AGRARIO	59,00	VIVIENDA

**Tabla 10. Listado de parcelas afectadas con construcciones en el Polígono 24**

Fuente: Sede virtual del Catastro y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

## POLÍGONO 07

 Parcelas afectadas parcialmente por la delimitación del ámbito

FINCAS APORTADAS CON CONSTRUCCIONES						
Nº Poligono	Nº Finca	Ref. Catastral	Superficie (m <sup>2</sup> )	USO CATASTRO	SUP.CONSTR	DETALLES USO
7	12	28134A007000120000KW	17.266	AGRARIO	4.065	INDUSTRIAL IBERDROLA

**Tabla 11. Listado de parcelas afectadas con construcciones en el Polígono 07**

Fuente: Sede virtual del Catastro y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

En el siguiente plano podemos ver resaltadas en color marrón las fincas que actualmente, según catastro, cuentan con alguna edificación.

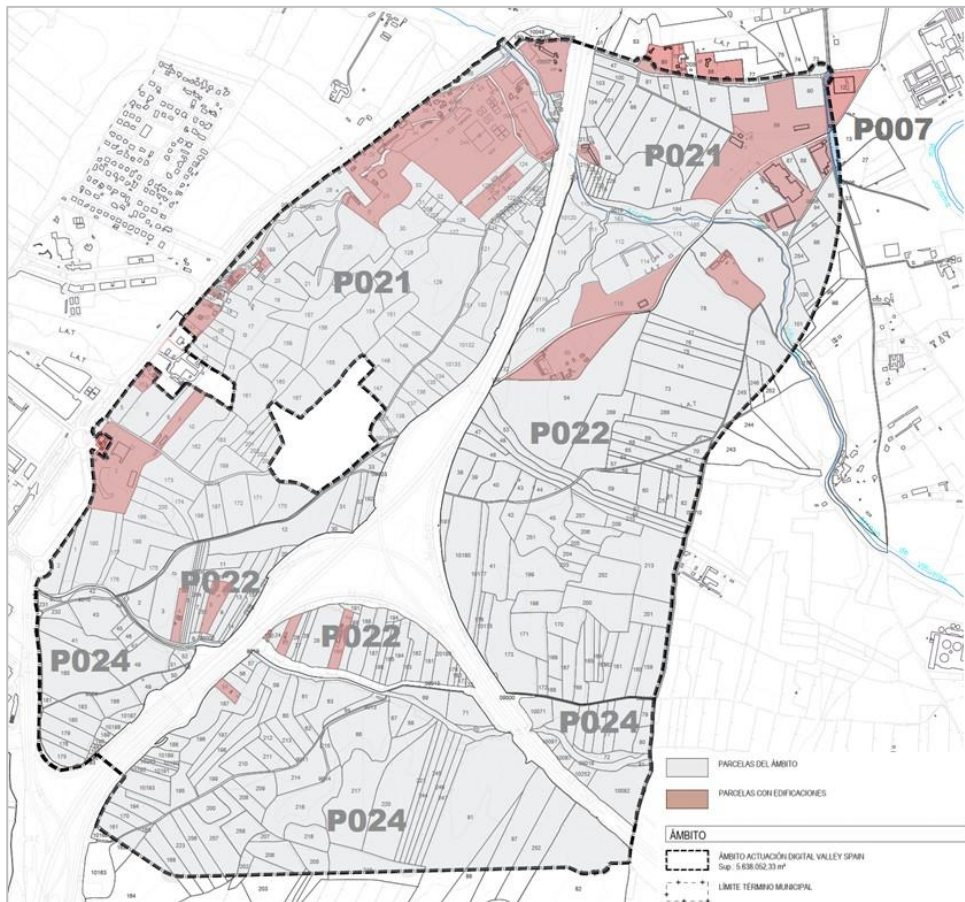


Figura 22. Parcelas con edificaciones

Fuente: Sede virtual del Catastro y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

El total de la superficie construida estimada, según catastro, asciende a 97.827 m<sup>2</sup>.

Respecto a los usos, los identificados en base a la información catastral y en coherencia (por asimilación) con la clasificación de usos que en suelo urbano recoge el artículo 7.9.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 2001, sin tener en cuenta infraestructuras ni espacios protegidos, son los siguientes:

- Uso Global Vivienda: vivienda libre
- Uso Global Económico:
  - Uso Industrial: industria y almacén
  - Uso Terciario: oficina, restauración y estación de servicio
- Uso Global Dotacional:
  - Uso Equipamiento: asistencial, deportivo, recreativo

Además de las edificaciones identificadas dentro del ámbito, alrededor del mismo existen varias actividades que consideramos compatibles con el desarrollo y los usos proyectados. Son las que relacionamos a continuación:

Al norte,

- Wyeth Farma (Pfizer)
- Escuelas de equitación

Al sur,

- Aeropuerto internacional Adolfo Suárez Madrid-Barajas (MAD)
- Real Club La Moraleja

Al este,

- Centros hípicos

Al oeste,

- Hospital Universitario Infanta Sofía
- Centro Comercial Plaza Norte 2
- Universidad Europea de Madrid (Campus de Alcobendas)
- Hoteles, gasolineras, viveros, etc.

## 9. Propuesta de ordenación

### 9.1 Descripción de la ordenación

#### Consideraciones previas

Los usos de nuestra propuesta se han clasificado en concordancia con el art. 7.9.2 Clasificación de usos de las Normas Urbanísticas del PGOU de San Sebastián de los Reyes, según el cual existen las siguientes clases y tipos de usos:

- Uso Global Vivienda
- Uso Global Económico:
  - o Uso Industrial
  - o Uso Terciario
- Uso Global Dotacional:
  - o Uso Equipamiento
  - o Uso Espacio Libre
  - o Uso Infraestructura
  - o Uso garaje

La ordenación pormenorizada del ámbito queda postpuesta a una fase de desarrollo posterior de este proyecto.

#### Descripción de la ordenación propuesta

La ordenación propuesta parte de una delimitación del ámbito que aúna los intereses del municipio con los de las actividades a implantar, en base al interés regional de esta actuación.

El viario y el Arroyo de Viñuelas delimitan las diferentes parcelas lucrativas. En total, catorce unidades repartidas geográficamente por el ámbito de la siguiente manera:

- Al este, tres destinadas al uso Global Dotacional - Infraestructura
- Al sur, una destinada al uso Global Económico - Industrial
- Al oeste, diez destinadas a usos Globales Económico y Dotacional

En la zona sur-central se encuentra el nudo de conexión entre la M-50 y la A-1 actuales, si bien se prevé que en un futuro dicho nudo se vea atravesado, también, por la M-61, cuyo trazado daría continuidad a la M-50 hacia el oeste entrado por el noroeste al casco urbano. De este modo, el ámbito quedaría dividido en cuatro cuadrantes principales interconectados por vías rápidas de nivel supramunicipal.

En cuanto al borde, la N-1 junto con la vía perimetral de nueva ejecución completarán un anillo que coserá todos los puntos del límite exterior, dejando fuera ciertas actividades existentes y actualmente consolidadas como son la gasolinera de Shell Los Majuelos, en la Glorieta de Joaquín Sorolla, los Laboratorios Rovi y la Residencia de la Tercera Edad Años Dorados II, todas ellas ubicadas entre el lindero oeste y la N-1.

Respecto al interior, en el cuadrante noroeste se ubica la Subestación de REE que, como se ha explicado con anterioridad, queda fuera del alcance de nuestra actuación. Sin embargo, las numerosas torres y cables aéreos de las líneas de Alta Tensión que parten de la Subestación y atraviesan los terrenos afectados convivirán con los nuevos usos y edificaciones previstas, de tal manera que existirán múltiples franjas de protección del cableado que se mantendrán como espacios libres de edificación. Existen otras actividades

actualmente en el interior del ámbito, respecto a las cuales la propuesta es incorporar en la actuación las parcelas que ocupan.

Cabe destacar la presencia de cauces, humedales, vías pecuarias y riberas que atraviesan el ámbito transversalmente - por el norte y por el sur - y longitudinalmente -por el borde este-. Estos sistemas existentes se integrarán en la ordenación como Redes Públicas de Zonas Verdes. Dicha red se completará con las franjas de protección de carreteras, tanto existentes como de nueva creación.

La imagen final de la ordenación propuesta es la siguiente:

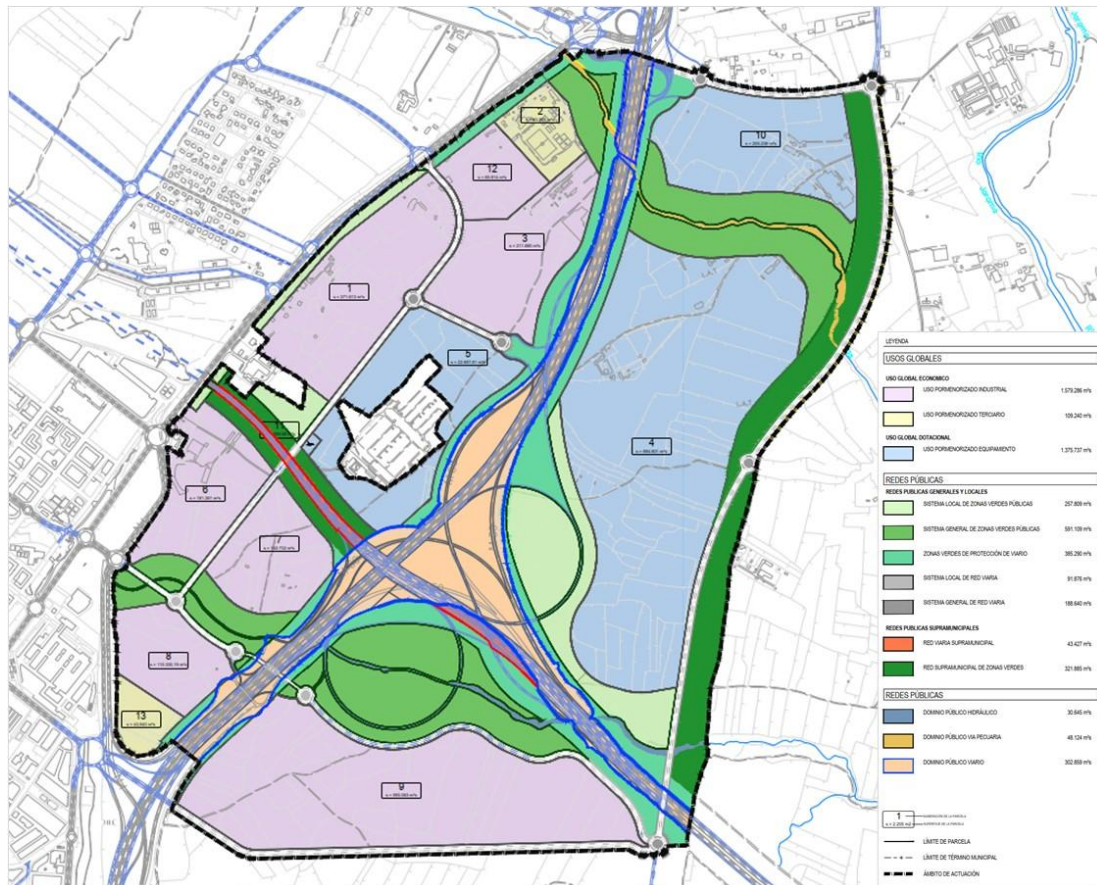


Figura 23. Usos Globales del suelo

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

Como se puede observar, la propuesta de ordenación delimita al este y al sur grandes manzanas que se podrán adaptar, por sus dimensiones, a los usos previstos: Global Económico – Industrial y Global Dotacional - Infraestructuras. Al oeste se prevé una división parcelaria de mayor densidad, ya que los usos previstos en esta franja conforman un mix compuesto por usos Globales Económicos Industriales y Terciarios.

Respecto a la manzana que rodea a la Subestación, se ha reservado para el Uso Global Dotacional, al igual que la franja este.

En definitiva, la ordenación propuesta responde a la lógica funcional que requieren los usos previstos, con un trazado viario que garantice la interconexión fluida entre las distintas parcelas y entre éstas y la red viaria exterior, todo ello ensamblado con amplias zonas verdes presentes en las diferentes áreas del ámbito.

Respecto a las superficies previstas, en el siguiente cuadro se resumen las principales magnitudes del proyecto.

<b>ÁMBITO</b>	<b>5.632.076,28</b>			
SIST. NO ADS	683.950,52			
<b>SECTOR</b>	4.948.125,77	100,00%	índice edif.	Sup.Max. techo (m <sup>2</sup> t)
			0,2445	<b>1.209.816,75</b>
<b>ZONAS</b>	3.064.263,01	61,93%	<b>CONTORNO</b>	<b>5.738.610,56</b>
<b>SISTEMAS</b>	1.883.862,76	38,07%	<b>S/E</b>	<b>106.534,28</b>

Superficies de Zonas por Usos m <sup>2</sup>			
Uso	ECONÓMICO INDUSTRIAL - DIGITALIZACIÓN	1.493.372,31	1.493.372,31
Uso	DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA - FOLTOVOTÁICO	1372736,51	1.372.736,51
Uso	DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA - DISTRICT HEATING	3.000,00	3.000,00
Uso	ECONOMICO INDUSTRIAL - LOGISTICA	85.913,87	85.913,87
Uso	ECONÓMICO TERCIARIO	109.240,32	109.240,32
<b>Superficie Total/m<sup>2</sup></b>			<b>3.064.263,01</b>

Superficies de Sistemas m <sup>2</sup>			
Sistemas Zonas Verdes	RED SUPRAMUNICIPAL ZV PÚBLICAS	321.885,13	
	SISTEMA LOCAL ZV PÚBLICAS	257.808,96	
	SISTEMA GENERAL ZV PÚBLICAS	591.108,56	
	ZONAS VERDES DE PROTECCIÓN DE VIARIO	385.290,31	1.556.092,96
Sistema Viario	RED SUPRAMUNICIPAL DE RED VIARIA	43.426,92	43.426,92
	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	91.875,72	
	SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA	188.639,53	280.515,25
	Viario General fuera del dominio pub. V	3.827,63	3.827,63
Sistema Equipamiento	Equipamiento municipal	0,00	0,00
<b>Superficie Total/m<sup>2</sup></b>			<b>1.883.862,76</b>
<b>Total SECTOR/m<sup>2</sup></b>			
<b>4.948.125,77</b>			

Superficies de Sistemas NO Adscritos al Sector m <sup>2</sup>			
Domio Publico	Dominio publico viario	605.181,31	605.181,31
Domio Publico	Hidraulico	30.644,95	30.644,95
Domio Publico	Vias Pecuarías	48.124,26	48.124,26
<b>Superficie Total/m<sup>2</sup></b>			<b>683.950,52</b>
<b>Total AMBITO/m<sup>2</sup></b>			
<b>5.632.076,28</b>			

**Tabla 12. Tablas de superficies por uso y sistemas**

Fuente: Sede virtual del Catastro y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

Como podemos observar, la superficie destinada a usos lucrativos es de 3.064.263,01m<sup>2</sup>, lo que supone el 54% de la superficie total. Esta superficie junto con la ocupada por los Sistemas Adscritos al ámbito supone un total de 4.948.125,77m<sup>2</sup> (88%). La superficie restante, de 683.950,52m<sup>2</sup> (12%) corresponde a los Sistemas No Adscritos al ámbito de actuación.

Los principales parámetros urbanísticos de cada una de las parcelas agrupadas por usos quedan recogidos en las tablas siguientes:

Parcela	Uso	Sup. suelo (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Sup. techo (m <sup>2</sup> )		
1*	ECONÓMICO INDUSTRIAL DIGITALIZACIÓN	271.612,58	0,66	179.264,30		
	<b>Bloque tipo</b>	<b>(cantidad)</b>	<b>Altura</b>	<b>(plantas)</b>	<b>Ocupación PB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>
	1.1	2	B+3	4	7.170,00	28.680,00
	1.2	2	B+3	4	7.200,00	28.800,00
	1.3	4	B+1	2	22.000,00	44.000,00
	1.4	2	B+1	2	14.500,00	29.000,00
	1.5	2	B+1	2	10.000,00	20.000,00
	1.6	2	B+1	2	12.500,00	25.000,00
	<b>TOTAL</b>				<b>73.370,00</b>	<b>175.480,00</b>
			<b>Sup. techo (m<sup>2</sup>) proyecto</b>		<b>175.480,00</b>	
			<b>Ocupación</b>		<b>27,01%</b>	
3	ECONÓMICO INDUSTRIAL DIGITALIZACIÓN	211.679,76	0,66	139.708,64		
	<b>Bloque tipo</b>	<b>(cantidad)</b>	<b>Altura</b>	<b>(plantas)</b>	<b>Ocupación PB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>
	3.1	5	B+3	4	12.500,00	50.000,00
	3.2	5	B+1	2	30.000,00	60.000,00
	3.3	1	B+1	2	6.060,00	12.120,00
	<b>TOTAL</b>				<b>48.560,00</b>	<b>122.120,00</b>
			<b>Sup. techo (m<sup>2</sup>) proyecto</b>		<b>122.120,00</b>	
			<b>Ocupación</b>		<b>22,94%</b>	
6*	ECONÓMICO INDUSTRIAL DIGITALIZACIÓN	161.260,66	0,66	106.432,04		
	<b>Bloque tipo</b>	<b>(cantidad)</b>	<b>Altura</b>	<b>(plantas)</b>	<b>Ocupación PB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>
	7.1	1	B+1	2	2.250,00	4.500,00
	7.2	2	B+1	2	5.000,00	10.000,00
	7.3	1	B+1	2	1.750,00	3.500,00
	7.4	1	B+1	2	1.500,00	3.000,00
	7.5	9	B+1	2	11.250,00	22.500,00
	7.6	2	B+1	2	6.500,00	13.000,00
	7.7	2	B+1	2	7.500,00	15.000,00
	7.8	2	B+3	4	5.000,00	20.000,00
	<b>TOTAL</b>				<b>40.750,00</b>	<b>91.500,00</b>
			<b>Sup. techo (m<sup>2</sup>) proyecto</b>		<b>91.500,00</b>	
			<b>Ocupación</b>		<b>25,27%</b>	
7*	ECONÓMICO INDUSTRIAL DIGITALIZACIÓN	140.426,60	0,66	92.681,56		
	<b>Bloque tipo</b>	<b>(cantidad)</b>	<b>Altura</b>	<b>(plantas)</b>	<b>Ocupación PB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>
	8.1	2	B+2	3	9.750,00	29.250,00
	8.2	2	B+2	3	8.980,00	26.940,00
	8.3	2	B+3	4	7.170,00	28.680,00
	<b>TOTAL</b>				<b>25.900,00</b>	<b>84.870,00</b>
			<b>Sup. techo (m<sup>2</sup>) proyecto</b>		<b>84.870,00</b>	
			<b>Ocupación</b>		<b>18,44%</b>	
8*	ECONÓMICO INDUSTRIAL DIGITALIZACIÓN	115.330,19	0,66	76.117,93		
	<b>Bloque tipo</b>	<b>(cantidad)</b>	<b>Altura</b>	<b>(plantas)</b>	<b>Ocupación PB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>
	9.1	1	B+2	3	2.187,00	6.561,00
	9.2	3	B+1	2	13.125,00	26.250,00
	9.3	4	B+2	3	10.000,00	30.000,00
	<b>TOTAL</b>				<b>25.312,00</b>	<b>62.811,00</b>
			<b>Sup. techo (m<sup>2</sup>) proyecto</b>		<b>62.811,00</b>	
			<b>Ocupación</b>		<b>21,95%</b>	
9*	ECONÓMICO INDUSTRIAL DIGITALIZACIÓN	593.062,52	0,66	391.421,26		
	<b>Bloque tipo</b>	<b>(cantidad)</b>	<b>Altura</b>	<b>(plantas)</b>	<b>Ocupación PB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>
	13.1	8	B+1	2	36.000,00	72.000,00
	13.2	4	B+2	3	6.400,00	19.200,00
	14.1	6	B+2	3	15.000,00	45.000,00
	14.2	1	B+2	3	1.750,00	5.250,00
	14.3	1	B+1	2	2.750,00	5.500,00
	14.4	10	B+1	2	37.500,00	75.000,00
	14.5	3	B+2	3	15.000,00	45.000,00
	14.6	1	B+2	3	4.500,00	13.500,00
	14.7	1	B+2	3	4.000,00	12.000,00
	14.8	1	PB	1	2.500,00	2.500,00
	15.1	4	B+1	2	18.000,00	36.000,00
	15.2	3	B+1	2	6.750,00	13.500,00
	15.3	2	B+1	2	2.000,00	4.000,00
	15.4	1	B+1	2	3.750,00	7.500,00
	<b>TOTAL</b>				<b>155.900,00</b>	<b>355.950,00</b>
			<b>Sup. techo (m<sup>2</sup>) proyecto</b>		<b>355.950,00</b>	
			<b>Ocupación</b>		<b>26,29%</b>	

Tabla 13. Parámetros urbanísticos Uso Económico Industrial digitalización

Fuente: Sede virtual del Catastro y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

Parcela	Uso	Sup. suelo (m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Sup. techo (m <sup>2</sup> t)		
2	ECONÓMICO TERCIARIO	65.301,25	2,15	140.397,69		
	<b>Bloque tipo</b>	<b>(cantidad)</b>	<b>Altura</b>	<b>(plantas)</b>	<b>Ocupación PB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup TOTAL (m<sup>2</sup>t)</b>
	2.1	4	B+8	9	14.000,00	126.000,00
	2.3	1	B+8	9	2.500,00	22.500,00
	<b>TOTAL</b>				<b>16.500,00</b>	<b>148.500,00</b>
				<b>Sup. techo (m<sup>2</sup>t) proyecto</b>	<b>148.500,00</b>	
				<b>Ocupación</b>	<b>25,27%</b>	
Parcela	Uso	Sup. suelo (m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Sup. techo (m <sup>2</sup> t)		
13*	ECONÓMICO TERCIARIO	43.939,07	0,75	32.954,30		
	<b>Bloque tipo</b>	<b>(cantidad)</b>	<b>Altura</b>	<b>(plantas)</b>	<b>Ocupación PB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup TOTAL (m<sup>2</sup>t)</b>
	19.1	1	B+2	3	2.187,50	6.562,50
	19.2	2	B+2	3	8.750,00	26.250,00
	<b>TOTAL</b>				<b>10.937,50</b>	<b>32.812,50</b>
				<b>Sup. techo (m<sup>2</sup>t) proyecto</b>	<b>32.812,50</b>	
				<b>Ocupación</b>	<b>24,89%</b>	

Tabla 14. Parámetros urbanísticos Uso Económico Terciario

Fuente: Masterplan Digital Valley Spain

Parcela	Uso	Sup. suelo (m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Sup. techo (m <sup>2</sup> t)		
12*	Econ. Ind. Logística	85.913,87	0,52	44.675,21		
	<b>Bloque tipo</b>	<b>(cantidad)</b>	<b>Altura</b>	<b>(plantas)</b>	<b>Ocupación PB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup TOTAL (m<sup>2</sup>t)</b>
	17.1	6	B+1	2	16.500,00	33.000,00
	17.2	2	B+1	2	5.710,00	11.420,00
	<b>TOTAL</b>				<b>22.210,00</b>	<b>44.420,00</b>
				<b>Sup. techo (m<sup>2</sup>t) proyecto</b>	<b>44.420,00</b>	
				<b>Ocupación</b>	<b>25,85%</b>	

Tabla 15. Parámetros urbanísticos Uso Económico Industrial Logístico

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

## 9.2 Justificación de la ordenación

La ordenación propuesta responde, como hemos expuesto anteriormente, a la lógica funcional que requieren los usos previstos, con un trazado viario que garantice la interconexión fluida entre las distintas parcelas y entre éstas y la red viaria exterior, todo ello ensamblado con amplias zonas verdes presentes en las diferentes áreas del ámbito.

Los usos a implantar requieren de grandes parcelas con un área de movimiento amplia para la edificación, que permita la flexibilidad en la elección de la tipología edificatoria y no coarten la viabilidad de implantación al futuro operador, máxime cuando las pendientes del terreno en algunas zonas del ámbito son pronunciadas.

Por ello, se ha minimizado el viario interior en las zonas este y sur, en las que se prevé la implantación de la planta solar y los Data Centers, respectivamente.

La franja oeste es la más próxima al núcleo urbano y a la actividad económica existente a lo largo del eje de la N-I. Por ello se han concentrado en este borde del ámbito otros usos asociados al característico, como son el logístico y el terciario, con la intención de completar sus necesidades. Aunque hasta el momento se han llevado cálculos preliminares de ocupación, resulta lógico pensar que la actividad económica derivada de la implantación requerirá de servicios adicionales, como zonas de restauración y oficinas.

La distribución de espacios verdes se ha propuesto en coherencia con el suelo no urbanizable de protección y los sistemas de infraestructuras viarias, con la idea de preservar al máximo los espacios naturales existentes, en el primer caso, y de servir de pantalla visual, en el segundo.

En cuanto a las alturas de las futuras edificaciones, se han considerado teniendo en cuenta, parcela a parcela, los condicionantes que la proximidad al Aeropuerto implica en cuanto a las limitaciones de éstas.

### 9.3 Parámetros estructurantes

Recordemos que son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Las determinaciones estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes y, con carácter general, se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general.

En cuanto a la clasificación del suelo, acorde con el Plan General del municipio en el ámbito tenemos suelo urbanizable (que ocupa la mayor parte de la superficie afectada) y no urbanizable, además de suelos pertenecientes a Sistemas Generales.

Tras el desarrollo propuesto, el suelo urbanizable pasará a ser urbano, mientras que el no urbanizable protegido mantendrá su clasificación. Se propone que el suelo no urbanizable reservado (agrícola) pase también a convertirse en suelo urbano. Los Sistemas Generales no adscritos mantendrán su clasificación mientras que los adscritos cambiarán en base al nuevo trazado del viario interior.

Los Sistemas de Redes Públicas se estructurarán conforme al siguiente trazado:

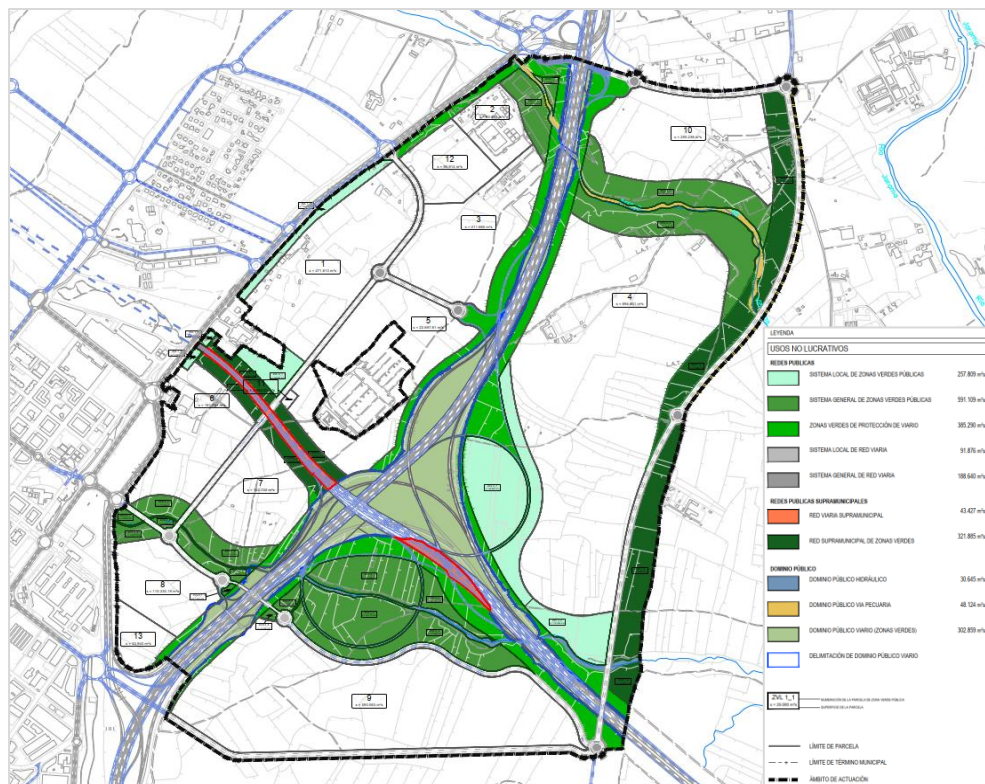


Figura 24. Plano de Infraestructura de Redes

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

Su ocupación en superficie se resume en este cuadro:

Superficies de Sistemas m <sup>2</sup>			
Sistemas Zonas Verdes	RED SUPRAMUNICIPAL ZV PÚBLICAS	321.885,13	
	SISTEMA LOCAL ZV PÚBLICAS	257.808,96	
	SISTEMA GENERAL ZV PÚBLICAS	591.108,56	
	ZONAS VERDES DE PROTECCIÓN DE VIARIO	385.290,31	1.556.092,96
Sistema Viario	RED SUPRAMUNICIPAL DE RED VIARIA	43.426,92	43.426,92
	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	91.875,72	
	SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA	188.639,53	280.515,25
	Viario General fuera del dominio pub. V	3.827,63	3.827,63
Sistema Equipamiento	Equipamiento municipal	0,00	0,00
<b>Superficie Total/m<sup>2</sup></b>			<b>1.883.862,76</b>

**Tabla 16. Ocupación Red de infraestructura de Redes**

*Fuente: Sede virtual del Catastro y Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain*

El coeficiente de edificabilidad propuesto para el ámbito es 0,2445m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, lo que genera un aprovechamiento de 1.209.816,75m<sup>2</sup>t para el total del ámbito.

En cuanto a los usos lucrativos, las edificabilidades previstas totales y por parcela, en relación con los usos a los que van destinadas, son las siguientes:

Parcela	Uso	Sup. suelo (m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Sup. techo (m <sup>2</sup> t)
1	Econ. Ind. Digitalización	271.612,58	0,66	179.264,30
2	Econ Terciario	65.301,25	2,15	140.397,69
3	Econ. Ind. Digitalización	211.679,76	0,66	139.708,64
4	Dot. Infra. Fotovoltáico	894.800,60	0,000686	613,52
5	Dot. Infra. Fotovoltáico	222.697,81	0,01	2.226,98
6	Econ. Ind. Digitalización	161.260,66	0,66	106.432,04
7	Econ. Ind. Digitalización	140.426,60	0,66	92.681,56
8	Econ. Ind. Digitalización	115.330,19	0,66	76.117,93
9	Econ. Ind. Digitalización	593.062,52	0,66	391.421,26
10	Dot. Infra. Fotovoltáico	255.238,10	0,000686	175,00
11	Dot. Infra. District Heating	3.000,00	1,00	3.000,00
12	Econ. Ind. Logística	85.913,87	0,52	44.675,21
13	Econ. Terciario	43.939,07	0,75	32.954,30
		<b>3.064.263,01</b>		<b>1.209.668,42</b>
Econ. Ind. Digitalización		1.493.372,31		985.625,72
Dot. Infra. Fotovoltáico		1.372.736,51		3.015,50
Dot. Infra. District Heating		3.000,00		3.000,00
Econ. Ind. Logística		85.913,87		44.675,21
Econ. Terciario		109.240,32		173.351,99
		<b>3.064.263,01</b>		<b>1.209.668,42</b>
*Max techo edificable: <b>Total</b>				<b>1.209.816,75</b>

**Tabla 17. Tabla usos lucrativos y edificabilidades**

*Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain*

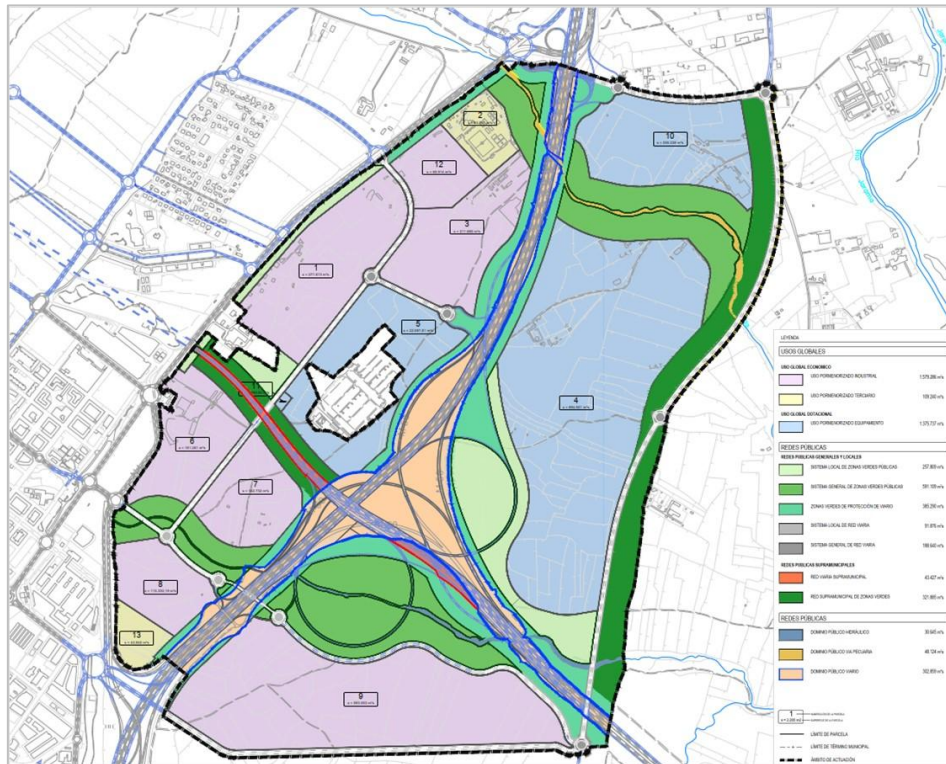


Figura 25. Usos Globales del suelo

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

Como podemos observar, el uso Global Económico - Terciario es el que alcanza una mayor edificabilidad, mientras que el Global Dotacional – Infraestructura (Fotovoltaico) obtiene el menor índice. Este desfase es absolutamente lógico y coherente con las necesidades edificatorias de uno y otro uso. En una franja media se sitúa el uso Global Económico - Industrial (Logístico y Digitalización).

Por otra parte, el uso característico del sector es el Uso Global Económico, de tal manera que en la ordenación pormenorizada tendrá asignado el coeficiente de ponderación igual a la unidad. Como todos los tipos y categorías de usos contemplados entran dentro de este uso característico, la suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será igual a la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico. Por tanto, todo el sector constituye una única área homogénea.

En cuanto al uso del suelo no urbanizable de protección, solo se permitirán aquellos usos compatibles con los espacios protegidos.

El uso residencial será un uso prohibido.

En cuanto a las Unidades de Ejecución previstas para el desarrollo, se prevén dos, UE Norte y UE Sur, subdivididas, a su vez, en dos fases cada una. La primera fase de ejecución o Subfase 1.1 de la UE Norte se corresponde con la zona noroeste del ámbito, por ser ésta la que muestra mayor facilidad de entronque con las infraestructuras existentes y exteriores a éste. La segunda fase de ejecución o Subfase 1.2 de la UE Norte se corresponde con el resto de la Unidad de Ejecución Norte. La Subfase 2.1 de la UE Sur se corresponde con la zona suroeste y, por último, la Subzona 2.2 de la UE Sur se corresponde con los terrenos de la zona sureste del ámbito.

A continuación, mostramos la imagen final de las Unidades de Ejecución propuestas (UE Norte sombreada en verde y UE Sur sombreada en azul), así como sus fases previstas de actuación:

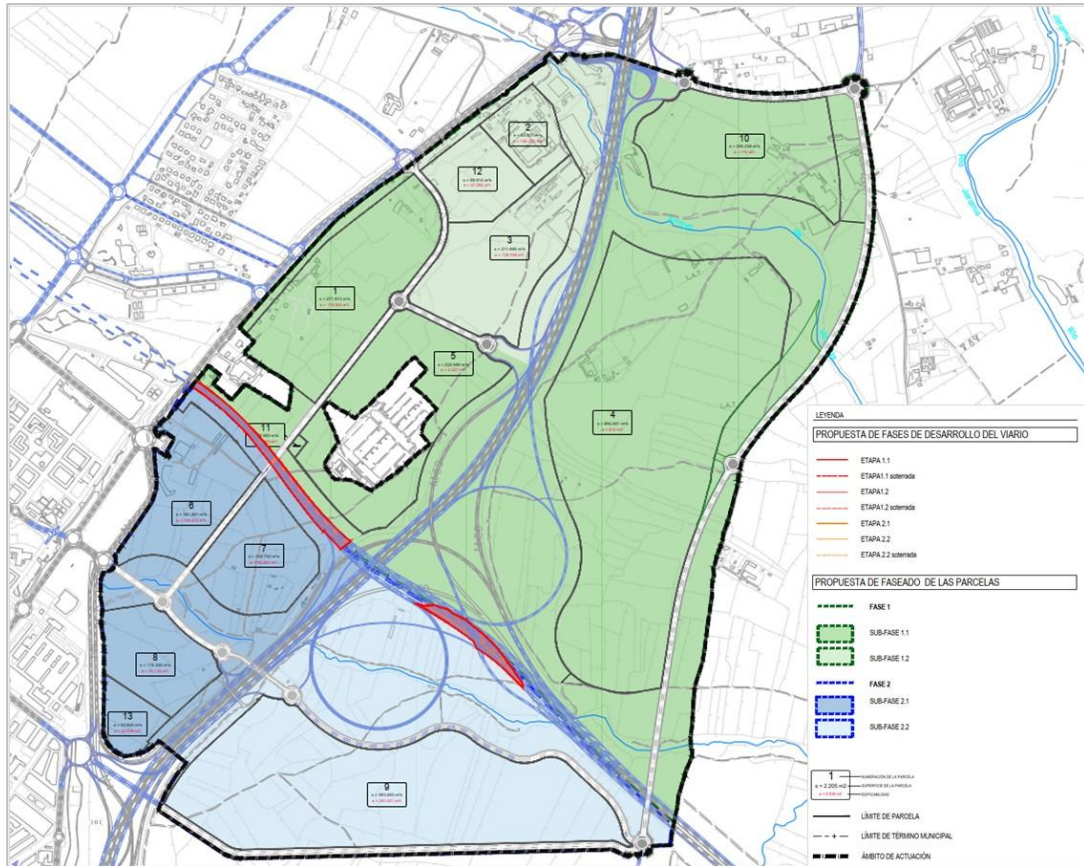


Figura 26. Fases de Desarrollo

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

En siguientes apartados se explicará con detalle el contenido previsto para cada una de ellas junto con el análisis de viabilidad de la actuación.

#### 9.4 Conformidad con la ordenación urbanística en vigor

Ya hemos explicado en apartados anteriores que los suelos que conforman el ámbito delimitado por esta propuesta se encuentran, prácticamente en su totalidad, afectados por el Acuerdo 29/01.

Por lo tanto, no cabe justificar la conformidad con el planeamiento en vigor en el ámbito, ya que éste se encuentra actualmente aplazado y en revisión. En todo caso, la clasificación y calificación propuesta es compatible con la recogida en la propuesta de Avance de la Revisión del Plan general de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.

# 10. Características Técnicas del Proyecto: Red de Infraestructuras existentes, necesidades e integración técnica de la propuesta. Justificación.

## 10.1 Red de Infraestructuras de comunicaciones viarias supramunicipal, general y local

### 10.1.1 Infraestructuras existentes

#### 10.1.1.1 Introducción

El diseño y la planificación de las actuaciones contempladas para cualquier plan de urbanización están condicionadas por los viales, tanto los de acceso como los interiores, ya sean estructurantes del sector o interiores dentro de cada parcela.

Por ello es importante proyectar una red de viales e infraestructuras de manera que:

- Conecten correctamente con la red de carreteras existente,
- Den cabida al aumento del tráfico provocado por las nuevas actuaciones y permitan, dentro del nuevo ámbito de actuación, una circulación eficiente de las personas y las mercancías, adaptada al tipo de vehículos, horario de circulación, usos, etc.

#### 10.1.1.2 Análisis de la propuesta preliminar de Infraestructuras viarias

Con objeto de conocer en mayor profundidad la movilidad futura del desarrollo urbanístico para la implantación del proyecto de Digital Valley Spain (en adelante DVS) en la localización propuesta, se realiza un estudio de diversos planes y estudios existentes para analizar la situación actual de la movilidad del entorno, así como los objetivos y medidas futuras que se prevén implantar, tanto a corto, como a largo plazo.

Para ello, se ha revisado la siguiente documentación:

- Plan de Movilidad Urbana Sostenible de San Sebastián de los Reyes (en adelante, PMUS), año 2023.
- Estudio de Movilidad y Transporte del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, año 2014.
- Master Plan Digital Valley, octubre 2023
- Due Diligence Técnica Preliminar, octubre 2023.

Este entorno, además de condicionar la movilidad futura del propio desarrollo urbanístico de DVS, también se verá afectado por su implantación. Por ello se considera de interés no sólo conocer el estado actual de la movilidad del municipio, sino también los objetivos de desarrollo de la movilidad, porque tendrán una influencia directa en el propio Sector.

Es importante confirmar que, en la siguiente fase del proyecto, se realizará un estudio de tráfico más específico para verificar las propuestas futuras, de tal modo que se pueda verificar que el dimensionamiento de la infraestructura destinada al transporte es el correcto, garantizando un nivel de servicio adecuado.

La estructura del documento que se adjunta como Anexo 4, es la siguiente:

- **Análisis de la infraestructura existente.**
- **Datos de movilidad actual.**
- **Infraestructuras viarias previstas en el Master Plan de Digital Valley.**
- **Objetivos de modalidad a futuro.**
- **Conclusiones del estudio.**

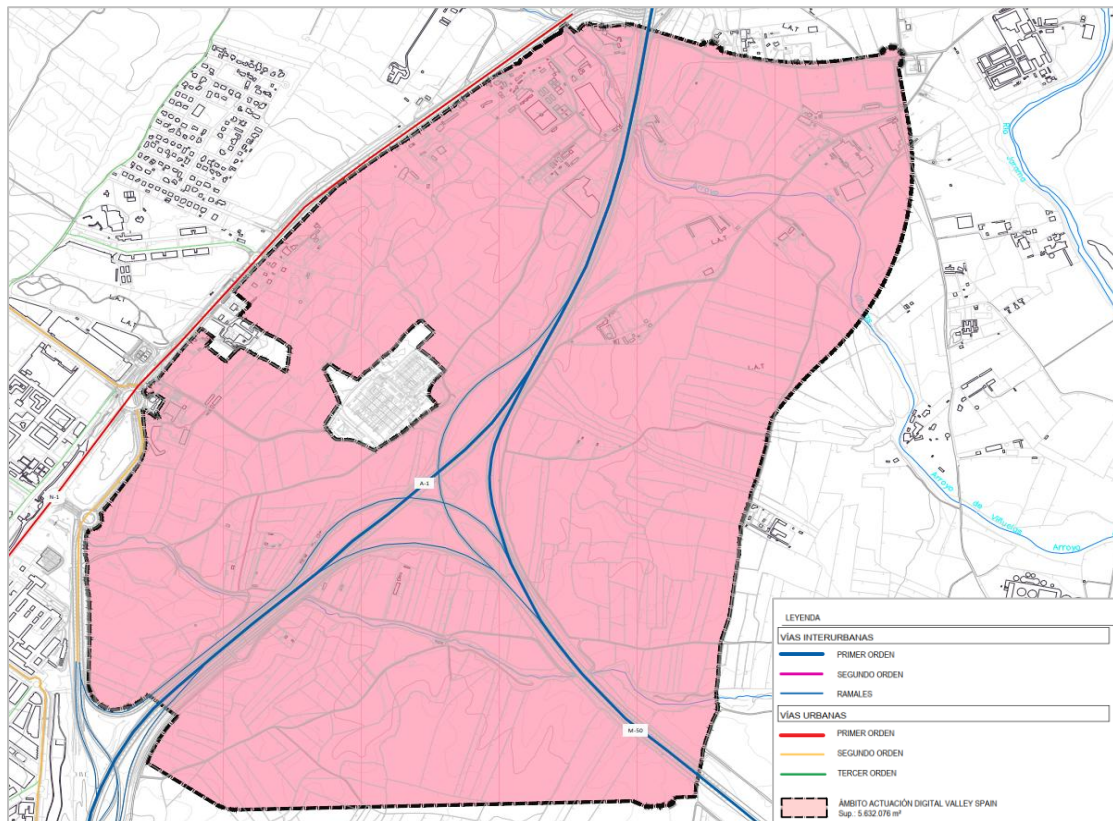


Figura 27. **Ámbito de actuación de la Propuesta del Sistema Viario Local**

Fuente: *Propuesta Masterplan Digital Valley Spain*

#### 10.1.2 Propuesta preliminar de infraestructuras viarias

El diseño y cálculo de la infraestructura viaria (necesidad de número de carriles, anchos de carriles, estudios de trayectorias, necesidad de las vías de servicio proyectadas a ambos lados de la autopista A-1, dimensionamiento del nudo y conexión entre la A-1 y la M-50, etc.) no se considera posible en esta fase temprana del estudio ya que, para ello, sería necesaria una mayor definición en cuanto a usos y necesidades. Además, como elemento fundamental para poder llevar a cabo una estimación ajustada, es necesario conocer las características geotécnicas y topográficas del terreno en profundidad.

Por tanto, en el caso de las redes viarias, el presente estudio adopta el diseño de la propuesta de Masterplan sobre las infraestructuras viarias propuestas y, sobre este trazado, y con objeto de posibilitar la obtención de una aproximación inicial al coste de la infraestructura viaria necesaria (que se incluye como Anexo 7) de este documento), se establecen las asunciones que exponen a continuación:

- **Viario local:**

Formado por las carreteras que vertebran el ámbito urbanístico (sin incluir rotondas):

Se ha considerado (coincidiendo con lo reflejado en la propuesta de Masterplan) que estos viales estarán formados por cuatro carriles (dos por sentido) de 3,5 metros cada uno, una mediana central de 2 metros y una acera a cada lado de 2,5 metros cada una.

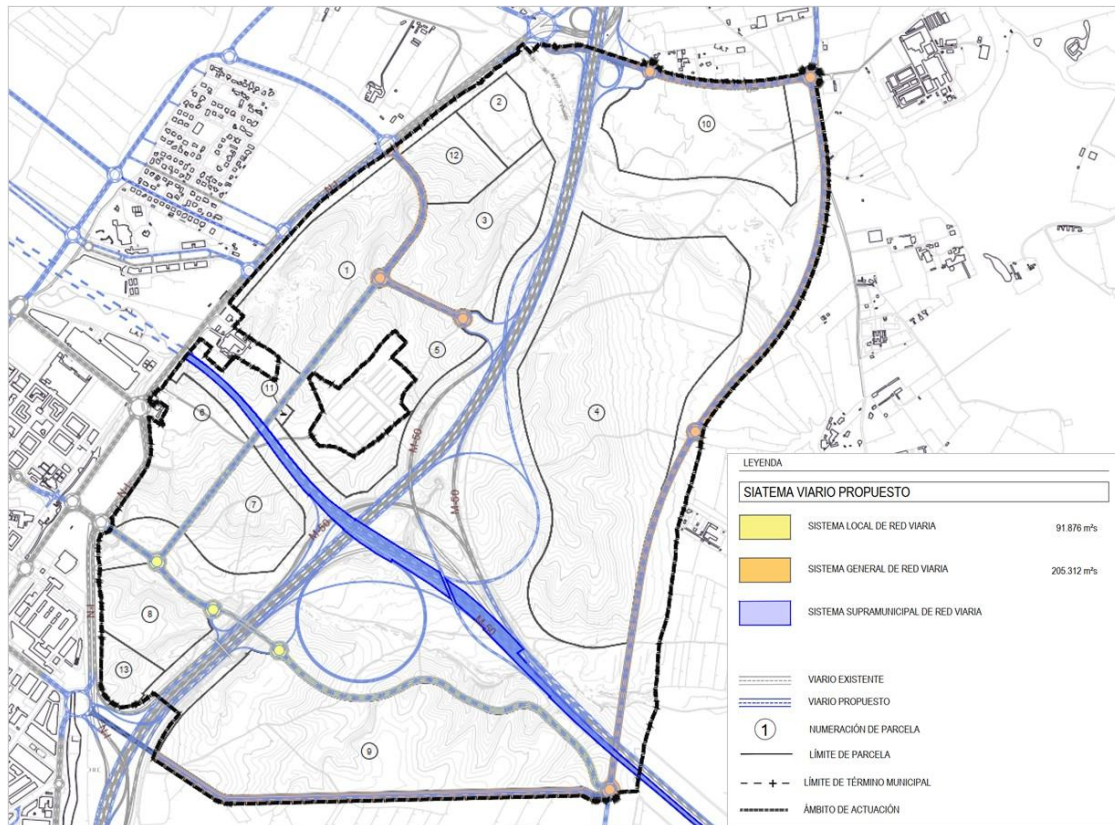


Figura 28. Ámbito de actuación de la Propuesta del Sistema Viario Local

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

#### - Ramales de conexión

Son aquellos que conectan los viales del ámbito con las autopistas A-1 y M-5.

Serán viales de un solo carril de 4 metros de anchura, con arcén interior de 1 metro y arcén exterior de 2,5 metros.

#### - Rotondas

Siguiendo lo proyectado preliminarmente en la propuesta de Masterplan, se han considerado rotondas de 30, 40, 45 y 55 metros de radio exterior. Se ha supuesto una acera interior de 1 metro de anchura, una zona de circulación de nueve metros de anchura (dos carriles) y una acera exterior de 2,5 metros. (Se señala que, a efectos del cálculo de costes, se han considerado de forma independiente debido a sus singularidades).

### 10.1.3 Necesidades de la implantación

Tras el informe de movilidad estudiado en el entorno de DVS se obtienen las siguientes conclusiones:

En la actualidad:

- La red de transporte público se presenta con **falta de intermodalidad y frecuencias inadecuadas** por lo que el usuario prefiere hacer uso del vehículo privado.

- El **uso de bicicletas es mínimo** debido a que la red ciclista no cuenta con la infraestructura suficiente.
- El **aparcamiento** está destinado en su mayoría al **ámbito residencial** no aprovechando el uso conjunto con estaciones de metro o cercanías

En el futuro, teniendo en cuenta los objetivos y medidas planteadas, surgen diversas oportunidades para prever la movilidad del Sector:

- La futura potenciación del **transporte público**, a través de la mejora en la oferta e intermodalidad, será una opción a tener en cuenta para la movilidad futura del Sector, pudiendo ser necesaria la **creación de paradas** de líneas de autobús.
- La apuesta de **optimizar la red ciclista** a través de mejoras en la infraestructura existente, creación de una red de bicicletas eléctricas y la implantación de aparca bicicletas, indica que el uso de la bicicleta aumentará. De cara a la movilidad futura del sector, el uso de bicicleta podrá ser un modo a tener en cuenta y por ello sería relevante la posibilidad de implantar aparca bicicletas en el Sector o incluso plantear ampliar la red de bicicletas eléctricas futura hasta el mismo.
- La **asociación** entre los **aparcamientos disuasorios y el transporte discrecional** se presenta como una solución a la movilidad del Sector. Se destaca que los **aparcamientos disuasorios** estarían localizados en estaciones de metro o cercanías y que se prevé su incorporación a la **Red AparcaT** del Consorcio de Transportes de Madrid.

La movilidad asociada al Sector tendrá presente los objetivos futuros en materia de movilidad del entorno ya que, impactarán sobre ella directamente, por lo que es necesario considerarlos en la planificación del transporte de DVS.

Esta planificación podría basarse en contemplar entre otras medidas, ubicaciones de paradas de autobús, red ciclista, aparca bicicletas, aparcamiento para vehículos eléctricos o VAO.

Como conclusión, puede decirse que, el diseño de las nuevas vías y los enlaces con la infraestructura actual propuesto es coherente con la ordenación y el tipo de ámbito urbanístico que se propone y que, el enlace entre las autopistas M-50 y A-1, que es la infraestructura de mayor complejidad a nivel de carreteras y fuera del alcance del Sector, está, a este nivel preliminar, resuelto de manera adecuada.

#### 10.1.4 Impacto en el territorio

Como se puede apreciar en la documentación gráfica que forma parte de este proyecto, referida a la movilidad, en cuanto a la red de infraestructuras viarias nuestra propuesta se basa en dos focos de actuación fundamentales: por un lado, resolver la conectividad de la red existente con las necesidades de acceso del ámbito y, por otro, dotar a la nueva implantación de los viales necesarios para dar una respuesta satisfactoria a la ordenación propuesta.

En base a estos dos objetivos, proponemos un nuevo vial principal que sirva de borde físico por los linderos norte, este y sur, conectando con la N-I que discurre por el lindero oeste, de tal manera que quede garantizada la movilidad perimetral. Además, se crearán nuevos viales interiores que, a la vez que delimitan las parcelas finales permitirán la movilidad interior y enlazarán con la trama urbana del municipio dándole continuidad.

Por tanto, el impacto en el territorio queda resuelto, ya que la capacidad de las nuevas vías será acorde con el tráfico que genera esta implantación, tanto interno como externo al ámbito, y mejorará notablemente la conectividad de esta zona a nivel local, general y supramunicipal. La jerarquía del nuevo viario propuesto se puede consultar en los planos de este proyecto.

#### 10.1.5 Justificación de la solución adoptada y del cumplimiento normativo

Como se explicado en los apartados precedentes, este documento pretende ser un avance que explique nuestra propuesta desde los diferentes ángulos exigidos por la ley, si bien el alcance de su contenido es preliminar. Por ello, en próximas fases se justificará con los debidos cálculos el dimensionamiento final de esta infraestructura, así como su cumplimiento normativo.

## 10.2 Red de Infraestructuras de comunicaciones aeroportuarias supramunicipal

### 10.2.1.1 Introducción

El Sector propuesto, se encuentra bajo la influencia de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas (superficie horizontal, superficie cónica, superficies de aproximación de las pistas 18R y 15L, superficies de ascenso en el despegue de las pistas 36L y 33R y servidumbres radioeléctricas de las radioayudas a la navegación aérea DVOR/DME SSY y GP IML) que, con objeto de garantizar la seguridad y regularidad de operaciones aéreas del Aeropuerto LEMD, deberán ser objeto de estudios detallados en fases posteriores, como son:

- La limitación de alturas
- El deslumbramiento por reflexiones.
- Las interferencias electromagnéticas.

Las servidumbres aeronáuticas de un aeropuerto se definen como, aquella parte del espacio aéreo que, en condiciones ideales, debería mantenerse libre de obstáculos y que se halla limitado a ciertas actividades, con el fin de reducir al mínimo posible los riesgos que pudieran ocasionarse sobre las operaciones de las aeronaves.

### 10.2.2 Infraestructuras existentes

La propuesta de Masterplan, integra en su ordenación parte de estas limitaciones, en concreto la limitación de las alturas de las edificaciones, no obstante, será necesario llevar a cabo un **Estudio de Ajuste** en la siguiente fase del Proyecto.

Además, para la instalación de plantas solares fotovoltaicas en el entorno de los aeropuertos y, en algunos casos, en su interior, es vital seleccionar ubicaciones seguras que, de ningún modo lleguen a interferir en la seguridad operacional. Para ello, han de evaluarse los posibles riesgos que dicha instalación pudiera ocasionar, siendo el deslumbramiento que las reflexiones solares sobre las placas pudieran ocasionar a los pilotos y a los controladores aéreos y la interferencia electromagnética sobre las radioayudas, los más frecuentes.

En cualquier caso, en todo lo referente a las servidumbres aéreas, es preceptivo que AESA conceda las correspondientes autorizaciones.

Todo ello con objeto de garantizar la seguridad y regularidad de operaciones aéreas del Aeropuerto LEMD.

A continuación, se muestra el impacto de la implantación del Sector propuesto y las servidumbres aeronáuticas generadas:

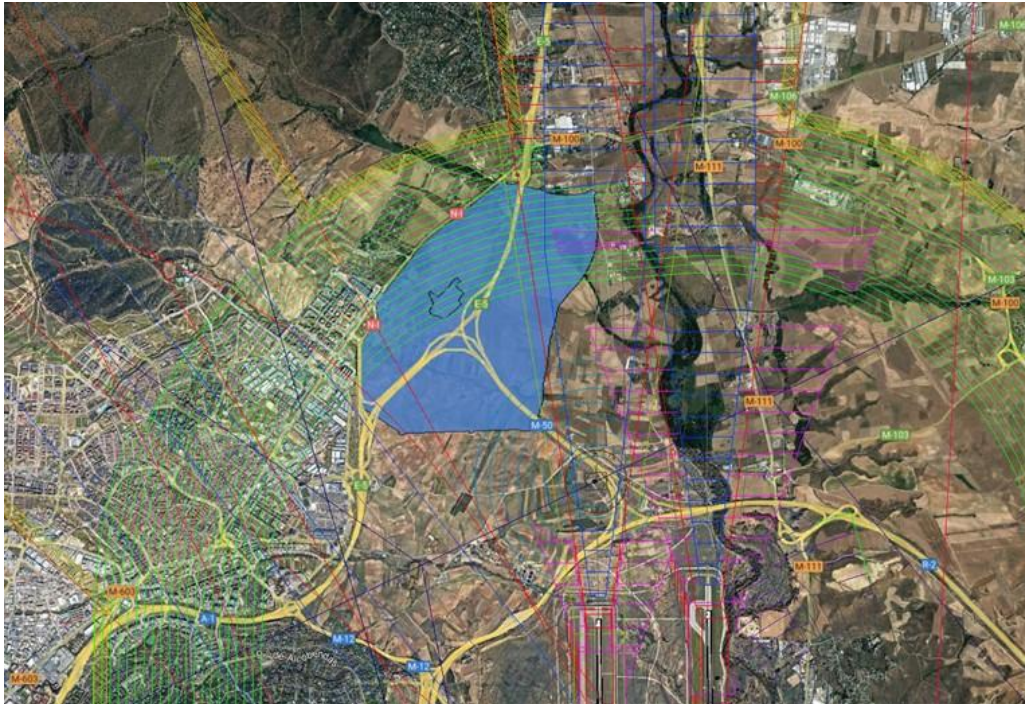


Figura 29. Ámbito de estudio sobre foto de Google Earth (2023) y servidumbres aeronáuticas

Fuente: (AESA, 2023)

Como consecuencia, las plantas solares fotovoltaicas ubicadas a nivel de suelo y las distintas instalaciones que se pretenden implantar en las cubiertas de los edificios, están sujetas a una servidumbre de limitación de actividades de conformidad con el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en su Artículo 10:

**“Artículo 10. Servidumbre de limitación a actividades:**

*La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:*

*[...]c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.*

*[...]e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.”*

En actuaciones bajo servidumbres aeronáuticas de aeropuertos civiles, e instalaciones radioeléctricas aeronáuticas civiles, la Autoridad Nacional de Supervisión citada es la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (en adelante AESA).

AESA es el organismo del estado que vela para que se cumplan las normas de Aviación Civil en el conjunto de la actividad aeronáutica de España. Cuenta con misiones de Supervisión, Inspección y Ordenación del Transporte Aéreo, la Navegación Aérea y la Seguridad Aeroportuaria. También evalúa los riesgos en la seguridad del transporte aéreo mediante la detección de amenazas, el análisis y la evaluación de riesgos en un proceso continuo de control y mitigación del riesgo.

El incumplimiento de las mencionadas limitaciones de actividades que, afecte o suponga un riesgo para la seguridad y regularidad de la aviación y la aeronavegabilidad, podría dar lugar a un expediente sancionador s/Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.

Asimismo, en consonancia con el *Real Decreto 244/2019, de 5 de abril*, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica en España, AESA considera sólo como obra menor, la instalación de placas solares de autoconsumo, en los siguientes términos:

- *Sobre la cubierta de edificaciones existentes, siempre que éstas no superen la altura del propio edificio sobre el que se instalan (incluyendo elementos como casetones, petos perimetrales, chimeneas, etc.) y la superficie a instalar no supere en ningún caso los 100 metros cuadrados, así como la instalación de andamios y/o uso de plataformas elevadoras adosados a fachada sin sobrepasar la altura de la edificación existente.*
- *Sobre el terreno, de modo que éstas no superen la altura de los edificios del entorno y la superficie a instalar no supere en ningún caso los 100 metros cuadrados.*

Siempre que se cumpla con los dos criterios indicados anteriormente, para las plantas solares fotovoltaicas, no será necesario solicitar el acuerdo previo favorable en materia de servidumbres aeronáuticas a AESA.

Indicar no obstante que, no estarán exentos del acuerdo previo favorable de AESA los medios auxiliares diferentes a los indicados anteriormente, tales como grúas torre, grúas móviles, etc. que pudieran ser necesarios para llevar a cabo la instalación de las placas solares.

En ninguna circunstancia se aplica esta exención a plantas solares fotovoltaicas que no estén destinadas al autoconsumo. En esa circunstancia, se deberá solicitar el acuerdo de autorización por AESA previamente a su instalación.

Es importante reseñar que, tanto AESA y como la Dirección General de la Aviación Civil (DGAC) son organismos recurrentes en las alegaciones a proyectos de energía solar fotovoltaica, junto con AENA, como principal gestor y operador de la red aeroportuaria en España, en los proyectos de energía solar implantados en los alrededores de los aeropuertos.

Por lo que, en la siguiente Fase del Proyecto, para la instalación de las plantas solares fotovoltaicas previstas en el área designada, es preceptiva la resolución favorable de AESA, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, debiendo presentarse en caso de que así se requiera, el correspondiente **Estudio Aeronáutico de Seguridad** por el potencial deslumbramiento por reflexiones de las placas fotovoltaicas.

### **Estudio de deslumbramiento por reflexiones en las placas solares**

Las instalaciones solares fotovoltaicas pueden representar un riesgo latente por el reflejo que pueden producir las placas solares, este brillo puede ser molesto para los pilotos. Los impactos del potencial deslumbramiento deben ser evaluados en función de la posición del sol, la posibilidad de que un área de superficie refleje la luz y la sensibilidad de un receptor para observar el deslumbramiento.

Para tal fin, los necesarios estudios del deslumbramiento por reflexiones se desarrollan normalmente mediante el software ForgeSolar® que ha sido validado por la mayoría de las organizaciones aeronáuticas existentes a nivel mundial. Este software proporciona una evaluación cuantificada de cuándo, dónde y cuánto tiempo se producirá deslumbramiento en un período anual para una instalación con su ubicación,

además permite conocer los posibles efectos sobre el ojo humano en caso de que se produzca tal deslumbramiento.

La finalidad del estudio de deslumbramiento de reflexiones debe ser demostrar que, la existencia de ciertas reflexiones no comprometería la seguridad ni la regularidad de las operaciones aéreas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas (LEMD).

En dicho estudio se incluirán todas aquellas medidas de corrección del deslumbramiento solar que se han pretendido implementar para minimizar las posibles afecciones, tales como:

- El estudio minucioso de la topografía.
- Pequeños cambios aplicados en el azimut y los ángulos de inclinación de las áreas ocupadas orientados a reducir o evitar en la medida de lo posible el deslumbramiento.
- Instalación de pantallas vegetales como medidas mitigadoras.

### **Estudio de interferencia electromagnética**

En lo que respecta a la interferencia electromagnética, un generador de energía eléctrica como son las placas solares puede representar una fuente de interferencia electromagnética que, bajo ciertas condiciones puede llegar a afectar los sistemas de comunicación, radares, ILS, VOR, DME esto mediante el reflejo o pérdidas de cobertura de las señales. Este tipo de riesgos pueden presentarse debido a la existencia de piezas metálicas de los módulos, sistemas de seguimiento, cables y equipos como inversores. Algunos autores recomiendan dejar una distancia prudencial y de seguridad de 45 m aproximadamente desde el equipo emisor a las placas solares.

Para conocer de forma real los riesgos a los que se exponen los sistemas de comunicación del Aeropuerto LEMD por cercanía a los sistemas fotovoltaicos, se recomienda llevar a cabo un **Estudio de Interferencia Electromagnética** que indique las delimitaciones existentes con el objetivo de evitar cualquier tipo de contingencia que pudiera generarse.

#### 10.2.3 Propuesta preliminar e impacto en el territorio

Respecto a nuestra propuesta, tanto las alturas de las edificaciones como de las plantas solares estarán siempre en consonancia con las exigencias sectoriales y nunca perjudicarán el buen funcionamiento de la red de infraestructuras de comunicaciones aeroportuarias.

En cuanto al resto de impactos potenciales (deslumbramiento por reflexiones e interferencias electromagnéticas), en próximas fases del proyecto se acotarán mediante los pertinentes estudios, de manera que el impacto sea compatible con la infraestructura aeroportuaria.

#### 10.2.4 Justificación de la solución adoptada y del cumplimiento normativo

La cuantificación de nuestras necesidades de implantación, en canto a lo que se refiere a los riesgos potenciales de impacto sobre la red de infraestructuras de comunicaciones aeroportuarias, así como su justificación y cumplimiento normativo, queda supeditado a una fase posterior de este proyecto en la que se determine con detalle su alcance. Será entonces cuando se redactarán los estudios necesarios para la justificación del cumplimiento normativo, que se someterán a los preceptivos informes y autorizaciones sectoriales por parte de los organismos competentes en esta materia.

## 10.3 Red de Infraestructuras de comunicaciones telefónicas y de telecomunicaciones supramunicipal, general y local

### 10.3.1 Introducción

En esta sección, se evalúa de forma preliminar la capacidad de la infraestructura de fibra óptica existente y futura para satisfacer las potenciales demandas de los edificios situados en el ámbito de actuación del Proyecto de DVS, tomando como referencia la implantación urbanística desarrollada en la propuesta de Masterplan.

Como se ha mencionado en apartados anteriores, actualmente, en el interior del ámbito existe una subestación eléctrica, conocida como SET de SSRR, propiedad de REE de la que parten gran cantidad de líneas de alta tensión en tendido aéreo mediante apoyos metálicos de celosía. Soportada en esta red de AT discurre una red de fibra óptica gestionada por la empresa Reintel y otra red de fibra gestionada por Lyntia compuesta por varios trazados de líneas tanto aéreas como enterradas.

Con objeto de comprobar la disponibilidad de las redes de telecomunicaciones se han realizado consultas a las mencionadas compañías suministradoras de servicios de red de comunicaciones de fibra óptica, consultando la capacidad de transporte, el número de fibras disponibles y la capacidad de ampliación futura.

### 10.3.2 Infraestructuras existentes

A continuación, se detallan las infraestructuras existentes de fibra óptica en la zona, una vez realizadas las correspondientes consultas a las empresas suministradoras de este servicio:

- **Lyntia**

Se recibe un plano de distribución de fibra incluyendo las redes aéreas (soportadas en el tendido de líneas eléctricas aéreas) y subterráneas.

Se describe a continuación la red disponible en la zona de la suministradora **Lyntia**:

- a) **Fibra oscura**

Se dispone de cuatro cables de fibra óptica aérea que discurren por las parcelas incluidas en el desarrollo del Proyecto de DV y acaban en la subestación eléctrica de REE.

Asimismo, existe la opción de construir una canalización desde SSRR para instalar nuevos cables y cubrir todas las parcelas con diferentes trazados, una vez definido el proyecto y la ubicación de los DCs.

Por último, es posible dar conectividad con los principales DCs de Madrid (Equinix, Interxion, Global Swich, Data4) e incluso los DCs de nueva construcción (Equinix MD6, NTT, XDP, etc.)

- b) **Capacidad y ancho de banda**

Se confirma la capacidad para ofrecer servicios de anchos de banda que van desde los mínimos 10Mbps hasta n\*100Gbps. Utilizando tecnología DWDM (“Dense Wavelength Division Multiplexing”), es posible disponer de lambdas completas y es fácilmente escalable, para adecuarse desde las necesidades iniciales hasta las previsiones de crecimiento futuras.

- c) **Servicios de acceso a internet**

Por otro lado, también ofrece servicios de acceso a internet, habiendo realizado recientemente una serie de mejoras en los productos (DIA -Direct Internet Acces- e IP Transit), que incluyen la mejora de la calidad de conexión a internet al contar con proveedores Tier1.

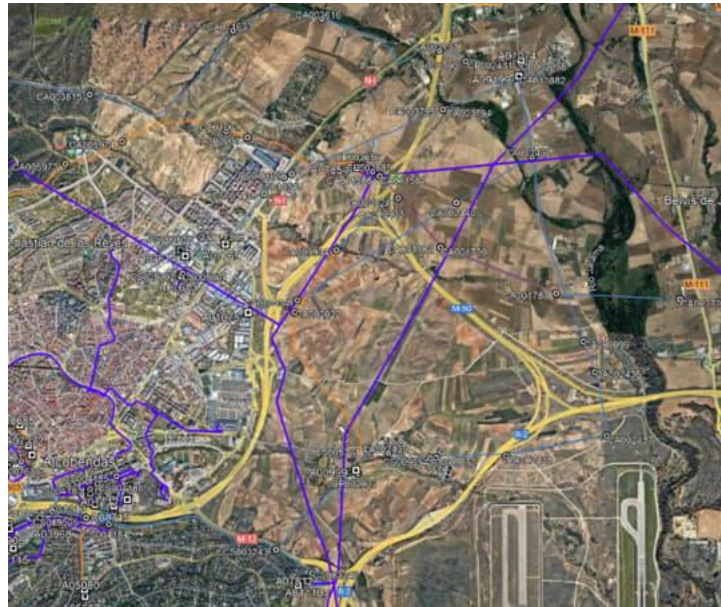


Figura 30. Red de fibra óptica existente

Fuente: Lyntia

- **Colt**

En la página web de Colt se ha obtenido un plano de la red actual instalada en la zona de SSRR (Ver Figura 31).

No hay actualmente una red en la zona considerada para el nuevo desarrollo del Proyecto de DV. Por lo que, en la siguiente fase del proyecto, las nuevas canalizaciones se diseñarán de acuerdo con los usos y localizaciones de los edificios.



Figura 31. Red de fibra óptica existente propiedad de Colt

Fuente: Web Colt

- **Reintel**

La empresa Reintel dispone de una distribución de fibra óptica soportada en su mayor parte en la red de distribución de Alta Tensión de REE. Es por ello por lo que hay una gran densidad de canalización de fibra óptica que converge en la subestación eléctrica descrita anteriormente en el apartado de las infraestructuras eléctricas.

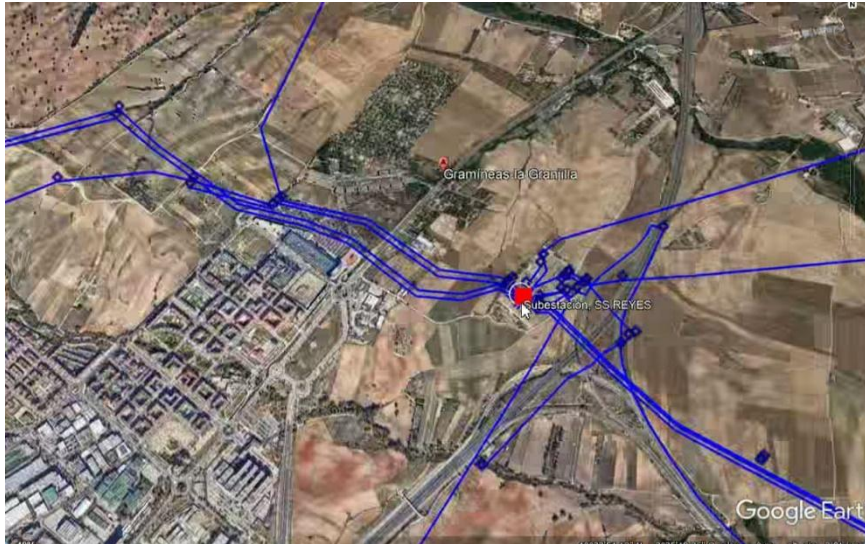


Figura 32. Red de fibra óptica existente

Fuente: Reintel

- **EXA**

La empresa EXA dispone de una distribución de fibra óptica únicamente en el entorno de la carretera N-I, tal y como se muestra en la siguiente Figura:



Figura 33. Red de fibra óptica existente propiedad de Exa

Fuente: Exa

### 10.3.3 Necesidades de la implantación

#### Adecuación a los usos y densidades propuestos

En el presente documento, se han incluido las capacidades actuales existentes de fibra óptica en el ámbito de actuación que se propone, no obstante, en la fase posterior y de una manera detallada una vez determinadas las necesidades futuras de los edificios e instalaciones propuestos a implantar en cada una de las parcelas, se procederá a confirmar las capacidades de dichas infraestructuras para la implantación del Proyecto DVS.

#### Alternativas

Tal y como se ha detallado en el apartado anterior, dado que las compañías suministradoras disponen de redes enterradas de fibra óptica en la zona, se propone contar, preferiblemente, con este tipo de distribución.

Posteriormente, en siguiente fase del Proyecto, una vez confirmados con RREE, los planes de soterramiento de las líneas eléctricas aéreas y de fibra existentes en la zona propuesta para la implantación, se analizarán las posibles líneas alternativas existentes o la futura ampliación requerida para su crecimiento.

No se incluye una estimación preliminar de la instalación necesaria de fibra óptica, dado que, en esta fase del Proyecto, se desconoce el suficiente detalle de las necesidades de los edificios e instalaciones a implantar. Una vez definidos los usos y necesidades de cada edificio, se realizará un cálculo más detallado.

Sí se han tenido en cuenta, sin embargo, los costes de la infraestructura general enterrada (canalizaciones a lo largo de los viales, incluida la fibra óptica) (ver Anexo 7 de este informe)

Se señala por otra parte, que, en fases posteriores del desarrollo del Proyecto, será necesario precisar el coste de esta instalación imputable al agente urbanizador del ámbito y a las compañías suministradoras respectivamente.

### 10.3.4 Propuesta e impacto en la red existente

Como se ha explicado anteriormente, nuestra propuesta en relación con esta red de infraestructuras queda aplazada a una fase más avanzada de este proyecto.

### 10.3.5 Justificación de la solución adoptada y del cumplimiento normativo

En base a las necesidades de implantación y una vez que éstas estén acotadas, se elaborarán los estudios necesarios para cuantificar esta red y justificar su cumplimiento normativo.

## 10.4 Red de Infraestructuras energéticas eléctricas supramunicipal, general y local

### 10.4.1 Introducción

El objeto de esta sección es evaluar la capacidad de las infraestructuras eléctricas existentes y futuras para proveer de suministro eléctrico a las potenciales instalaciones que se pretenden implantar en el ámbito de actuación del Proyecto de DVS, así como dar una visión preliminar de las necesidades de demanda de potencia eléctrica, tomando como referencia la implantación urbanística desarrollada en la propuesta de Masterplan en el estudio del Sector en SSRR en Madrid.

Así mismo, como parte del compromiso ambiental y estrategia de sostenibilidad energética que caracteriza este Proyecto, en esta sección se trata de evaluar la capacidad de generación eléctrica mediante energía fotovoltaica, con objeto de contribuir al compromiso social, económico y ambiental del Proyecto, de forma que, sirva como una primera aproximación a la potencial capacidad de autoabastecimiento o a la utilización de energía eléctrica de origen renovable para otros usos como la producción de hidrógeno verde.

### 10.4.2 Infraestructuras existentes

Conforme a lo mencionado en el apartado anterior, el Sector propuesto, cuenta con la existencia de la subestación eléctrica SSRR propiedad de REE, la cual constituye un nudo de interconexión con otras subestaciones y proporciona suministro a las tensiones de 220 y 400 KV.

La siguiente imagen muestra una parte de la red de transporte en la zona en cuestión, donde se identifican en color verde y rojo las líneas existentes a los niveles de tensión de 220 y 400 kV respectivamente.



Figura 34. Estado de la red de transporte en la zona de San Sebastián de los Reyes

Fuente: Web REE

La información de capacidad disponible en esta subestación y la posibilidad de suministrar energía a las potenciales instalaciones de DV debe ser verificada por REE en la siguiente Fase de desarrollo del Proyecto.

Según las fuentes consultadas y la información obtenida, con objeto de llevar a cabo una mejora en la fiabilidad y seguridad del suministro y disminuir la necesidad de restricciones técnicas en la zona para garantizar el suministro a la demanda de la zona e integración de renovables, hay previstas una serie de actuaciones en la mencionada subestación eléctrica y las líneas de conexión entre subestaciones. Entre las actuaciones a llevar por REE a corto plazo destacan:

- **Cambio de tensión** y topología de las líneas Loeches-Puente San Fernando y Puente San Fernando-SSRR 220 kV con alta de la línea Loeches-SSRR 2 400 kV.
- **Aumento de trazado** en 2 km de la línea Loeches-SSRR, con una capacidad de 1.490 MVA (inv. y ver.).
- **Ampliación de la subestación** SSRR 220 y 400 kV (3 Uds.) y renovación parcial de posiciones (6 Uds.).

Estas y otras actuaciones harían que la mencionada subestación de SSRR, vea incrementada su capacidad de suministro en 360 MW según la información proporcionada.

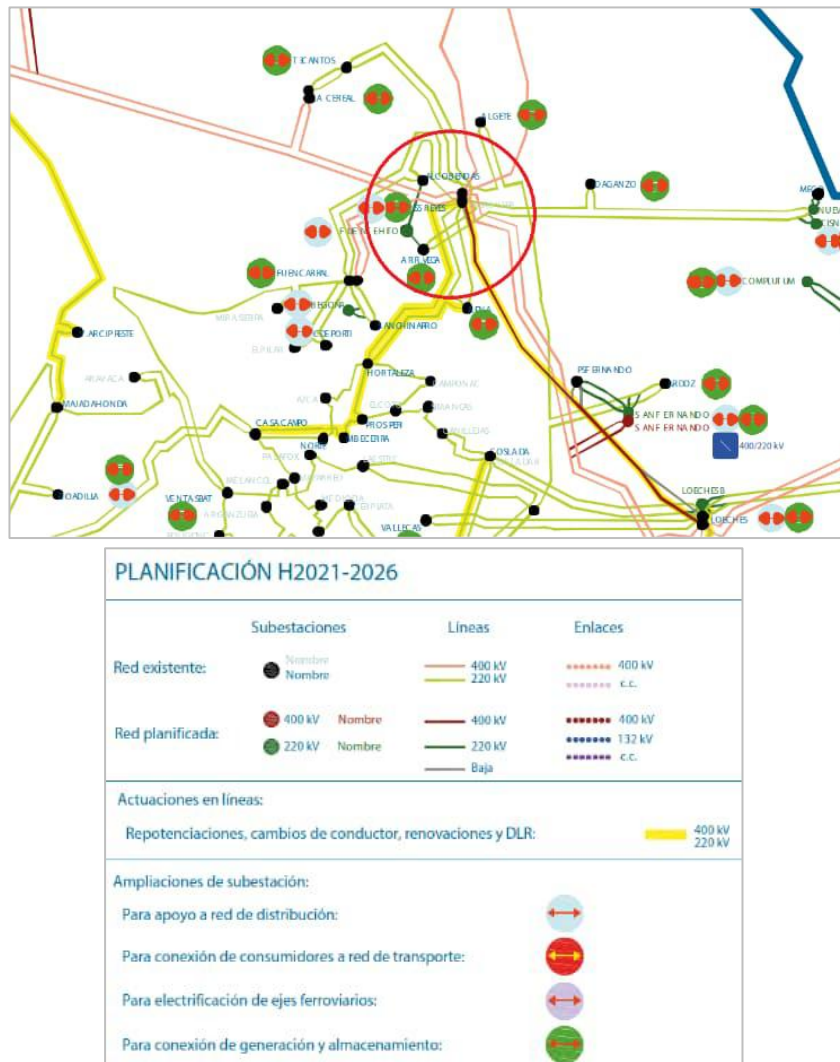


Figura 35. Estado y desarrollo previsto de la red de transporte en la zona de actuación H2021-2026

Fuente: Web REE

#### 10.4.3 Necesidades de la implantación

##### **Demanda de potencia eléctrica**

El Sector incluye parcelas con diferentes usos asignados, Digitalización, Logística, Terciario y Fotovoltaico con una superficie total de suelo de aproximadamente algo más de 3 millones de metros cuadrados.

Como primera aproximación a las necesidades de potencia eléctrica para la implantación de las instalaciones requeridas para el Proyecto DVS se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

La superficie ocupada por cada edificio que se integrará en cada subparcela responde a lo reflejado en la propuesta de Masterplan y a los porcentajes de edificabilidad para cada uso.

- **Digitalización**
- **Terciario**
- **Logística**

El uso asignado a Digitalización estará compuesto por principalmente por Centros de Proceso de Datos (En adelante DC).

Los ratios de potencia utilizados para cada tipología de edificio son los siguientes:

- **Digitalización: 2.5 kW/m2** en áreas de Data Halls para equipamiento IT; 50 W/m2 en salas técnicas; 125 W/m2 en áreas de BoH (oficinas).
- **Terciario:** 125 W/m2.
- **Logística:** 125 W/m2.
- El consumo eléctrico final de un DC está influenciado por la eficiencia de este y es medido a través de la Eficacia en el uso de la Energía (En adelante PUE “Power Usage Effectiveness”), definido como, la relación entre el consumo eléctrico del DC y el consumo eléctrico de los equipos de IT de este.
- A fin de ofrecer una horquilla de demanda estimada de potencia, se han considerado tres valores de PUE de 1, 1.3 y 1.5 correspondientes a distintos escenarios, “Best case”, “Normal case” y “Worst case” respectivamente, de más a menos eficiente.
- Se ha asumido un factor de simultaneidad en un DC aislado de 0.6 (solo en la superficie de Data Hall).
- A nivel de campus, se ha asumido un factor de simultaneidad del conjunto de las instalaciones de 1 para Digitalización, y de 0.6 para los edificios de Terciario y Logística.

Con el fin de atender la demanda de potencia eléctrica de las mencionadas instalaciones y solicitar la inclusión de la presente propuesta de desarrollo del Proyecto de DVS dentro de la Planificación de REE 2025-2030, se ha realizado un Informe que recoge una estimación preliminar de la potencia requerida para formalizar esta solicitud realizada el pasado 25 de marzo de 2024 con el código 7f74a3b1-6e62-447c-2c8848-2c91a19750af. (Ver Anexo 5)

De forma resumida, la siguiente figura y tabla muestran la demanda estimada para la totalidad del proyecto:



Figura 36. Estimación de demanda eléctrica para la totalidad del Ámbito propuesto

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

DEMANDA ELÉCTRICA PARCELA COMPLETA		DEMANDA DE POTENCIA SIMULTANEA (MW)			
		DIGITALIZACIÓN	TERCIARIO	LOGÍSTICA	TOTAL
PUE:	1	856	17	4	877

Tabla 18. Estimación demanda de potencia por uso

Fuente: AECOM

El Proyecto contará con un faseado de implantación que hará que las demandas arriba indicadas, sean requeridas en varias Etapas a lo largo del tiempo. A su vez es importante remarcar que, la evolución de tecnologías y la generación propia de energía dentro del ámbito de actuación, se estima que la demanda de potencia simultanea sea **inferior a los 877MW**.

Teniendo en cuenta el desarrollo urbanístico en dos Etapas mencionado anteriormente, las demandas estimadas de potencia en cada una de ellas son como se muestra a continuación:

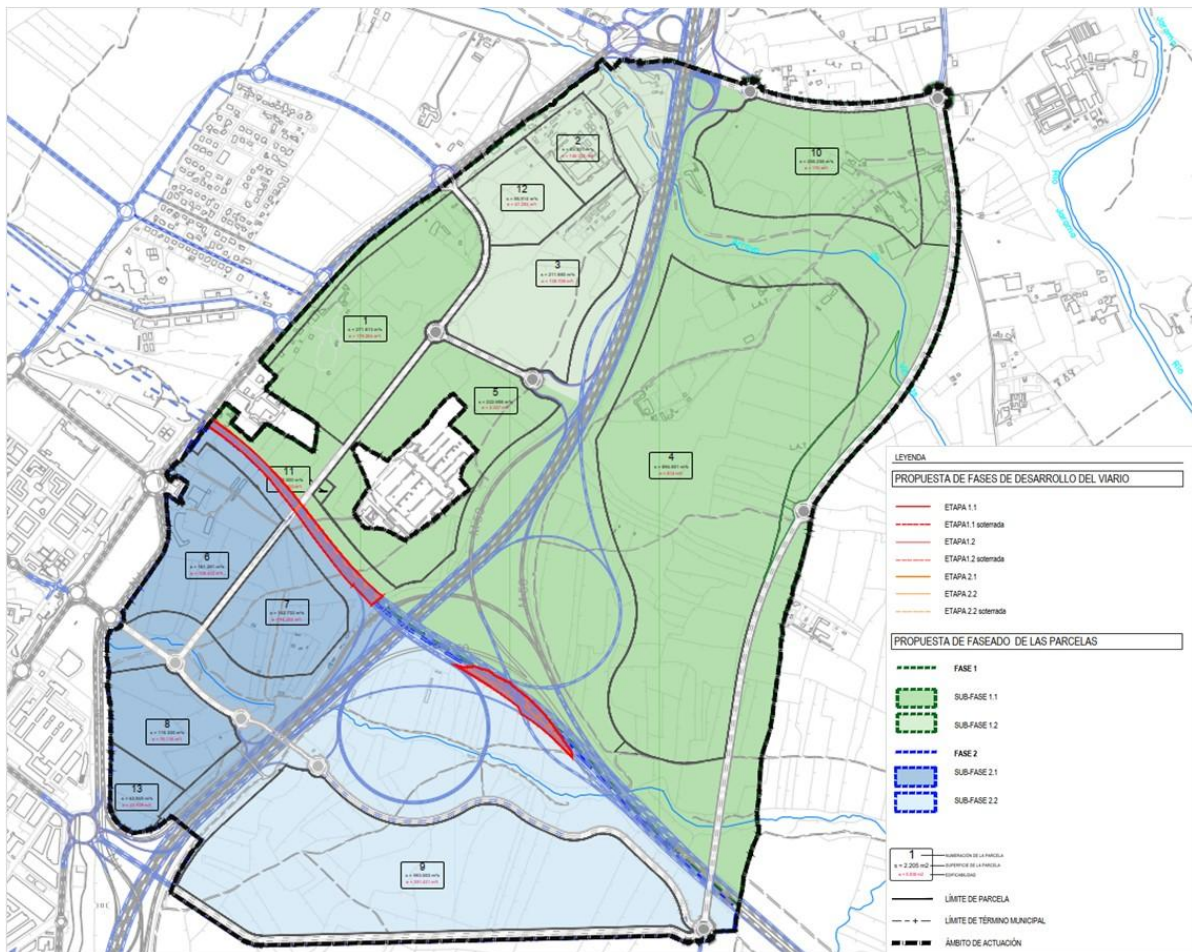


Figura 37. Plan de Etapas

Fuente: Propuesta de MasterPlan Digital Valley

DEMANDA ELÉCTRICA ETAPA 1		DEMANDA DE POTENCIA SIMULTANEA (MW)			
		DIGITALIZACIÓN	TERCIARIO	LOGÍSTICA	TOTAL
PUE:	1	290	15	4	309

Tabla 19. Estimación de demanda de potencia eléctrica para la Etapa 1

Fuente: AECOM

DEMANDA ELÉCTRICA ETAPA 2		DEMANDA DE POTENCIA SIMULTANEA (MW)			
		DIGITALIZACIÓN	TERCIARIO	LOGÍSTICA	TOTAL
PUE:	1	566	2	0	568

Tabla 20. Estimación de demanda de potencia eléctrica para la Etapa 2

Fuente: AECOM

En base a estos datos, la demanda de potencia en cada una de las etapas será de **309 MW y 568 MW para las etapas 1 y 2 respectivamente.**

Se observa como el grueso de la demanda eléctrica corresponde al uso de Digitalización, tanto por la superficie ocupada por este uso, como por la densidad de potencia asociada a éste.

De forma gráfica, en el caso de la estimación para el Sector completo y en un caso ideal de eficiencia del DC (PUE: 1) la distribución de las demandas por uso sería como muestra la siguiente imagen:

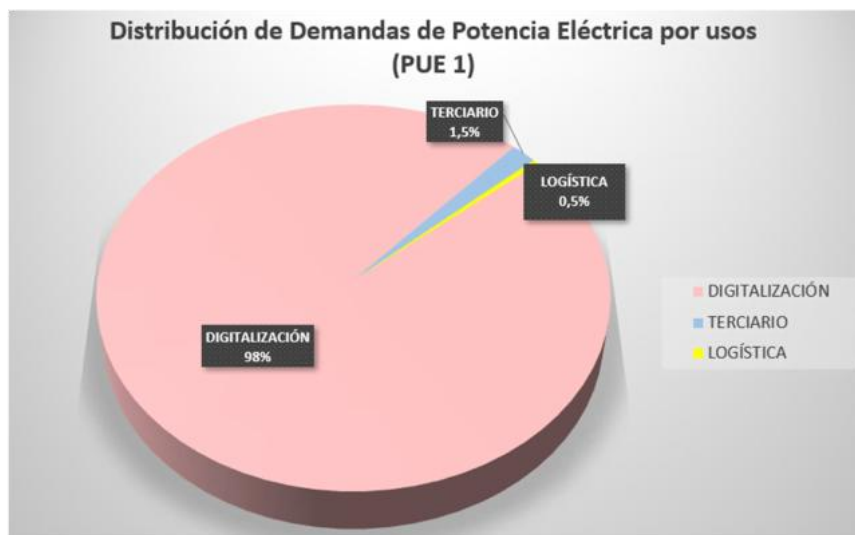


Figura 38. Distribución demanda eléctrica por usos en el Sector completo (PUE 1)

Fuente: AECOM

Con objeto de mostrar de forma gráfica la clara influencia del PUE en el consumo global del uso de Digitalización, se aprecia a continuación como para un PUE de valor 1.5 ("Worst case"), la estimación de la demanda eléctrica total es superior a un 15% respecto un PUE de valor típico ("Normal case") de 1.3, lo cual pone de manifiesto la imperiosa necesidad de optar por tecnologías que permitan maximizar la eficiencia, especialmente en lo referente a los equipos de climatización. Cabe indicar que al haberse previsto una instalación de producción de energía fotovoltaica y un sistema de aprovechamiento de energía térmica (District Heating), el PUE final se estima que se aproximará a un valor de 1.

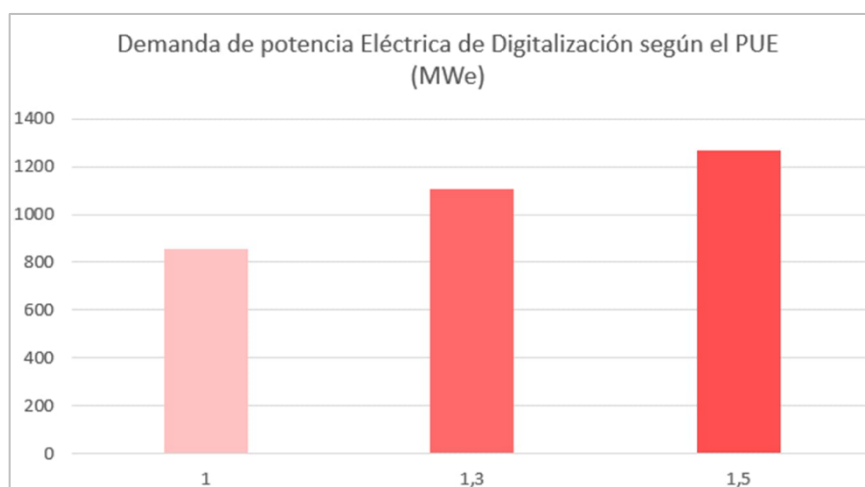
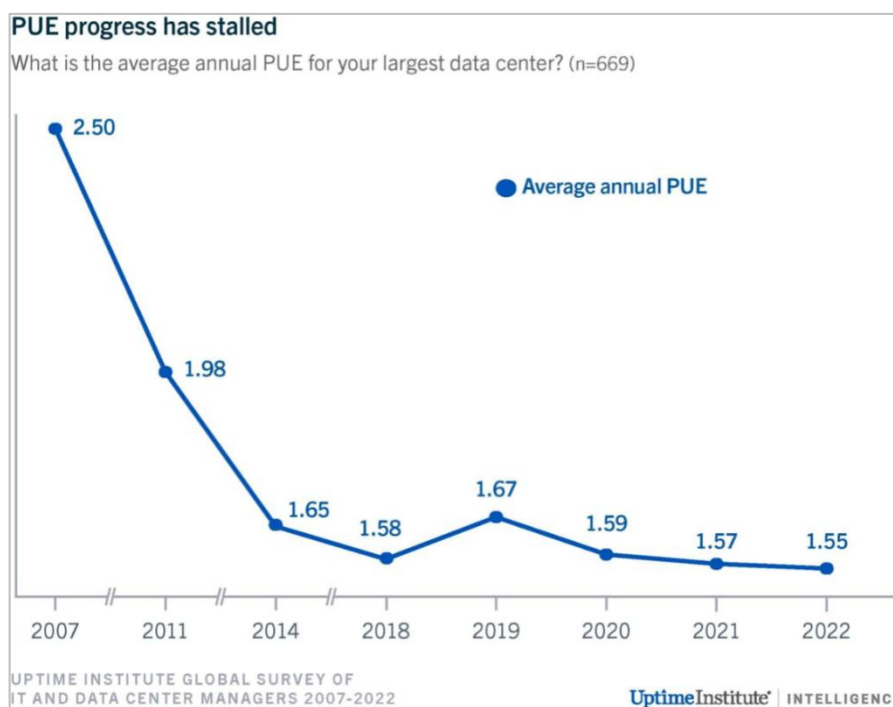


Figura 39. Demanda de potencia para Digitalización para el Sector completo según el PUE

Fuente: AECOM

La siguiente imagen (fuente: "Uptime Institute") muestra la tendencia mencionada de los últimos 15 años del PUE medio para grandes DCs:



**Figura 40. Evolución del PUE en los últimos años**

Fuente: "Uptime Institute"

### Generación eléctrica

Como parte del compromiso ambiental y estrategia de sostenibilidad energética que caracterizan al Proyecto DV, se ha propuesto la instalación de tecnología fotovoltaica que, permita autoabastecer parte de las necesidades eléctricas de las potenciales instalaciones.

Según se refleja en la propuesta de Masterplan, se ha previsto la utilización de casi 1,4 millones de m<sup>2</sup> de suelo para la instalación de una planta fotovoltaica. Además, gran parte de los edificios que se ubicarán en las diferentes parcelas contarán con, módulos de esta tecnología instalados en sus cubiertas.

Con objeto de obtener una primera aproximación a la cantidad de energía que potencialmente podría obtenerse en la superficie destinada en suelo se han tomado las siguientes consideraciones:

- Superficie estimada, destinada a la instalación de módulos: 1.372.737 m<sup>2</sup>.
- Instalación: Módulos fijos en instalación biposte, orientación Sur, inclinación 20°.
- Potencia pico del módulo fotovoltaico: 570 Wp.

Bajo estos supuestos, se podría llevar a cabo la instalación de 186.158 módulos fotovoltaicos en el área, los cuales formarían una planta de generación eléctrica de potencia nominal cercana a los 100 MW (106 MWp).

Respecto a la capacidad de generación eléctrica en las cubiertas de los edificios y con objeto de maximizar la producción durante todo el año, se optaría por módulos fotovoltaicos de 540 Wp, con una inclinación de 40°. La superficie disponible estimada para la instalación es de 390.000 m<sup>2</sup>, distribuidos entre los usos de Digitalización y Logística.

Estas superficies corresponden a la reflejada en la propuesta de Masterplan como superficie de planta baja de los edificios ocupada en las parcelas reducida en un 1,5% por distancias de seguridad entre paneles y bordes de cubiertas de los edificios.

Bajo estos supuestos la máxima implantación fotovoltaica llevaría a la instalación estimada de 72.435 módulos fotovoltaicos, lo que significaría en términos de potencia contar con una planta de potencia nominal 33,2 MW (39,1 MWp).

Esta instalación estaría conectada a los propios edificios donde se ubican los paneles, usándose como autoconsumo y no requeriría de una infraestructura de evacuación a la red de distribución.

### Cálculo preliminar de infraestructuras eléctricas

Según la información proporcionada por REE en las reuniones mantenidas el 27 de septiembre y 19 de diciembre de 2022, el suministro de potencia sería provisto a la tensión de 400 kV desde la subestación existente en el interior de (SET SSRR), a través de una posición en configuración de "interruptor y medio" (conectada desde dos barras independientes). A través de estas líneas se suministraría la demanda de potencia mencionada en el apartado correspondiente, la cual está en torno a 750 MW, estimada teniendo en cuenta un PUE para los data centers de 1, evolución de las tecnologías y generación eléctrica para autoconsumo. La infraestructura eléctrica se dimensionará para una capacidad de 1.1-1,2 GW, considerando la posibilidad de un PUE global mayor.

La distribución de potencia en el interior del Sector se ha previsto a dos niveles de tensión dependiendo de los usos a los que se destinen. Para la distribución a las parcelas de uso de Digitalización se ha previsto la tensión de distribución de 66 kV, mientras que la distribución a los usos Terciario y Logística se propone realizarla a la tensión de 30 kV.

Para alcanzar estos niveles de tensión y teniendo en cuenta que el suministro de REE se realiza a 400 kV, tal y como se ha mencionado anteriormente, se ha previsto la construcción de una nueva subestación equipada con doble barra y transformadores de potencia de relaciones de transformación 400/66 y 400/30 kV.

La siguiente imagen muestra esquemáticamente la propuesta de tensiones de distribución.

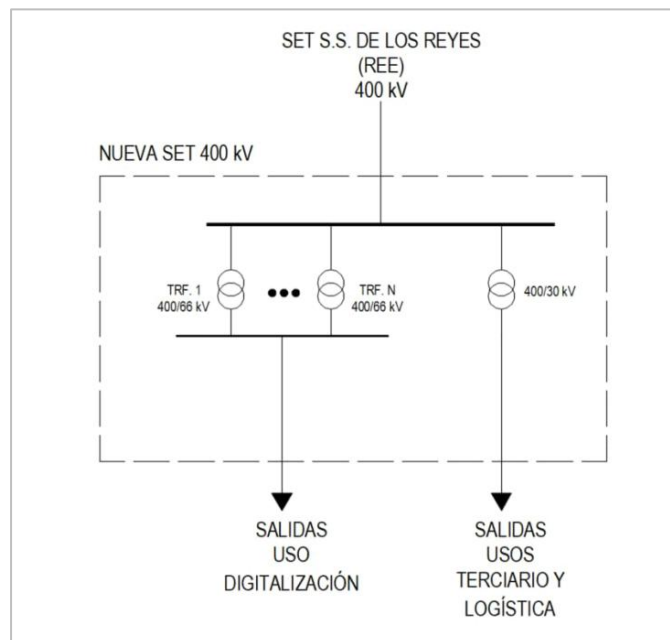


Figura 41. Esquema propuesta distribución eléctrica principal

Fuente: AECOM

Como se ha mencionado, la distribución eléctrica hasta cada una de las parcelas de Digitalización se realizará a la tensión de 66 kV. A este nivel de tensión discurrirán las líneas hasta cada una de las parcelas donde se ubicarán las subestaciones 66/30 kV, instalándose una subestación por parcela, las cuales transformarán la tensión para su distribución final a los edificios a 30 kV.

Para los edificios destinados a uso Terciario y Logístico, se ha propuesto una distribución desde la subestación principal a través de las parcelas a la tensión de 30 kV. Para ello, se ha previsto equipar la subestación con un transformador de relación de transformación 400/30 kV e instalar los pertinentes centros de reparto en el interior de las parcelas (parcelas 2, 14 y 19), los cuales distribuirán las líneas en configuración en bucle a 30 kV hasta cada edificio.

En cuanto a la producción eléctrica fotovoltaica generada en el suelo del Sector, esta se utilizará para autoconsumo de los edificios de Digitalización, sin necesidad de evacuación a la red. Para ello, se ha propuesto una infraestructura compuesta por centros de transformación distribuidos por el campo fotovoltaico, equipados con los inversores y transformadores (0,8/30 kV) necesarios. La producción eléctrica sería recolectada en una subestación dedicada, la cual recogerá la energía de cada centro de transformación y elevará la tensión a 66 kV a través de un transformador 30/66 kV. Esta producción eléctrica será conducida hasta la subestación principal a las barras de 66 kV dedicadas al uso de Digitalización.

A modo esquemático, la siguiente imagen muestra dicha distribución:

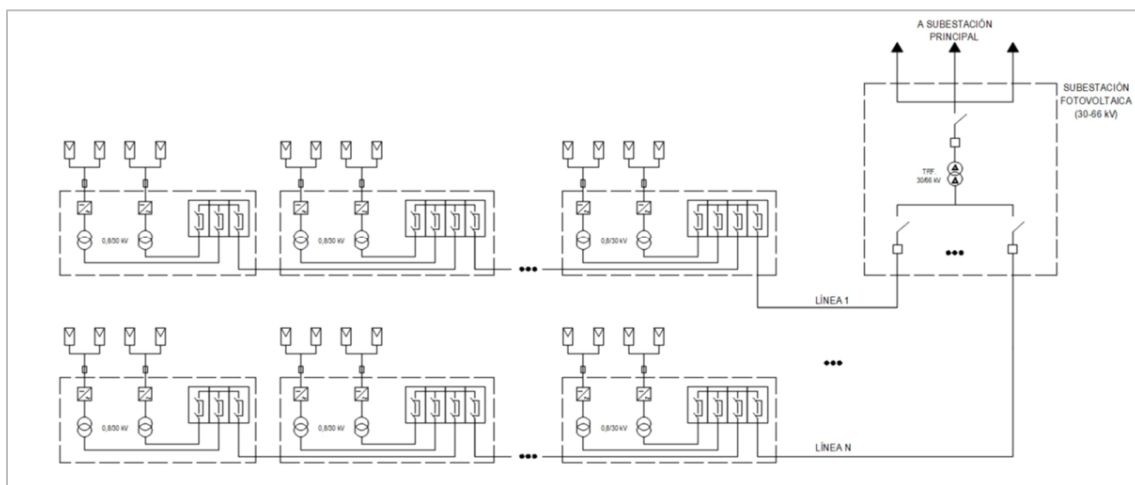


Figura 42. Esquema distribución de planta fotovoltaica en suelo

Fuente: AECOM

Respecto a las instalaciones fotovoltaicas que se instalarán en la cubierta de los edificios de Digitalización y Logístico, se ha previsto su conexión directa en baja tensión al Cuadro General del edificio donde la instalación fotovoltaica está instalada, según el siguiente esquema.

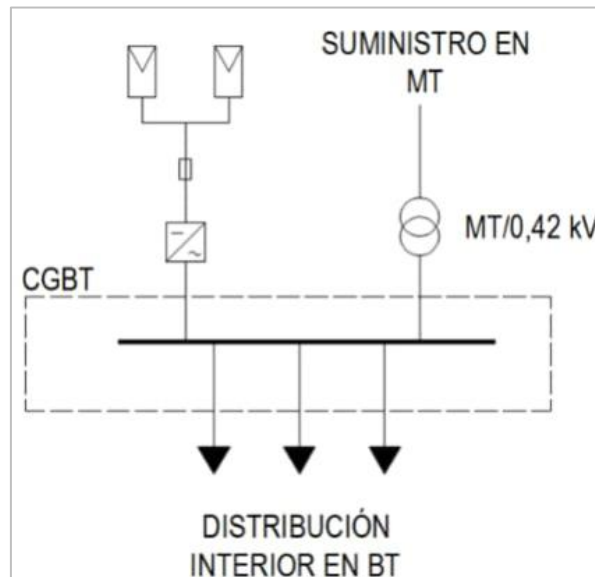


Figura 43. Esquema conexión instalación fotovoltaica en cubiertas de edificios

Fuente: AECOM

A continuación, se muestra una imagen de modo general de la infraestructura eléctrica propuesta según lo mencionado anteriormente:

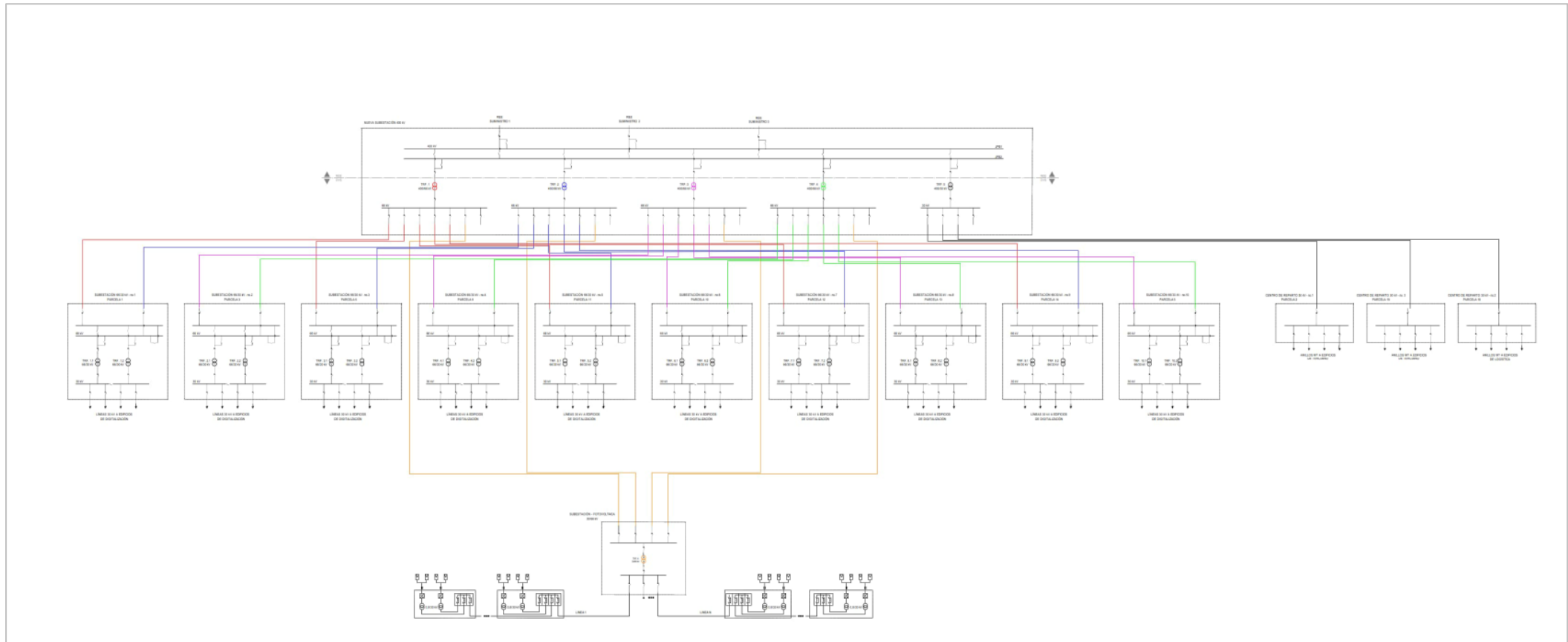


Figura 44. Esquema general distribución eléctrica

Fuente:AECOM

La siguiente imagen muestra una posible localización dentro del Sector del Centro de Transformación(1Ud), Subestaciones y Centros de Reparto requeridos, identificados por colores como sigue:

- Rojo: Nueva Subestación principal 400 kV (400/66 kV; 400/30 kV).
- Amarillo: Subestaciones Digitalización (66/30 kV).
- Cian: Centros de reparto usos Terciario y Logística (30 kV).
- Magenta: Subestación fotovoltaica (30/66 kV).

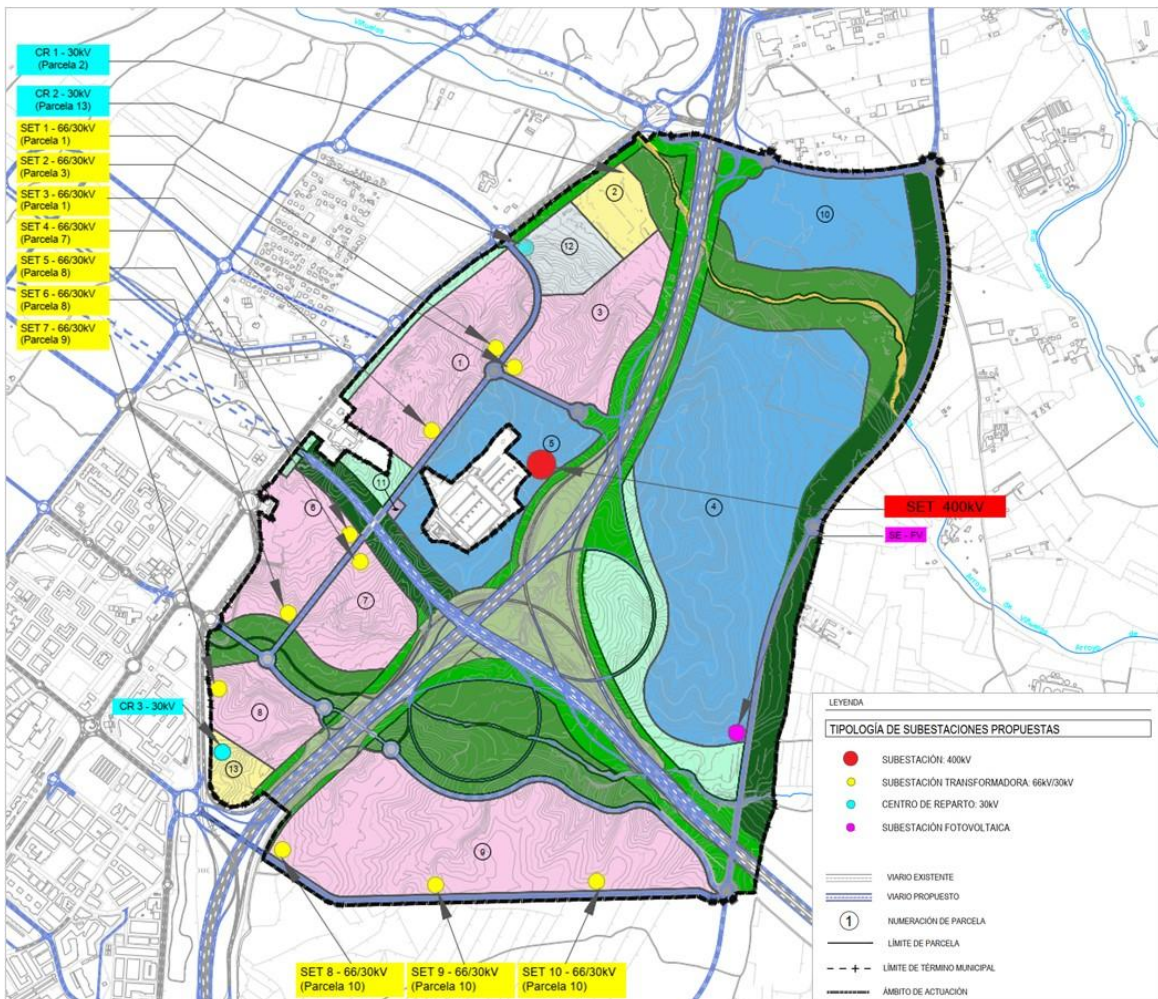


Figura 45. Estimación localización del equipamiento eléctrico principal

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

Si bien el dimensionamiento de estos elementos cumplirá con los requerimientos de REE, se ha llevado a cabo una estimación preliminar de las superficies que ocuparían, a fin de dar un orden de magnitud:

- Subestación Principal (400 / 66-30 kV): 71.000 m2.
- Subestaciones Digitalización y Fotovoltáica (66 / 30 kV): 3.000 m2 c.u.

#### 10.4.4 Propuesta e impacto en la red existente

Como se ha explicado en los apartados precedentes, se ha hecho un cálculo aproximado de las necesidades referidas a la red de infraestructuras energéticas, advirtiendo de que en fases futuras del proyecto el dimensionamiento de los elementos que conforman esta red se calculará pormenorizadamente.

En cuanto al impacto en la red existente, es precisamente la presencia de la Subestación de REE una de las principales cuestiones que han motivado la elección de nuestro emplazamiento, ya que la proximidad a esta infraestructura existente es clave para el buen funcionamiento de los usos propuestos.

Como se puede apreciar en la documentación gráfica de este proyecto, el equipamiento eléctrico parte precisamente de una nueva subestación principal, muy próxima a la existente, para distribuirse por las parcelas colindantes mediante subestaciones de menor potencia.

Por tanto, el impacto de la propuesta en la red existente es notable en este caso. Serán los organismos competentes en la materia los que determinarán la viabilidad de este proyecto en lo que se refiere a esta infraestructura clave para el desarrollo de nuestra iniciativa.

#### 10.4.5 Justificación de la solución adoptada y del cumplimiento normativo

Como hemos mencionado anteriormente, será REE en primera instancia el organismo que decidirá acerca de la viabilidad e idoneidad de esta propuesta, así como el que verificará su cumplimiento normativo, con independencia de otros posibles informes que se deban emitir, adicionalmente, por parte de otros organismos competentes. (Adjuntamos copia en el Anexo 5, de la solicitud de inclusión en la Planificación de REE 2025-2030).

## 10.5 Red de Infraestructuras energéticas de gas supramunicipal, general y local

### 10.5.1 Introducción

El objeto de esta sección es evaluar la capacidad de la infraestructura existente y futura de gas natural para proveer de suministro a las potenciales instalaciones que se implantarán en el ámbito de actuación del Proyecto DV, así como dar una visión preliminar de los requerimientos de demanda de gas, tomando como referencia la implantación urbanística propuesta de Masterplan.

### 10.5.2 Infraestructuras existentes

La zona Este del Sector que, se destinará según la propuesta de Masterplan a la instalación de paneles fotovoltaicos, es atravesada por una línea de gas enterrada que es propiedad de Enagas. Según consulta realizada con motivo de este informe a la citada compañía, no se permite realizar ninguna conexión para consumo privado.

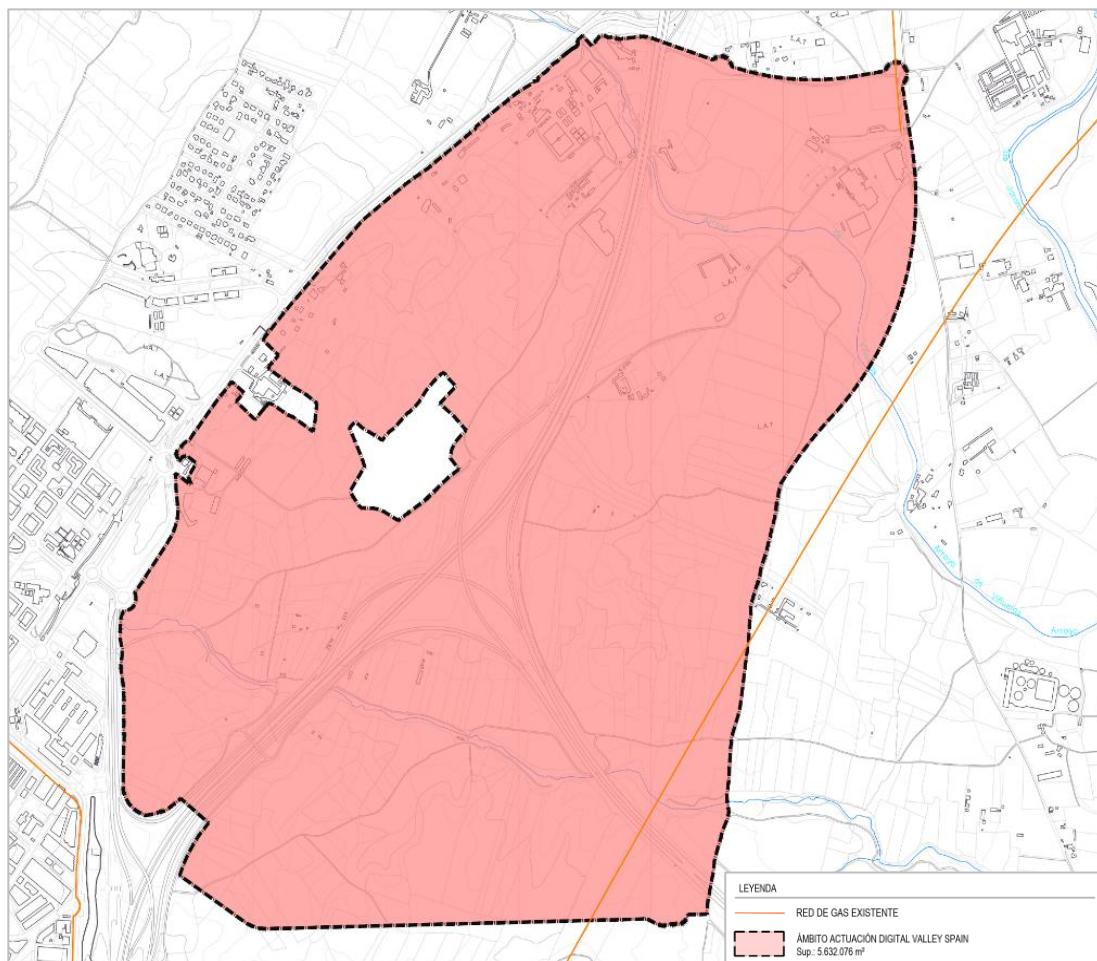


Figura 46 Plano Red General de Infraestructuras. Red enterrada de gas

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

Esta red enterrada genera una servidumbre que habrá que tener en cuenta en el diseño de las parcelas afectadas, en nuestro caso las de FP, no obstante, como alternativa al mencionado riesgo, sobre la zona de mantenimiento que se debe dejar a lo largo de la tubería, existe la posibilidad de llevar a cabo un desvío de la conducción. La solución se valorará en las siguiente Fase del proyecto.

Actualmente en el ámbito no existen líneas de distribución de gas, sin embargo, la red de la compañía Madrileña de Gas ofrece suministro a varios consumidores a propiedades situadas en el límite Oeste del

Sector. Sería, por tanto, necesario realizar una nueva distribución a los puntos de demanda desde el último punto de la red existente hacia el interior del ámbito.

### **Adecuación a los usos y densidades propuestos**

Como hipótesis inicial, se han considerado como potenciales consumidores de gas natural, los edificios que ocupan las zonas de Digitalización, Logístico y Terciario, incluyendo el área destinada a generación fotovoltaica (al Este).

En la siguiente Fase del proyecto y, una vez analizadas los requerimientos y necesidades futuras de los edificios e instalaciones propuestos se realizará el correspondiente estudio y diseño de estas instalaciones.

#### 10.5.3 Necesidades de la implantación

Como se ha descrito en los apartados anteriores, el nuevo Sector es atravesado por una tubería de gas, a la cual, sin embargo, no se podría conectar la red de abastecimiento a los edificios propuestos,

Las parcelas propuestas no disponen actualmente de red de gas, por lo que sería necesario disponer una red de distribución general por todas las zonas a urbanizar, excepto para las parcelas de uso Fotovoltaico, y una red secundaria para las parcelas con edificaciones que, dependiendo de su uso, pudieran requerir suministro de gas.

La existencia de una canalización de gas enterrada implica una servidumbre.

En el desarrollo del diseño de la propuesta de Masterplan, deberá tenerse en cuenta este condicionante en tanto que no se podría construir en una franja de 2 m a cada lado de la línea.

#### 10.5.4 Propuesta e impacto en la red existente

Al no poder contar con la red de gas existente el impacto de nuestra propuesta sobre ella es nulo. Sin embargo, habrá que actuar sobre el territorio propio y circundante para poder traer una canalización para uso particular del ámbito.

Una vez avanzado el proyecto, se definirán las necesidades y se propondrán las soluciones relativas a esta red de infraestructuras.

#### 10.5.5 Justificación de la solución adoptada y del cumplimiento normativo

Al no contar, de momento, con un cálculo pormenorizado de nuestras necesidades respecto a la infraestructura de gas, queda aplazada la justificación de la solución adoptada y de su cumplimiento normativo a la fase correspondiente de desarrollo de este proyecto.

## 10.6 Red de Infraestructuras sociales de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración supramunicipal, general y local

### 10.6.1 Introducción

El objetivo del presente apartado consiste en la estimación preliminar de las redes de infraestructura hidráulica requeridas para dar servicio al Sector, de acuerdo con los usos y zonificación propuestos en la propuesta de Masterplan. Para ello, se ha llevado a cabo previamente un análisis de las infraestructuras de agua existentes en el área.

Durante la elaboración de este documento, se han identificado al

gunos aspectos relacionados con el diseño de las futuras redes que se tendrán en cuenta en la siguiente Fase de desarrollo del diseño del Proyecto.

Resumidamente, las redes de agua estimadas en esta fase preliminar son las siguientes:

- **Red de agua potable para el abastecimiento de agua** de los siguientes usos:
  - Usos Terciarios, dotacionales e industriales.
  - **Industriales:**
    - Digitalización
    - Fotovoltaico
    - Logístico
  - **Terciarios:**
    - Hoteles
    - Oficinas
  - Comercial S
- **Red de aguas pluviales** para la captación y evacuación del agua de lluvia.
- **Red de aguas residuales** para la recogida y desagües de los caudales de aguas negras y vertidos procedentes de los procesos industriales.
- **Red de agua regenerada para el riego de las zonas verdes** y, potencialmente, para el abastecimiento de agua de proceso industrial y baldeo de viales en caso de confirmarse la disponibilidad de agua regenerada para abastecer estos usos. De momento en esta fase se ha considerado solo para el riego de zonas verdes.

### 10.6.2 Infraestructuras existentes

#### Análisis preliminar de las infraestructuras hidráulicas e inundabilidad

##### Identificación de elementos a considerar en el diseño

En base a la propuesta de Masterplan, desde el punto de vista de las instalaciones hidráulicas se identifican los siguientes aspectos como elementos a tener en cuenta en futuras fases de desarrollo del diseño del Proyecto.

- **Viarío en Zona de Policía**

En la imagen incluida a continuación se señala un tramo de vial propuesto por la propuesta de Masterplan que estaría ocupando la Zona de Policía del Arroyo Quiñones

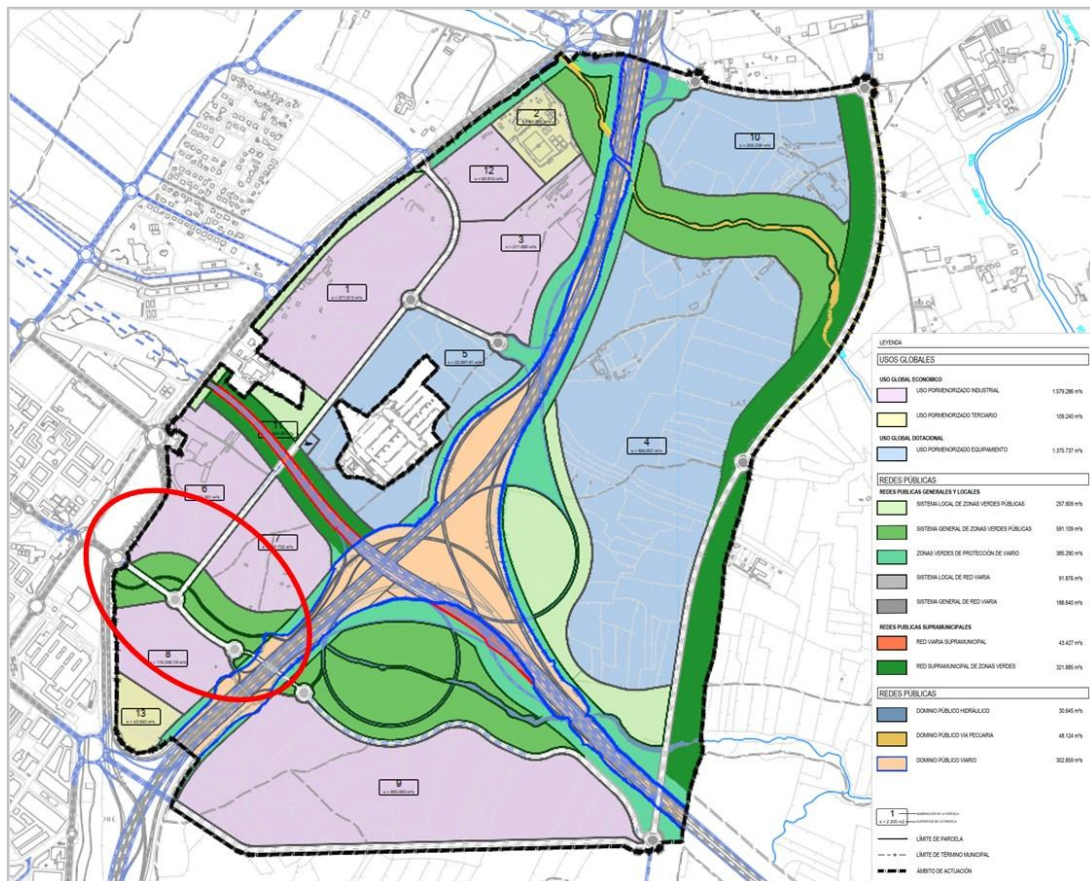


Figura 47. Vial identificado en zona de cauce

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

El texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) definen las distintas zonas asociadas al cauce de los ríos y las limitaciones a los usos que en ellas se desarrollen. En este caso, hay que tener en cuenta que cualquier actuación propuesta en Zona de Policía deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Además, por tratarse de una actuación identificada en el caso i) se deberá incluir en el expediente un estudio detallado de la Zona de Flujo Preferente y Zona de Policía:

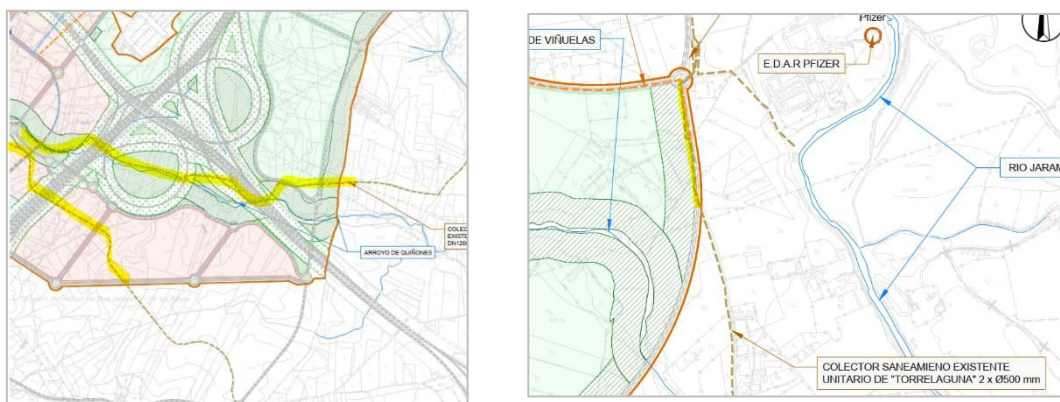
Tipo de solicitud de autorización en zona de policía	Suelo en situación básica de suelo rural	Suelo en situación básica de suelo urbanizado
i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce	Dada la importancia de estas actuaciones, probablemente estén incluidas en informes del artículo 25.4 del TRLA. Deben incluir en el expediente estudio detallado de la ZFP y ZP.	

**Figura 48. Solicitud de autorización Zona de Policía**

Fuente: Guía técnica de apoyo a la aplicación del RDPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial

- Redes existentes que cruzan el desarrollo**

Se han identificado en el Ámbito tres colectores existentes de saneamiento. Para evitar servidumbres de paso en parcelas privadas se propone la reposición de dos de estos por otros cuyo trazado debería ser coincidente con los nuevos viales del Sector. Esta propuesta de reposición es orientativa y deberá ser acordada y aprobada por CYII. En el plano que se incluye a continuación, se identifica el trazado de los colectores a reponer (Ver Figura 49):



**Figura 49. Colectores de saneamiento existente dentro del Ámbito.**

Fuente: Propuesta de Masterplan Digital Valley Spain

En el plano Red de Saneamiento propuesta que se incluye en los Anexos de este documento se incluye la propuesta de reposición. (Ver Anexo 6)

- Instalaciones asociadas a las redes de infraestructura hidráulica**

En esta primera fase de análisis, se ha identificado la necesidad de considerar tanques de tormentas previos al desagüe de las aguas pluviales a los cauces que cruzan y limitan el ámbito de actuación. Inicialmente se ha propuesto la ubicación de dichos tanques en las zonas verdes del sector. En fases posteriores de desarrollo del Proyecto, cuando se tenga suficiente información topográfica y geotécnica, deberá revisarse la posición de estas instalaciones.

Además, se tendrá en cuenta en el diseño, el espacio necesario para otras instalaciones como bombes en el caso de que no sea posible el diseño en gravedad de las redes de pluviales y saneamiento.

**Infraestructura hidráulica existente y planificada**

Por otro lado, se ha realizado una estimación preliminar de la red de infraestructura hidráulica existente en el ámbito. Para ello, en esta primera fase de estudio se ha realizado una comparativa entre la información obtenida de:

- La información contenida en la PGOU SSRR 2001 y Revisión PGOU SSRR 2015. Se entiende, no obstante, que la información obtenida de esta fuente de información es susceptible de estar obsoleta (planos fechados en 2014 y 2015).
- Información sobre las redes existentes en el Ámbito, obtenida de CYII en respuesta a la consulta presentada por AECOM ante este organismo con motivo de la realización de este informe.

Tras realizar una comparativa de la documentación obtenida de ambas fuentes de información, CYII y PGOU SSRR 2001 y Revisión PGOU SSRR 2015, se adoptan para este estudio, las siguientes hipótesis:

- a. Las redes existentes en la actualidad serían únicamente aquellas identificadas en la información recibida de CYII.
- b. Las redes previstas en la Revisión del PGOU que no aparezcan en la información recibida de CYII se considera que estarían pendientes de ejecución.

El trazado de redes existentes adoptado bajo este criterio se muestra en los Planos de Redes Existentes (Ver Anexo 6) que se indican a continuación. No obstante, es necesario subrayar que este trazado deberá ser confirmado por el Ayuntamiento y/o por CYII en fases posteriores de estudio.

1. Red de abastecimiento existente.
2. Red de saneamiento existente (redes unitarias y separativas).
3. Red de agua regenerada existente.

A continuación, se describen separadamente las tres redes estudiadas:

#### **1. Red de abastecimiento:**

Situación actual según la Revisión del PGOU SSRR 2015:

Según la Revisión del PGOU SSRR 2015, existen dos sistemas de abastecimiento:

- Desde la Arteria Cintura Norte que parte desde el depósito de El Goloso y de la arteria Eje N-1, gestionados por el CYII.
- Desde captaciones de aguas subterráneas con una gestión privada y autorizadas desde la confederación Hidrográfica del Tajo.

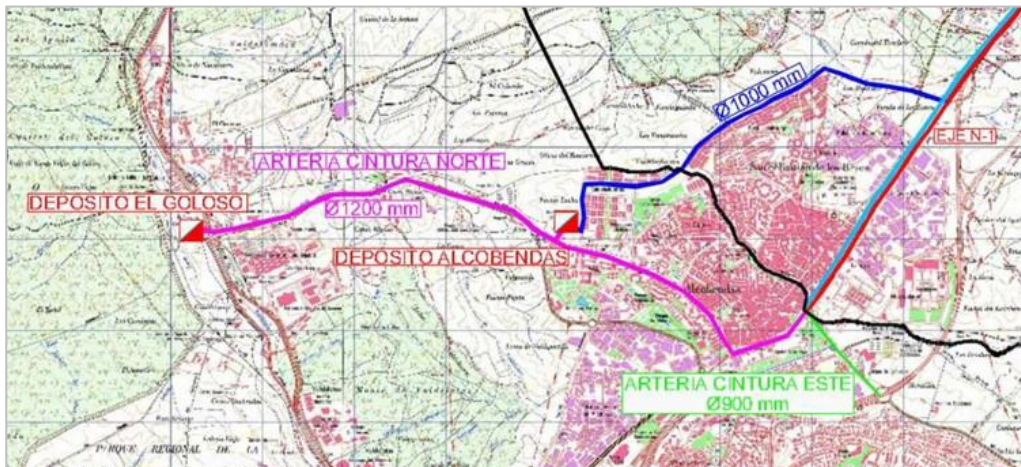


Figura 50. Situación Depósito el Goloso, Depósito Alcobendas, Arteria Cintura Norte y Eje N-1.

Fuente: Revisión PGOU

La Arteria Cintura Norte con un diámetro de  $\varnothing 1200$  mm alimenta el depósito de Alcobendas desde donde se suministran las redes bajas del término municipal de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

La arteria Eje N-1 entronca con la Arteria Cintura Norte dando suministro a parte de San Sebastián de los Reyes y de urbanizaciones colindantes de la carretera Autovía I.

Las dos urbanizaciones, Ciudadcampo y Fuente del Fresno, están actualmente funcionando con captaciones autorizadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo. Recientemente, la urbanización Ciudadcampo ha firmado con el CYII un convenio de gestión para el servicio de suministro de agua potable desde las infraestructuras del Canal. Para la urbanización Fuente del Fresno se está estudiando la posibilidad de conexión.

Con respecto a la urbanización Ciudadcampo, esta se suministra desde la arteria Eje N-1.

A continuación, se muestra el plano de la Revisión del PGOU SSRR 2015 con las infraestructuras de abastecimiento existentes en el momento de redacción de dicho plan.

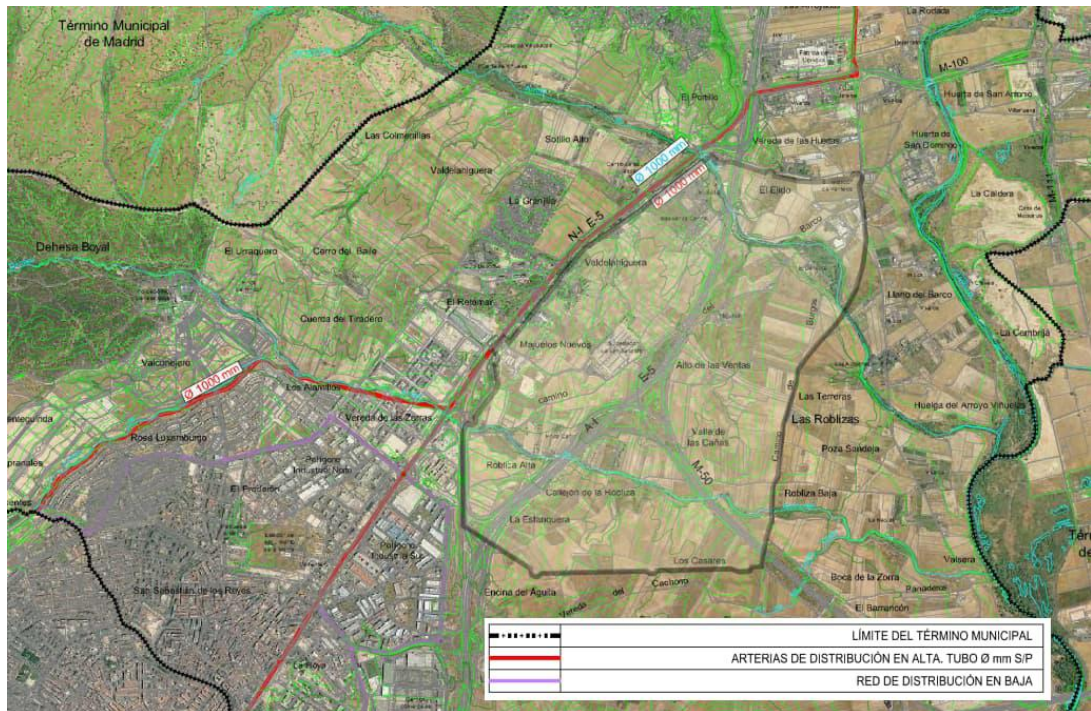


Figura 51. Previsión de abastecimiento para nuevos desarrollos

Fuente: Revisión del PGOU SSRR 2015

La Revisión del PGOU SSRR 2015 prevé realizar el suministro a los nuevos desarrollos desde dos vías, a estudiar en fases posteriores de desarrollo de este planeamiento:

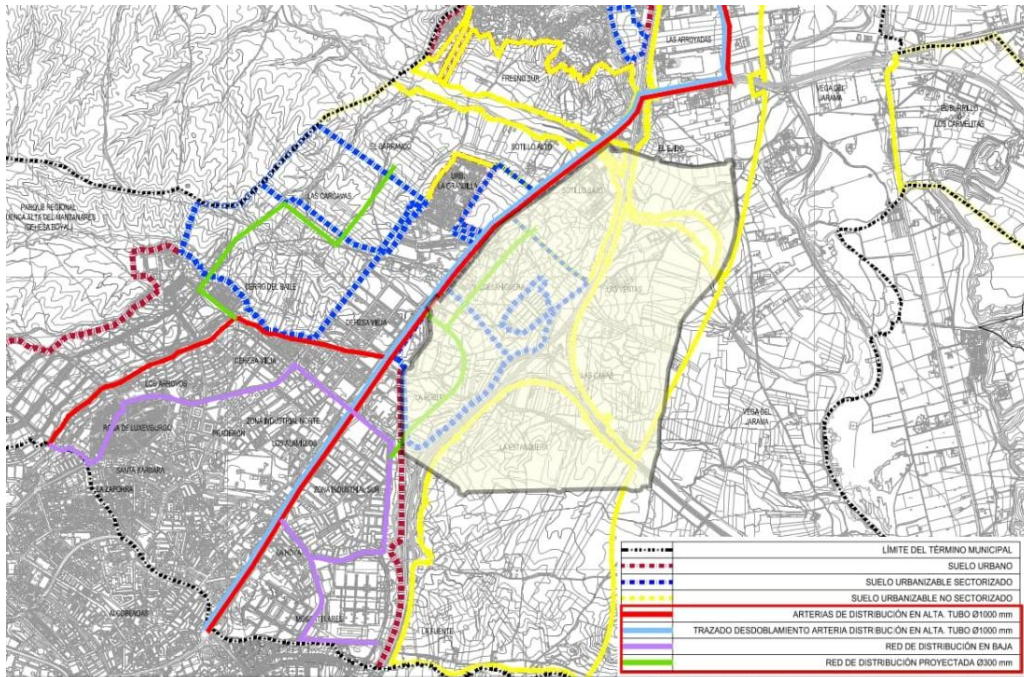
- 1) Desde el **desdoblamiento de la arteria Eje N-1**. Será necesario desdoblarse la arteria existente para dar servicio a los nuevos desarrollos.
- 2) Desde el **Segundo Anillo Principal de distribución** que actualmente se está ejecutando. Este anillo une los sistemas del CYII desde la ETAP Valmayor hasta San Agustín de Guadalix.

Se propone la ejecución de un semi anillo de distribución de Ø300mm de FD que discurrirá por los varios estructurantes propuestos.

La red interna de los sectores a desarrollar estará formada por tuberías de abastecimiento con secciones cerradas y malladas que conectarán al semi anillo principal propuesto de Ø300 mm de FD.

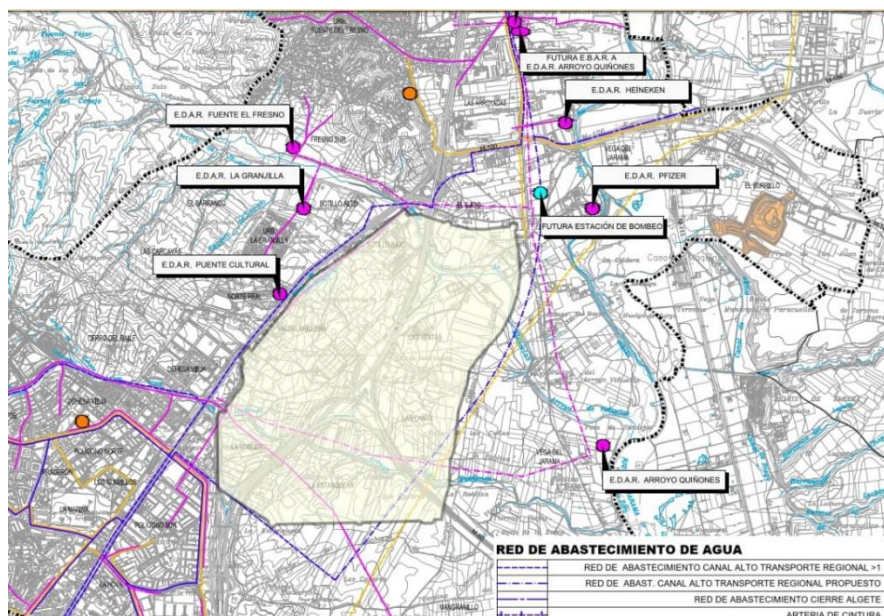
A continuación, se muestra el plano de la Revisión del PGOU SSRR 2015 (2014) con las infraestructuras de abastecimiento existentes y propuestas en el momento de la elaboración de dicho plano.

**Figura 52. Infraestructuras de Abastecimiento Propuesto**



Fuente: Plano nº 5 – Revisión del PGOU SSRR 2015 (Plano fechado en 2014)

A continuación, se muestra el plano de la Revisión del PGOU SSRR 2015 (2015) con las infraestructuras de abastecimiento existentes y propuestas en el momento de su redacción.



**Figura 53. Infraestructuras de Abastecimiento Propuesto.**

Fuente: Plano nº 2.5 – Revisión del PGOU SSRR 2015 (Plano fechado en 2015)

### Comparación con la información recibida de CYII:

En base a la información recibida de CYII, se deduce que las previsiones de ampliación de infraestructura consistentes en el desdoblamiento de la arteria Eje N-1 que limita al Oeste del sector por la Nacional I y la red de abastecimiento Canal Alto de Transporte regional identificada en la Revisión del PGOU SSRR 2015, no se habrían ejecutado todavía.

De este modo, en esta fase preliminar se propone la red de abastecimiento del nuevo Sector y las conexiones necesarias a la arteria Eje N-1 de DN1000mm y/o al anillo de distribución de 300mm que discurre en paralelo por el límite Oeste del desarrollo. La capacidad de dichas redes para suministrar los caudales de abastecimiento estimados deberá ser confirmada por CYII.

En el Anexo 6 de este documento, se presenta un plano que muestra las redes de abastecimiento existentes identificadas en la información recibida de CYII y las previstas en la Revisión del PGOU SSRR 2015 que, se asume, estarían pendientes de ejecución.

## **2. Red de saneamiento**

### Red de saneamiento existente según la Revisión del PGOU SSRR 2015:

Según la Revisión del PGOU SSRR 2015, el saneamiento de San Sebastián de los Reyes se suministra de la siguiente manera:

- Servicio de alcantarillado: por el Ayuntamiento o gestión privada según instalaciones.
- Servicio de depuración: por el CYII o gestión privada según instalaciones.

Por otro lado, la titularidad de las infraestructuras de saneamiento del Municipio sería la siguiente:

- Alcantarillado: corresponde al Ayuntamiento.
- Depuración: corresponde a CYII.

La red de saneamiento actual del casco urbano es de tipo unitario. No obstante, en la mayor parte de los últimos desarrollos ejecutados se han proyectado redes de saneamiento separativas.

Actualmente el término municipal de San Sebastián de los Reyes cuenta con EDARs tanto municipales como privadas de diferentes instalaciones industriales y en urbanizaciones. También existen numerosos puntos de vertido dispersos por el término municipal autorizados por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La red de alcantarillado del casco urbano de SSRR está estructurada, junto a la red de Alcobendas, en base a dos emisarios que discurren junto al Arroyo de la Vega y al Arroyo de Quiñones.

El emisario Este recoge las aguas residuales de parte de los cascos urbanos de los dos términos municipales hasta la EDAR del arroyo de la Vega ya situado en el término municipal de SSRR. Antes de la llegada a la EDAR, este colector recoge las aguas residuales del emisario Oeste que recoge también parte de las aguas de los cascos urbanos de los dos términos municipales.

La revisión del PGOU SSRR 2015 cita el Plan Director de Saneamiento y Depuración de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas (realizado por CYII en 1988), el cual contemplaba la unificación de los numerosos vertidos de aguas residuales que existen en el municipio por medio de diferentes infraestructuras hasta la EDAR de Quiñones.



Figura 54. Localización EDAR Arroyo de la Vega y EDAR de Quiñones.

Fuente: Elaboración Propia AECOM

En el momento de la redacción del citado Plan, estaban en fase de ejecución las siguientes infraestructuras:

- EDAR de Quiñones, situada entre los arroyos de Quiñones y Viñuelas.
- El Colector de la Robliza, de  $\varnothing 1400$  m que conectará con el emisario Oeste hasta la EDAR de Quiñones.
- Colector variante del Camino de El Ejido, de  $\varnothing 800$  m que recogerá en un futuro los vertidos de la zona.
- Colector de Torrelaguna y la estación de bombeo de aguas residuales necesario. Discurre desde la nueva EDAR de las Arroyadas hasta la EDAR de Quiñones.

## EDAR Arroyo de la Vega

Dentro del Plan se contemplaba la ampliación y mejora de las instalaciones de la EDAR del Arroyo de la Vega que actualmente ya están ejecutadas con una capacidad de 541.667 habitantes equivalentes y con una capacidad de tratamiento de 65.000 m<sup>3</sup>/día.

La capacidad de dicha EDAR ha sido contrastada con la información obtenida en la web del “European Commission Urban Wastewater Website”



**Figura 55. Capacidad de la EDAR de Arroyo de la Vega**

*Fuente: Web del “European Commission Urban Wastewater Website”*

## EDAR de Quiñones

Según la Revisión del PGOU SSRR 2015, la ejecución de la EDAR Quiñones se había previsto en 2 fases, con las siguientes capacidades de tratamiento y horizontes temporales:

- Fase 1: 172.000 hab-eq; operativa a lo largo de 2012 (probablemente a finales de ese año)
- Fase 2: 230.000 hab-eq (capacidad total, incluyendo Fase 1); sin horizonte determinado

Está formada por tres líneas y con reserva de una cuarta y un sistema terciario para las previsiones de riego. En aquel momento estaba en ejecución la primera fase con una única línea.

La previsión era que la EDAR de Quiñones recogiera aparte de los caudales generados al Norte del municipio, parte de los caudales generados por el casco urbano de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, quedando como un nuevo sistema de depuración adicional al ya existente ubicado en la EDAR del arroyo de la Vega, por medio de la conexión del colector de La Robliza al Emisario Oeste.

Esto suponía la posible conexión del Sector S-3 “La Robliza” al Emisario Oeste y del Sector S-5 “La Fuente” al Emisario Este con la depuración en la EDAR del Arroyo de la Vega, debido a problemas de cota para llegar a la EDAR de Quiñones. La EDAR del Arroyo de la Vega deberá asumir un caudal de unos 5.200 m<sup>3</sup>/d, unos 20.800 hab-eq aproximadamente.

El resto de los sectores, serán depurados en la EDAR de Quiñones, siendo necesaria la ampliación de las instalaciones que en aquel momento se estaban ejecutando a unos 11.314 m<sup>3</sup>/d, unos 45.250 hab-eq aproximadamente.

Según la información consultada en la web del “European Commission Urban Wastewater “, la capacidad de la EDAR de Quiñones en la actualidad es la indicada a continuación, por lo que se deduce que no se ha realizado todavía la ampliación prevista.

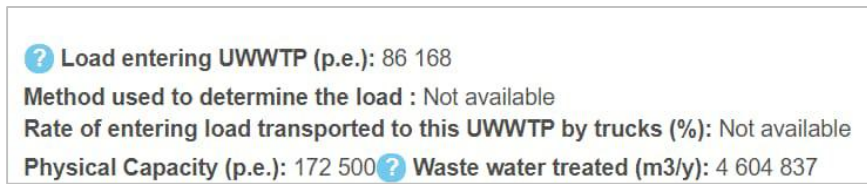


Figura 56. Capacidad de la EDAR de Quiñones

Fuente: Web "European Commission Urban Wastewater "

A continuación, se muestra el plano de la Revisión del PGOU SSRR 2015 (fechado en 2014) con las infraestructuras de saneamiento existentes en ese momento:

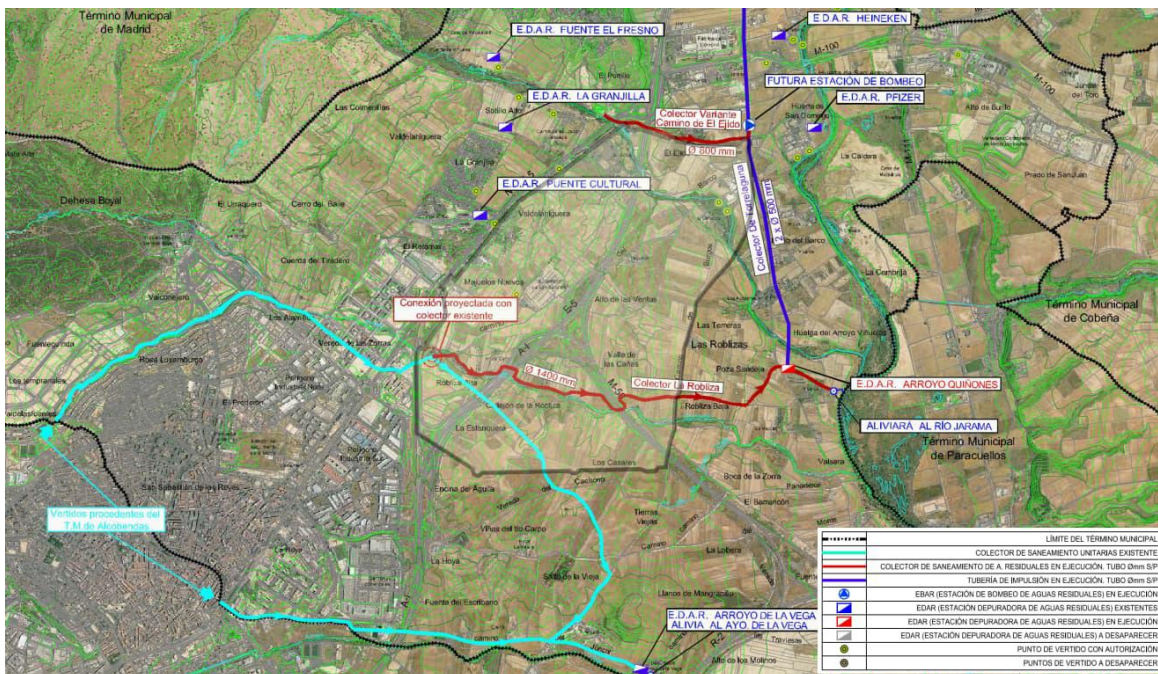


Figura 57. Infraestructuras redes de saneamiento

Fuente: Revisión PGOU SSRR 2015

Previsión de saneamiento para nuevos desarrollos según la Revisión del PGOU SSRR 2015:

La previsión según la Revisión del PGOU SSRR 2015 es que todas las zonas de expansión industrial se conecten con la red de saneamiento y depuración. Además, el caso de ser necesario por el tipo de actividad, deberán contar con un pretratamiento para eliminar compuestos contaminantes derivados de la actividad industrial.

En cuanto a la red de saneamiento propuesta para el desarrollo del planeamiento municipal, se indica que esta será de tipo separativo (a diferencia de la actual que es de tipo unitario).

El vertido de las aguas residuales se realizará por medio de los colectores que transcurrirán bajo los viales y zonas verdes de la nueva urbanización y que irán a conectar a los emisarios de saneamiento existentes.

La red de saneamiento de aguas residuales propuesta para los nuevos ámbitos conectará con la red existente, llevándose a depurar, bien a la EDAR de Arroyo de la Vega o a la EDAR de Quiñones.

Se indica que será necesaria la ampliación de la EDAR de Quiñones para poder absorber los caudales de parte de los nuevos desarrollos propuestos. El resto de los crecimientos serán depurados en la actual EDAR Arroyo de la Vega.

Se propone un sistema de riego (red de riego o camiones cisterna) con aguas depuradas desde la EDAR de Arroyo de la Vega y desde la EDAR de Arroyo Quiñones para regar las zonas ajardinadas existentes o futuras.

A continuación, se muestra el plano de la Revisión del PGOU SSRR 2015 (fechado en 2014) con las infraestructuras de saneamiento existentes, en ejecución y propuestas en el momento de redacción de dicho plan.

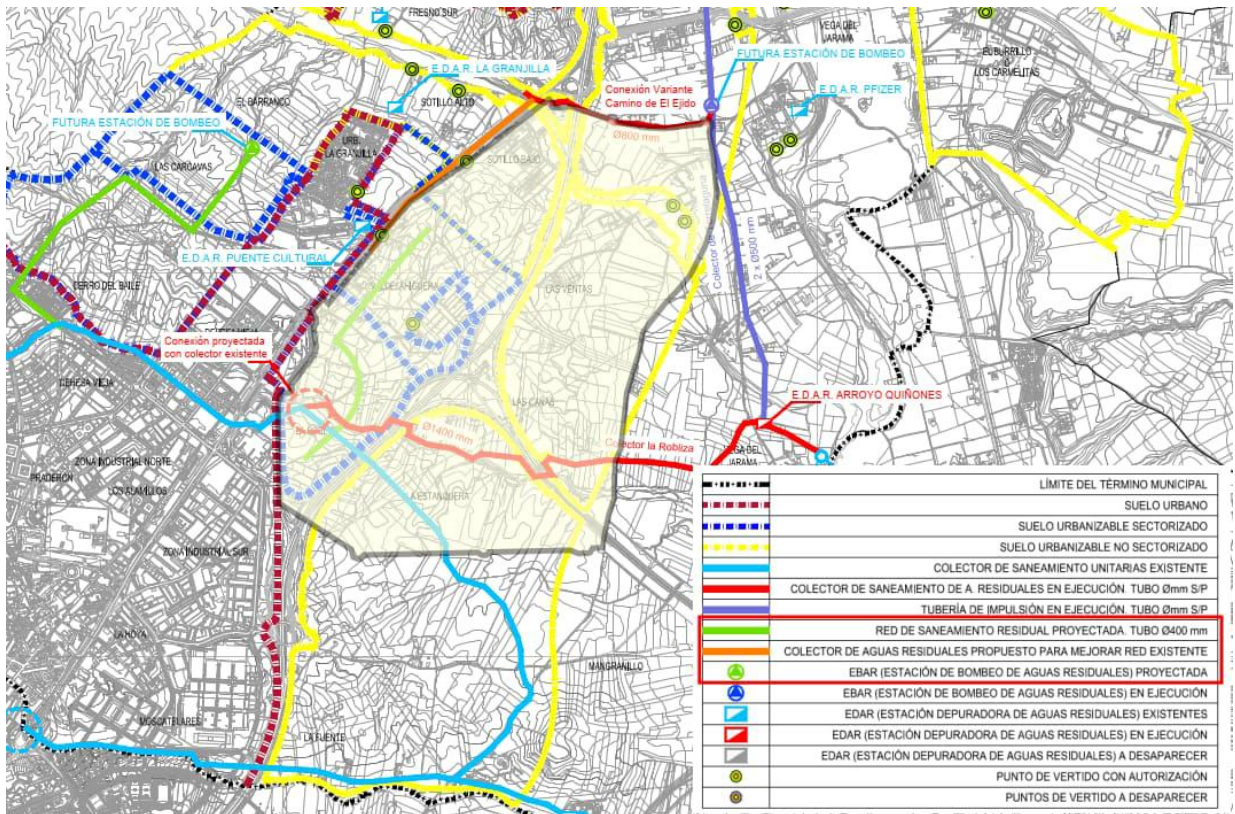


Figura 58. Infraestructuras de Saneamiento Residual Propuesto.

Fuente: Plano nº 7 de la Revisión del PGOU SSRR 2015 (fechado en 2014)

Este plano se complementa con el plano de la Revisión del PGOU SSRR 2015 (fechado en 2015) con las infraestructuras de saneamiento existentes y propuestas en el momento de redacción de dicho plan.

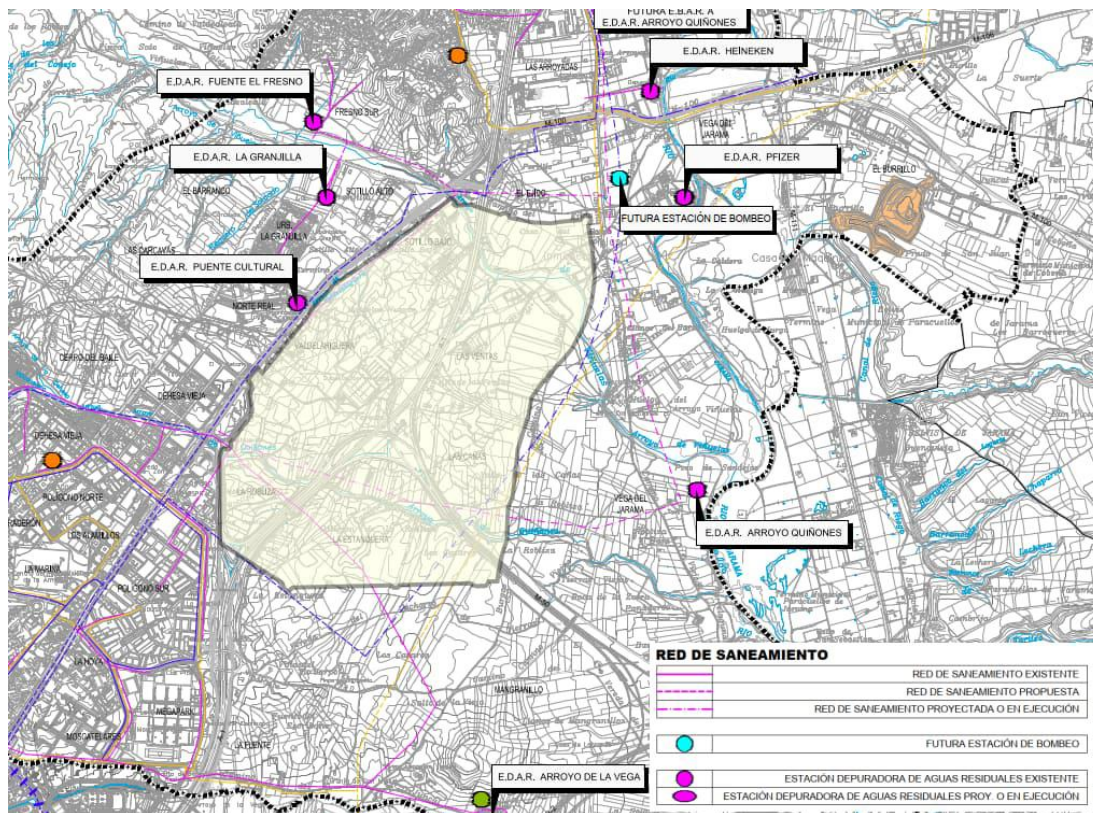


Figura 59. Infraestructuras de Saneamiento Propuesto.

Fuente: Plano nº 2.5 – Revisión del PGOU SSRR 2015 (fechado en 2015)

#### Comparación con la información recibida de CYII:

En base a la información recibida de CYII, se deduce que las previsiones de ampliación de infraestructura (redes naranjas y verdes en la Figura 51) no se habrían realizado todavía.

Por ello, en esta fase preliminar, se propone la red de saneamiento unitaria del nuevo Sector y las conexiones necesarias a los dos colectores que cruzan el desarrollo en la actualidad, los cuales habrá que reponer para adaptarlos a la propuesta de ordenación urbanística que es objeto de este estudio de forma que se evite la creación de servidumbres de paso en parcelas privadas.

En el Anexo 6 de este documento se presenta un plano que muestra las redes de saneamiento existentes identificadas en la información recibida de CYII y las previstas en la Revisión del PGOU SSRR 2015 que, se asume, estarían pendientes de ejecución.

### **3. Red de aguas pluviales existente y prevista:**

#### Situación actual de la red de pluviales según la Revisión del PGOU SSRR 2015:

Según la Revisión del PGOU SSRR 2015, mayor parte de las redes de saneamiento existentes en el municipio son redes unitarias

#### Previsión de red de aguas pluviales para nuevos desarrollos según la Revisión del PGOU SSRR 2015:

En todos los ámbitos de nuevo desarrollo se propone una red de tipo separativa, en la cual las aguas pluviales no serán evacuadas en la red unitaria existente sino al cauce a cuya cuenca vertiente comprenda el sector y que sean capaces de asumir los vertidos.

El trazado de las conducciones propone la evacuación de pluviales por gravedad siempre que sea posible, sorteando las divisorias más pronunciadas del terreno natural y considerando los puntos más adecuados de paso, tanto para la evacuación de las aguas como para las obras de construcción de la red.

El trazado de la red de saneamiento de aguas pluviales general se ha tendido a llevar por los principales viarios y zonas verdes, siguiendo el sentido del flujo superficial mientras que el trazado de las redes en el interior de los nuevos ámbitos estará supeditado a la ordenación interna de los mismos.

Los aliviaderos tendrán las características indicadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Las actuaciones propuestas deberán ser concretadas en fases posteriores del planeamiento y adecuadas a las condiciones, características y situación de los ámbitos en el momento de su ejecución.

Las redes de saneamiento que se diseñen para los nuevos ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado serán separativas siempre que sea posible, y deberán cumplir las especificaciones legales que marca el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, y las Normas del Plan Hidrológico del Tajo.

Las aguas pluviales serán evacuadas a los cauces fluviales más cercanos a los desarrollos. Para su diseño se deberán tener en cuenta la cuenca vertiente, los usos de suelo y la mejor opción posible. Si existen zonas en las que no es viable evacuar las aguas pluviales directamente a un cauce fluvial, se deberán estudiar alternativas para la gestión de las aguas de lluvia.

A continuación, se muestra el plano de la Revisión del PGOU SSRR 2015 con las infraestructuras de pluviales existentes y propuestas en el momento de redacción de dicho plan.

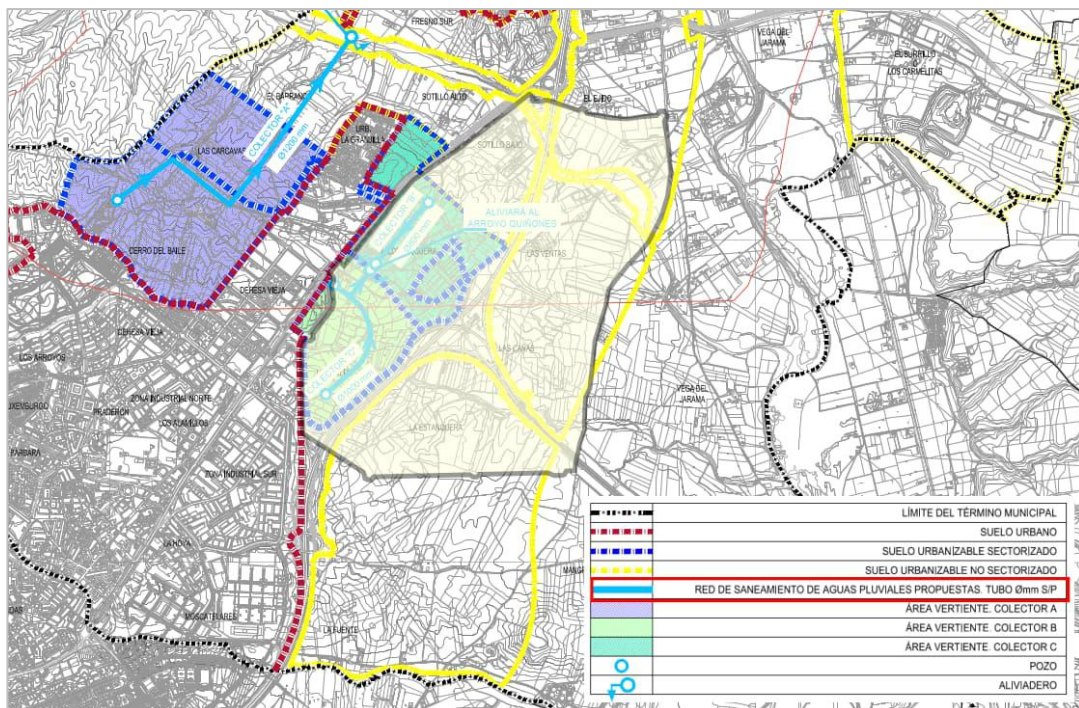


Figura 60. Infraestructuras de Saneamiento Pluvial Propuesto.

Fuente: Plano nº 8 – Revisión del PGOU SSRR 2015

#### Comparación con la información recibida de CYII:

En base a la información recibida de CYII, se deduce que las previsiones de construir nuevas redes de pluviales en el área de estudio (red azul en la Figura 68) no se habrían ejecutado todavía.

De este modo, en esta fase preliminar, se propone la red de pluviales unitaria requerida en el ámbito de estudio y su desagüe a los tres cauces que cruzan el sector.

En el Anexo 6 de este documento se presenta un plano que muestra las redes de pluviales existentes identificadas en la información recibida de CYII y las previstas en la Revisión del PGOU SSRR 2015 que, se asume, estarían pendientes de ejecución.

#### **4. Red de agua regenerada existente y prevista:**

##### Situación actual de red de aguas regeneradas según la Revisión del PGOU SSRR 2015:

Según la Revisión del PGOU SSRR 2015, no existen redes de agua regenerada en el ámbito de estudio en el momento de redacción del plan.

##### Previsión de red de aguas regeneradas para nuevos desarrollos según la Revisión del PGOU SSRR 2015:

Este documento urbanístico introduce el concepto de reutilización como pilar básico de desarrollo sostenible y la gestión eficiente de los recursos hídricos. La reutilización del agua depurada constituye un componente esencial del ciclo integral del agua y queda plasmada en el Real Decreto 1620/2007 sobre la reutilización de aguas depuradas, donde se determinan los usos previstos como zonas verdes públicas, campos de golf, usos industriales y baldeo de calles.

Se destaca también la posibilidad de la utilización de las aguas de lluvia acumuladas por medio de tanques o balsas, siendo su uso principal el riego de zonas verdes públicas.

La Revisión del PGOU SSRR 2015 propone un sistema de riego (red de riego o camiones cisterna) con aguas depuradas desde la EDAR de Arroyo de la Vega y desde la EDAR de Arroyo Quiñones para regar las zonas ajardinadas existentes o futuras. Para ello y según se menciona, se preveían las siguientes actuaciones en las EDARs de Arroyo Quiñones y Arroyo de la Vega para ampliar el tratamiento terciario:

- La nueva EDAR de Quiñones (en el momento de la redacción del plan, en estado de ejecución) contaría con un sistema terciario para poder utilizar esta agua para riego y otros usos. La distribución de esta agua estaba prevista realizarse bien mediante la instalación de una red de riego o con camiones cisterna de aguas recicladas, como es habitual hacer en muchos municipios de la Comunidad de Madrid.
- Según la Revisión del PGOU SSRR 2015, en noviembre del 2006 se suscribió un Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y CYII para el suministro de agua reutilizable proveniente de la EDAR de Arroyo de la Vega para riego de las zonas verdes. En este Convenio se propuso la ejecución de un Proyecto que preveía la ampliación del tratamiento terciario existente en la EDAR con una tercera línea de igual capacidad que las existentes, 63 l/s. Asimismo se incluían las condiciones de conexión desde la EDAR hasta un depósito y una balsa de regulación con una capacidad conjunta de 1.564 metros cúbicos, así como la red básica de distribución de agua reutilizable desde el depósito hasta las distintas zonas verdes públicas a regar, con ramales de interconexión con la red básica de distribución de agua reutilizable de Alcobendas, constituyendo así una red mallada que aumenta la garantía de servicio para ambas redes.

#### Comparación con la información recibida de CYII

En la información recibida de CYII, se identifica una red de agua regenerada de diámetro 400mm que sale de la EDAR Arroyo de la Vega y discurre al sur del área de estudio. Dentro del alcance preliminar de este estudio, no se ha llegado a confirmar si esta es una de las actuaciones previstas en la Revisión del PGOU SSRR 2015 y si hay alguna otra actuación pendiente de ejecución.

### 10.6.3 Necesidades de la implantación

- **Propuesta preliminar de infraestructuras hidráulicas**

En base al contenido de la propuesta de Masterplan y al análisis de la información analizada, se proponen las siguientes redes de infraestructura hidráulica en el ámbito de estudio:

1. **Red de abastecimiento de agua potable.**
2. **Red de saneamiento.**
3. **Red de aguas pluviales.**
4. **Red de agua regenerada.**

Esta propuesta preliminar de infraestructuras hidráulicas deberá ser compartida y confirmada por el CYII y el Ayuntamiento de SSRR en fases posteriores de estudio y diseño del Sector.

Para el trazado de las redes y propuesta de conexiones a las redes existentes se han tenido en cuenta las siguientes hipótesis:

- a. El trazado de las redes se ha propuesto en base al desarrollo previsto de la propuesta de Masterplan (Ver Anexo 6).
- b. El trazado de las redes en esta fase preliminar de estudio es esquemático y no ha tenido en cuenta la necesidad de bombeos al no disponer de información de las cotas de terreno previstas en el futuro desarrollo. El trazado de estas redes deberá ser actualizado en fases posteriores para adaptarse al terreno finalmente propuesto en proyecto, tratando de diseñar redes en gravedad y evitando bombeos en la medida de lo posible.
- c. La idoneidad de los puntos de conexión previstos inicialmente en esta fase de estudio, así como la capacidad de las redes a las que se prevé conectar deberá ser confirmada por CYII. Para ello se han estimado en esta fase caudales de abastecimiento, saneamiento y pluviales, que serán una referencia para iniciar conversaciones con dicho organismo y detectar la necesidad de posibles ampliaciones de la infraestructura existente por parte de dicho organismo.
- d. El trazado de las redes existentes que actualmente cruzan el desarrollo deberá adaptarse al diseño de la propuesta de Masterplan, por lo que será necesaria la reposición de estas. En esta fase se han identificado dos colectores de saneamiento que cruzan el nuevo desarrollo. El plano de Red Propuesta de Saneamiento (incluido en el Anexo 6) refleja una posible alternativa para el desvío de uno de los dos colectores que deberá ser compartida y comentada con CYII para su aprobación. Aquellos colectores identificados en zonas verdes que discurren paralelos a los cauces se han mantenido en la misma posición.
- e. El esquema de las redes se basa en los requerimientos identificados en la Revisión del PGOU SSRR 2015 para los nuevos desarrollos, las recomendaciones de CYII y la normativa del Plan Hidrológico del Tajo.

## 1. Propuesta preliminar de red de abastecimiento de agua potable

### Contexto

En el presente apartado se establecen las directrices básicas para la estimación de las demandas de agua potable y la propuesta de la red en esta Fase del proyecto.

Se ha propuesto una red de abastecimiento mallada que abastecerá los usos terciarios e industriales previstos en la propuesta de Masterplan.

La demanda de riego se ha previsto satisfacer con la red de agua regenerada, en base a los requerimientos de la Revisión del PGOU SSRR 2015.

En esta fase preliminar no se ha considerado la demanda de incendios que podrá ser abastecida por la red de agua potable o regenerada dando cumplimiento en este último caso a la normativa de aplicación (Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas).

### Descripción de la red y su conexión con la red exterior al Sector

Se propone una red de abastecimiento mallada que discurre por los viales del sector con el fin de poder dar acometida a todas las parcelas del desarrollo. Dichas redes conectarán a la red existente en varios puntos.

El abastecimiento de la red de agua potable se realizará a través del suministro de la red de CYII en el entorno del desarrollo. En base a la información de partida analizada, se proponen varios puntos de conexión a la red existente, anillo de distribución de 300mm que discurre en paralelo por el límite oeste del desarrollo y que conecta con la arteria

Eje N-1 de DN1000mm. La capacidad de dichas redes para suministrar los caudales de abastecimiento estimados deberá ser confirmada por CYII. En las futuras conversaciones con CYII, se planteará la posibilidad de tener una conexión de reserva (backup) para los Centros de Datos buscando una alternativa de suministro en caso de fallo o rotura de la red.

En el Anexo 6 de este documento, se incluye el plano de Red de Abastecimiento de Agua Potable propuesta.

### Dotaciones, demandas y caudales

La red de abastecimiento de agua potable se propone para atender las demandas de los usos terciarios, dotacionales e industriales del nuevo Sector de actuación. Para las estimaciones de la demanda se ha considerado:

- Áreas de verdes, dotacionales e industriales:

Se han considerado las recomendaciones de CYII, aplicando las dotaciones incluidas en la siguiente tabla de la norma de CYII para el cálculo de redes de abastecimiento, que se incluye a continuación.

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m <sup>2</sup> edificable y día)	Zonas verdes (l/m <sup>2</sup> y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m <sup>2</sup> edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m <sup>2</sup> edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

**Tabla 21. Dotaciones de cálculo**

Fuente: Normas para redes de abastecimiento. Versión 2012. Modificación 2020. CYII

- Centros de Datos:

Se han considerado demandas habituales de este tipo de actividad, basadas en experiencias previas, diferenciando entre consumo doméstico e industrial.

Para el consumo industrial se ha considerado, además, que el sistema de enfriamiento estará basado en agua evaporada, como hipótesis conservadora, al tener este sistema un mayor consumo de agua que las enfriadoras.

Para el consumo doméstico, se ha tenido en cuenta la superficie edificable y se han aplicado las demandas de la citada tabla de la norma de CYII.

Las demandas así obtenidas son caudales medios.

Para la obtención de **caudales punta**, se ha considerado un coeficiente punta instantáneo  $C_p = 3$ .

Para el baldeo de viales se ha considerado 3 l/m<sup>2</sup> y uso (máximo 150 baldeos/año).

Se incluye a continuación, el resumen de los caudales medios de agua potable a suministrar estimados en esta fase preliminar en base a los criterios previamente descritos :

ESTIMACIÓN CAUDAL ABASTECIMIENTO SEGÚN NORMATIVA CYII					
Uso		Superficie (m <sup>2</sup> )	Dotación (l/m <sup>2</sup> /día)	Días Uso	Caudal medio anual (m <sup>3</sup> /año)
Econ. Ind. Digitalización	Industrial	962.847,29	-	365	932.000,00
Econ. Ind. Digitalización	Doméstico	137.590,88	8	365	401.795,37
Dot. Infra. Fotovoltáico	Instalaciones parque	2.400,32	3	150	1.080,14
Dot. Infra. Fotovoltáico	Salas control	600,08	8	250	1.200,16
Econ. Ind. Logística	Nave	256.433,33	3	150	115.395,00
Econ. Ind. Logística	Oficinas	16.535,63	8	250	33.071,27
Econ. Terciario	Hoteles	47.167,23	8	365	137.728,31
Econ. Terciario	Oficinas	56.167,23	8	250	113.436,01
Econ. Terciario	Comercial	107.747,75	8	365	314.623,43
<b>Total estimado</b>					<b>2.050.330</b>

**Tabla 22. Resumen estimación de caudales agua potable**

Fuente: AECOM

## 2. Propuesta preliminar de red de saneamiento

### Contexto:

A continuación, se establecen las directrices básicas para la estimación de los caudales de vertido de aguas residuales y la propuesta de la red de saneamiento.

La nueva red de saneamiento se plantea unitaria de aguas residuales y recogerá los vertidos de los usos terciarios e industriales previstos en la propuesta de Masterplan. Dicha red conectará con los colectores existentes que discurren hasta las EDARs de Arroyo Quiñones y Arroyo de la Vega.

### Descripción de la red y conexión con la red exterior

La recogida de las aguas residuales generadas en el nuevo sector se realizará a través de una nueva red de saneamiento que conectará con los colectores unitarios de CYII que cruzan el desarrollo.

En el diseño de esta red se han considerado tres sectores y varios puntos de conexión:

- Red de colectores situada al norte del Arroyo Quiñones que conectará en dos puntos con el colector existente de diámetro 1200mm que discurre paralelo al arroyo. El colector existente conecta aguas abajo a la EDAR de Quiñones;
- Red de colectores situada al sur del Arroyo de Quiñones que conecta en dos puntos con la reposición del colector existente propuesta, de diámetro 1000mm. El colector existente conecta aguas abajo a la EDAR Arroyo de la Vega.
- Red de colectores situada al Sur del desarrollo que conecta en un punto con el colector existente que discurre paralelo al Arroyo de la Vega. El colector existente conecta aguas abajo en la EDAR Arroyo de la Vega.

En el Anexo 6 de este documento, se incluye el plano de Red de saneamiento preliminarmente propuesta, indicándose que, tanto la reposición del colector unitario de saneamiento como la propuesta de la red deberá ser aprobada por CYII en fases posteriores del estudio.

Dotaciones, demandas y caudales:

ESTIMACIÓN CAUDAL SANEAMIENTO SEGÚN NORMATIVA CYII						
		Dotación (l/m <sup>2</sup> /día)	Días uso	Coefficiente retorno	Caudal medio anual (m <sup>3</sup> /año)	Caudal de saneamiento (m <sup>3</sup> /año)
940,387.70	Zonas verdes - Libre	1.5	150	0.855	211,587.23	180,907.08
986,116.30	Sistema Pro Vial	1.5	150	0.855	221,876.17	189,704.12
368,328.25	Víario General	3	150	0.855	165,747.71	141,714.29
234,467.95	Víario Local	3	150	0.855	105,510.58	90,211.54
<b>TOTAL</b>					<b>704,721.69</b>	<b>602,537.04</b>

**Tabla 23. Estimación caudales saneamiento s/CYII**

Fuente: AECOM

Para la estimación de los caudales de vertido se ha considerado la aplicación del coeficiente de retorno indicado en la tabla anterior de la norma de CYII para el diseño de redes de saneamiento incluida a continuación:

USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

Nota: No se incluye el uso de zonas verdes al considerarse un coeficiente de retorno de 0 para el mismo.

**Tabla 24. Coeficientes de retorno para usos de planeamiento futuro**

Fuente: Normas para redes de saneamiento. Versión 3. 2020. CYII

Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Dotación (l/m <sup>2</sup> /día)	Días Uso	Coefficiente de retorno	Caudal medio anual (m <sup>3</sup> /año)	Caudal de saneamiento (m <sup>3</sup> /año)
Econ. Ind. Digitalización Industrial	962.847,29	-	365	0,855	932.000,00	796.860,00
Econ. Ind. Digitalización Doméstico	137.590,88	8	365	0,855	401.795,37	343.509,39
Dot. Infra. Fotovoltáico Instalaciones parque	-	-	-	-	-	-
Dot. Infra. Fotovoltáico Salas control	600,08	8	250	0,855	1.200,16	1.026,14
Econ. Ind. Logística Nave	-	-	-	-	-	-
Econ. Ind. Logística Oficinas	16.535,63	8	250	0,855	33.071,27	28.275,96
Econ. Terciario Hoteles	47.167,23	8	365	0,855	137.728,31	117.757,71
Econ. Terciario Oficinas	56.167,23	8	250	0,855	113.436,01	96.987,79
Econ. Terciario Comercial	107.747,75	8	365	0,855	314.623,43	269.003,03
<b>Total estimado</b>					<b>1.933.855</b>	<b>1.653.420</b>

**Tabla 25. Estimación de caudales de saneamiento s/CYII**

Fuente: AECOM

El baldeo de las instalaciones no se ha considerado en la estimación de la demanda de saneamiento, al considerarse que este caudal desaguará a la red de pluviales por los sumideros.

### 3. Propuesta preliminar de red de aguas pluviales

Contexto:

En el presente apartado se establecen las directrices básicas para la estimación de los caudales de vertido de aguas pluviales y la propuesta de la red.

La nueva red de pluviales se plantea unitaria y recogerá la escorrentía superficial en el área de desarrollo conforme a la distribución de áreas previstas en la propuesta de **Masterplan Oct23** (zonas pavimentadas y zonas verdes).

#### Descripción de la red propuesta y conexión con la red exterior al Sector:

La recogida de las aguas pluviales generadas en el nuevo sector se realizará a través de una nueva red de colectores de aguas pluviales que desaguaran a los arroyos situados en el ámbito de estudio, Arroyo de Viñuelas, Arroyo de Quiñones y Arroyo de la Vega.

Previo a cada uno de los puntos de desagüe se han propuesto tanques de tormentas según requerimientos del Plan Hidrológico de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Dichos tanques deberán retener una lluvia de 20 minutos con una intensidad de 10 l/s·ha, considerando la totalidad de la cuenca de aportación y un coeficiente de escorrentía de valor la unidad.

Cada una de las parcelas deberá disponer de los elementos necesarios dentro de sus instalaciones para evitar la posible contaminación de las aguas pluviales antes de la conexión a la red exterior. En base a esta hipótesis no se han considerado separadores de hidrocarburos en el diseño de la red.

En el Anexo 6 de este documento se incluye el plano de Red de pluviales propuestas.

#### **4. Propuesta preliminar de red de agua regenerada**

##### Contexto

Aunque en esta primera propuesta se ha tenido en cuenta el uso de agua regenerada para el riego y baldeo de viales, se podría considerar también la posibilidad de suministro del agua de proceso de los Centros de Datos con la red de agua regenerada. En fases posteriores y en las conversaciones con CYII se analizará también esta opción.

##### Descripción de la red propuesta y conexión con la red exterior al Sector

Se propone una red de agua regenerada mallada que discurre por los viales del sector de desarrollo. El trazado de dicha red se ha diseñado para permitir el riego de las zonas verdes previstas en la propuesta de Masterplan y dotar de acometida de agua de proceso a los Centros de Datos en caso de que finalmente se confirme la viabilidad de esta opción.

El abastecimiento de la red de agua regenerada se realizará a través del suministro de la red de CYII en el entorno del desarrollo.

En el Anexo 6 de este documento se incluye el plano de Red de agua regenerada propuesta.

##### Dotaciones, demandas y caudales

Para la estimación de la demanda de riego se ha considerado la hipótesis conservadora de que toda la superficie verde se va a regar, aplicando el criterio de la norma de CYII de 1.5l/m<sup>2</sup>/día durante 150 días.

Desde las redes de abastecimiento encomendadas a CYII podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha, y en todo caso los siguientes:

- Parques y jardines declarados bienes de interés cultural o de carácter análogo por legislaciones sectoriales, cuando las prácticas de riego puedan perjudicar a sus condiciones de protección.
- Parques y jardines vinculados a la docencia e investigación científica y técnica.

Para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a CYII. Se sugiere la utilización de aguas regeneradas (ver Normas para Redes de Reutilización NRRCYII-2007). En casos excepcionales, y bajo autorización de CYII, se podrá modificar el límite de la superficie de riego anteriormente indicado.

Se incluye a continuación el resumen de los caudales de agua potable a suministrar estimados en esta fase preliminar en base a los criterios previamente descritos.

ESTIMACIÓN CAUDAL AGUA REGENERADA PARA RIEGO EGÚN NORMATIVA CYII				
Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso	Dotación (l/m <sup>2</sup> /día)	Días Uso	Caudal medio anual (m <sup>3</sup> /año)
940,387.70	Zonas verdes - Libre	1.5	150	211,587.23
986,116.30	Sistema Pro Vial	1.5	150	221,876.17
368,328.25	Viarío General	3	150	165,747.71
234,467.95	Viarío Local	3	150	105,510.58
<b>Total</b>				<b>704,721.69</b>

**Tabla 26. Resumen estimación preliminar de caudales agua regenerada**

*Fuente: AECOM*

- **Inundabilidad**

El término municipal de San Sebastián de los Reyes se ubica dentro de la cuenca hidrográfica del Río Tajo. Los cursos de agua que transcurren por el ámbito de desarrollo y/o próximos a él son:

- Río Jarama: afluente directo del Tajo con el que se une kilómetros aguas abajo y discurre de Norte a Sur por el municipio, haciendo de límite administrativo con el municipio de Paracuellos del Jarama hacia el Este.
- Arroyo de Viñuelas: afluente del río Jarama que cruza al norte del desarrollo en sentido Este-Oeste.
- Arroyo de Valdehiguera: arroyo que enlaza con el arroyo Viñuelas junto a la antigua nacional A1(N-I).
- Arroyo de Quiñones: afluente del río Jarama que cruza el desarrollo de Este a Oeste aproximadamente por la mitad de su superficie.
- Arroyo de Tierras Viejas: tributario del arroyo de Quiñones.
- Arroyo de la Vega: afluente del río Jarama que discurre al sur del desarrollo.

De la consulta del visor cartográfico de zonas inundables del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables

del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico se deduce que hay dos cauces en el entorno del desarrollo con llanura de inundación definida, el río Jarama y el arroyo de la Vega. Además, según el visor, ambos cauces tienen DPH cartográfico y Zona de Flujo Preferente definida y el arroyo de la Vega tiene además un tramo con DPH deslindado.

La imagen incluida a continuación muestra los cauces mencionados anteriormente y las llanuras de inundación para un periodo de retorno de 500 años. En ningún caso dichas llanuras afectan al área de actuación.

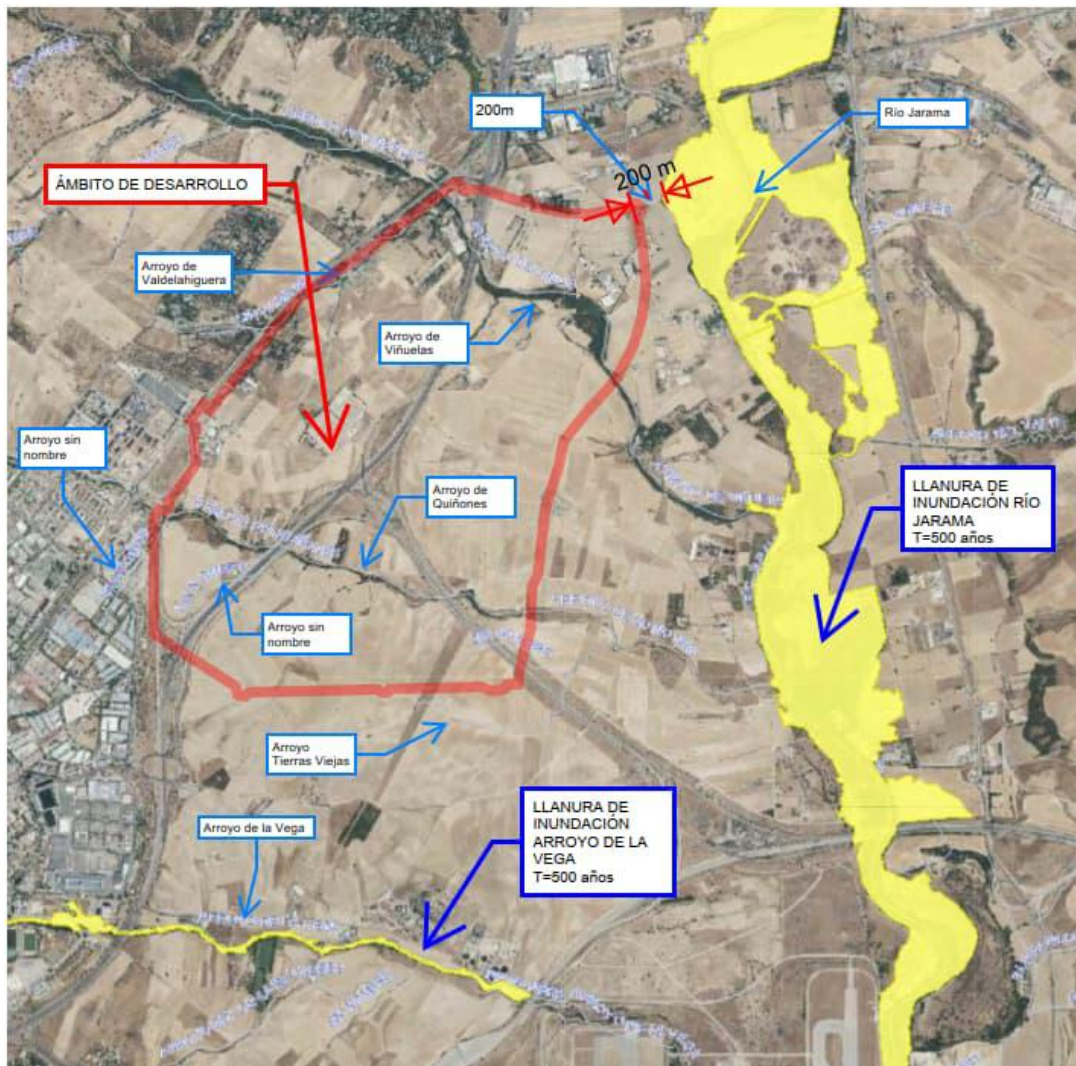


Figura 61. Cauces en el área de actuación y llanuras de inundación para 500 años de período de retorno.

Fuente: SNCZI - visor cartográfico de zonas inundables del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico

Durante el desarrollo del proyecto en fases posteriores deberán realizarse los estudios hidrológicos-hidráulicos de los cauces que cruzan el área de desarrollo con el fin de definir las áreas sujetas a regímenes especiales de conservación y usos según el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).

Como precedente a este tipo de estudios cabe mencionar el Estudio Hidrológico – Hidráulico incluido en el PGOU SSRR de 2001 y su posterior Revisión de 2015 (pendiente de aprobación final), cuyo objeto era documentar técnicamente el riesgo de inundación de los sectores de suelo urbanizable propuestos por el Plan General de Ordenación Urbana en función de su cercanía a los cauces públicos existentes en el municipio. Con este fin se determinaron para los distintos cauces el caudal de máxima crecida ordinaria, Dominio Público Hidráulico, Zonas de servidumbre y policía y zonas inundables para 100 y 500 años.

Como conclusión de dicho estudio, realizado para el arroyo de Viñuelas, arroyo Quiñones y arroyo de la Vega, se observó que como consecuencia de la urbanización de parte de las subcuencas estudiadas no se producía un aumento significativo de la peligrosidad de las inundaciones, así como que la propuesta de calificación de zonas verdes en el entorno de los cauces estudiados se mostraba más que suficiente para albergar en su interior tanto a la zona de flujo preferente como la crecida extraordinaria de cada tramo de cauce estudiado. Por lo tanto, se estableció como conclusión general que los ámbitos propuestos podrán desarrollarse sin estar expuestos al riesgo de inundaciones, garantizándose el respeto al dominio público hidráulico, al quedar fuera del límite de los cauces y ubicarse zonas verdes en los terrenos colindantes a los mismos.

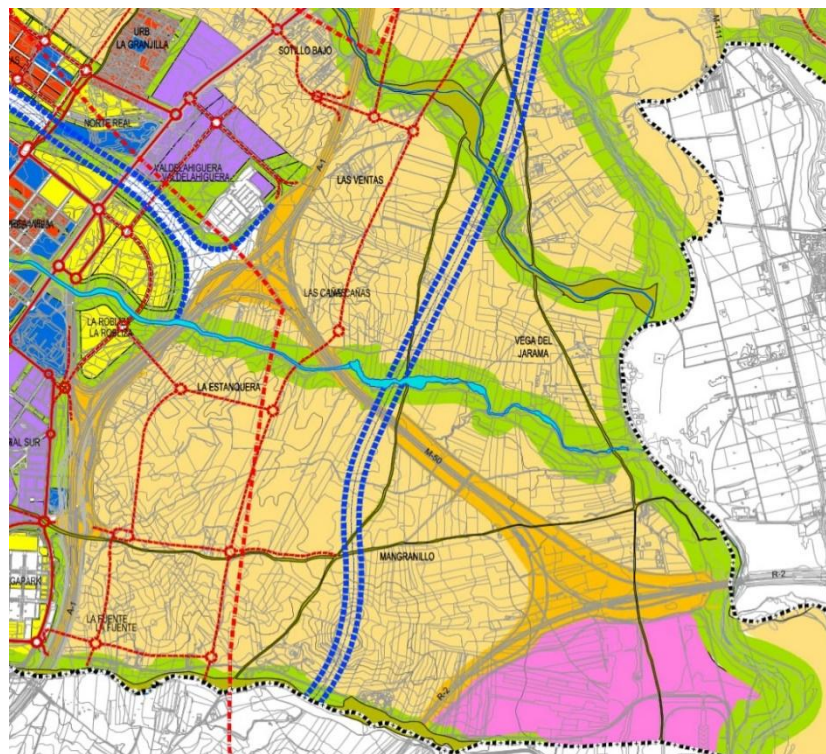
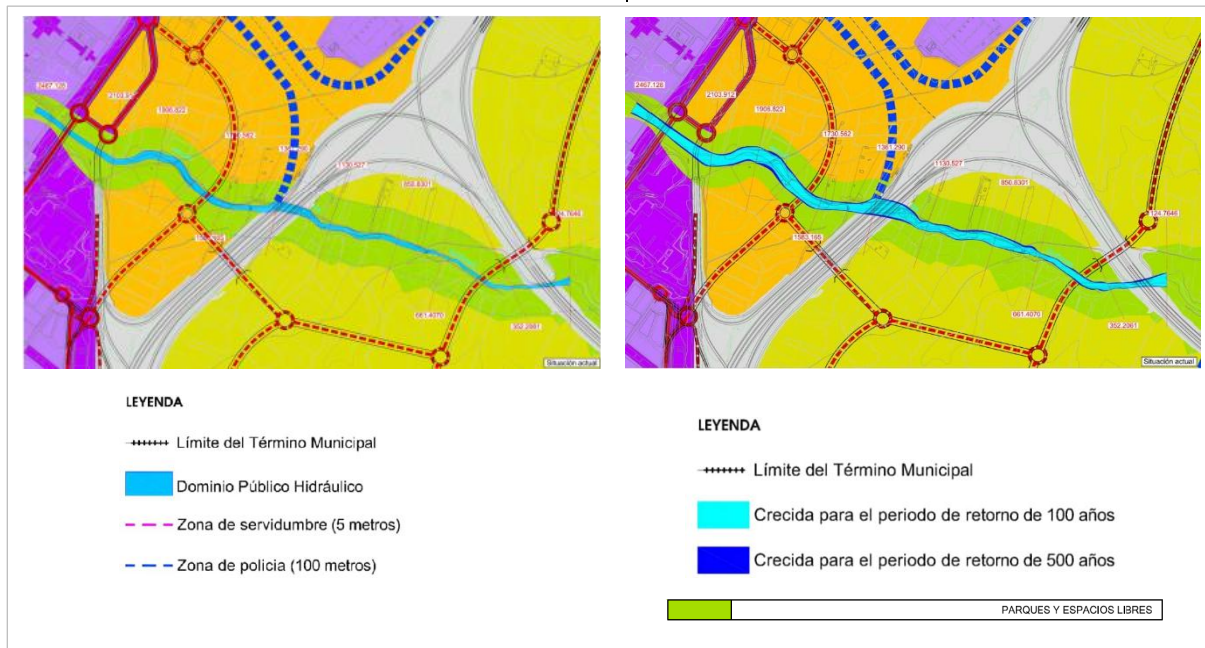


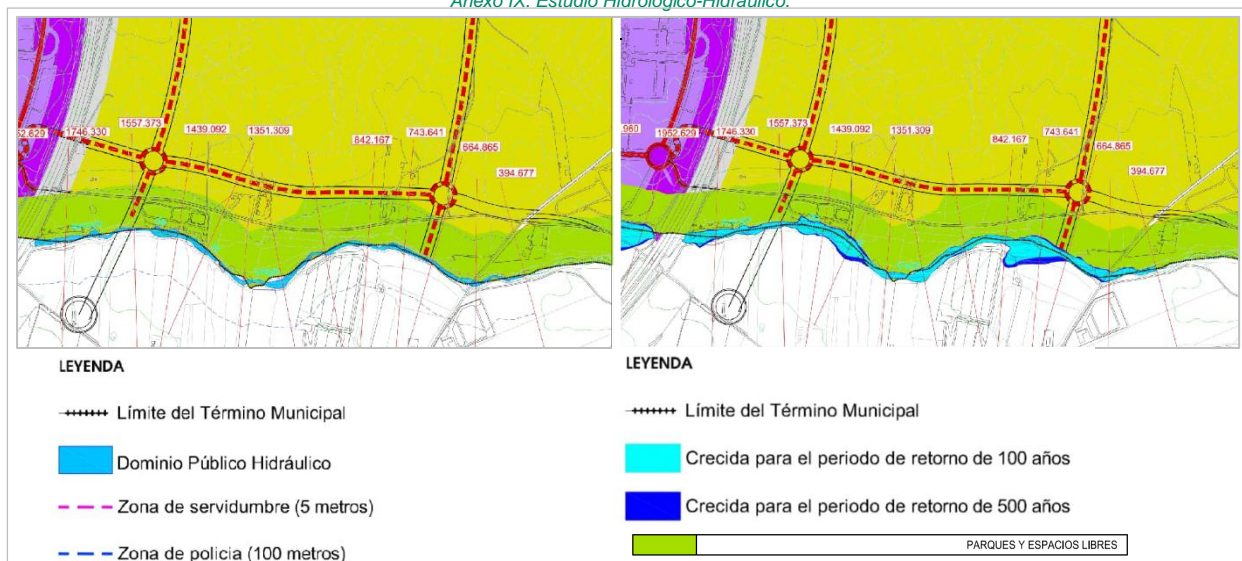
Figura 62. Cauces en el área de actuación

Fuente: PGOU SSRR de 2001 y su posterior Revisión de 2015 (pendiente de aprobación final). Informe de Sostenibilidad Ambiental. Anexo IX. Estudio Hidrológico-Hidráulico.



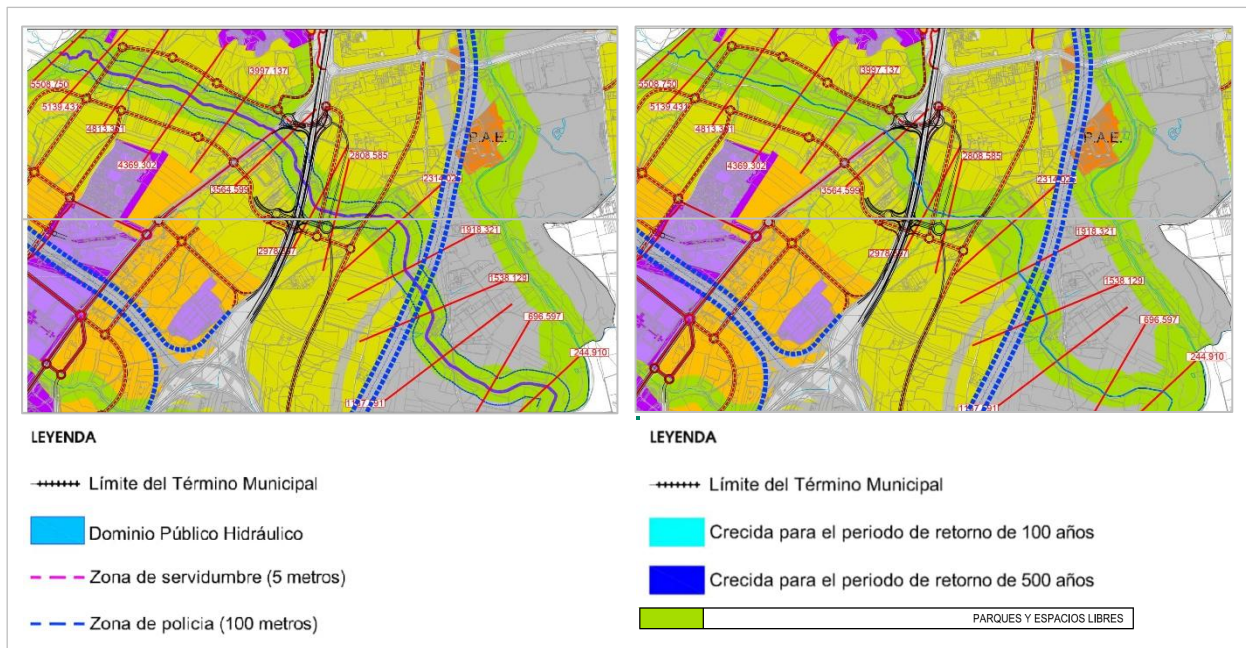
**Figura 63. Zonas de protección y llanuras de inundación para 100 y 500 años de período de retorno Arroyo de Quiñones**

Fuente: PGOU SSRR de 2001 y su posterior Revisión de 2015 (pendiente de aprobación final). Informe de Sostenibilidad Ambiental. Anexo IX. Estudio Hidrológico-Hidráulico.



**Figura 64. Zonas de protección y llanuras de inundación para 100 y 500 años de período de retorno Arroyo de la Vega.**

Fuente: PGOU SSRR de 2001 y su posterior Revisión de 2015 (pendiente de aprobación final). Informe de Sostenibilidad Ambiental. Anexo IX. Estudio Hidrológico-Hidráulico.



**Figura 65. Zonas de protección y llanuras de inundación para 100 y 500 años de período de retorno Arroyo de Viñuelas.**

Fuente: PGOU SSRR de 2001 y su posterior Revisión de 2015 (pendiente de aprobación final). Informe de Sostenibilidad Ambiental. Anexo IX. Estudio Hidrológico-Hidráulico.

#### 10.6.4 Propuesta e impacto en la red existente

En los puntos precedentes se ha descrito ampliamente la situación de las redes existentes y previstas, así como la propuesta acorde con nuestra implantación para cada tipo de infraestructura. Sin duda el impacto en la red existente es una realidad cuya solución se deberá consensuar con los organismos implicados, algunos de los cuales ya han sido consultados con carácter previo a la redacción del presente documento, de tal manera que nuestra propuesta pretende, aunque a un nivel preliminar, contar con los condicionantes iniciales ya detectados.

#### 10.6.5 Justificación de la solución adoptada y del cumplimiento normativo

La solución adoptada se justifica en base a las demandas preliminares calculadas. Su viabilidad deberá ser contrastada por los organismos competentes en la emisión de los informes preceptivos.

# 11. Redes de Equipamientos Supramunicipal, General y Local

## 11.1 Red de zonas verdes y espacios libres de espacios protegidos regionales

Como hemos señalado en apartados anteriores, la definición de los elementos de los sistemas de redes públicas de equipamientos es una determinación estructurante. Dichos elementos, que la conforman con independencia del nivel jerárquico al que pertenezcan, se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral al ciudadano.

Conforme al artículo 36 de la Ley del Suelo, los elementos de cada red son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

- a) Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- b) Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
- c) Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

Desde el punto de vista funcional, las Redes de equipamientos comprenden:

- Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
- Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.

En nuestra propuesta, dado el carácter industrial del ámbito, no se han previsto equipamientos sociales, ya que hemos considerado que el entorno no es propicio para albergar usos que requieran una interacción funcional con el resto de los usos que se prevé implantar.

Sin embargo, la presencia de espacios verdes en las riberas del Arroyo de Viñuelas, al norte, y el arroyo de Quiñones, al sur, que atraviesan el ámbito de este a oeste, ofrece una magnífica oportunidad para, reforzando y ampliando las zonas verdes y espacios libres ya existentes en ambos ejes, crear una red de equipamientos verdes que conecte ambos arroyos, convirtiéndolos en el pulmón del entorno. Dicha red quedará cosida mediante tres bandas longitudinales: una en torno a la A-1, en la zona central, otra en torno al vial de nueva creación que coincide con el límite este del ámbito y una tercera, de menor entidad, coincidiendo con el margen este de la N-1. Por último, esta nueva trama se conectará con el suelo urbano existente mediante el espacio verde que discurrirá a ambos lados del nuevo vial a ejecutar coincidente con el trazado de la futura M-61.

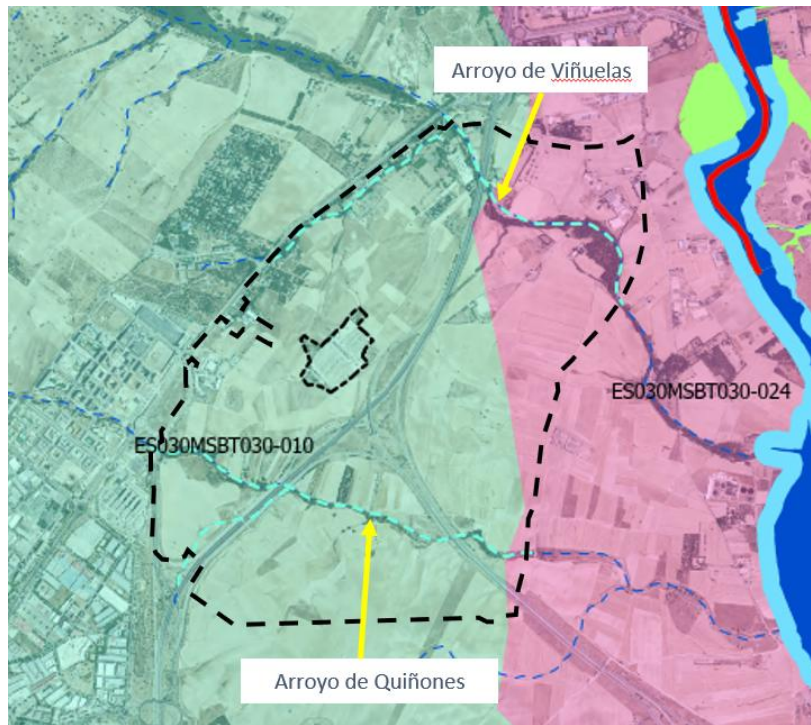
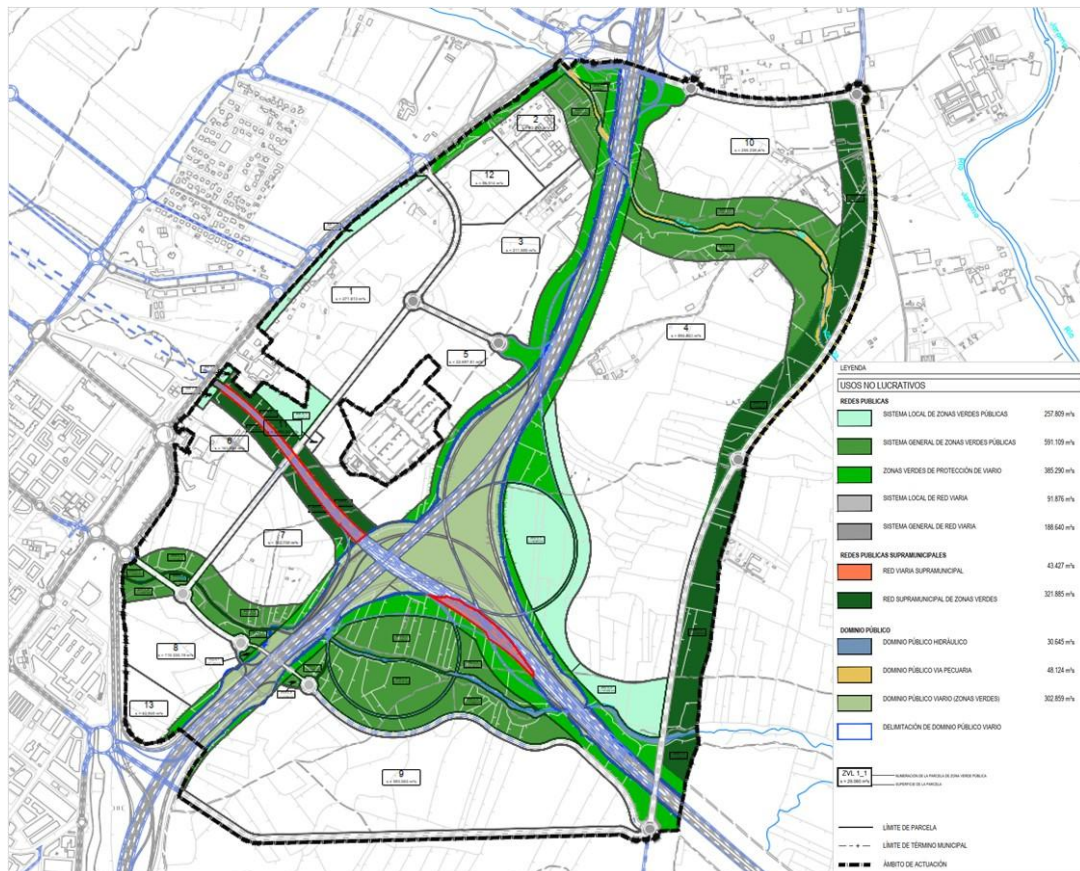


Figura 66. Redes hidrográficas y espacios verdes existentes

Fuente: Medioambiente, Comunidad de Madrid



**Figura 67. Propuesta de red de infraestructuras de equipamientos de espacios libres y zonas verdes**

Fuente: Propuesta Masterplan DVS

En las imágenes precedentes podemos comparar la situación actual y la propuesta, así como apreciar la distribución jerárquica de estos nuevos espacios, de tal manera que en tono verde claro está grafiada la red de equipamientos de espacios libres y zonas verdes locales, en tono verde medio la red general de estos mismos espacios y en tono verde oscuro la red supramunicipal.

Las superficies en cada una de las jerarquías es la siguiente:

Superficies de Sistemas m <sup>2</sup>			
Sistemas Zonas Verdes	RED SUPRAMUNICIPAL ZV PÚBLICAS	321.885,13	1.556.092,96
	SISTEMA LOCAL ZV PÚBLICAS	257.808,96	
	SISTEMA GENERAL ZV PÚBLICAS	591.108,56	
	ZONAS VERDES DE PROTECCIÓN DE VIARIO	385.290,31	

**Tabla 27. Superficies Zonas Verdes y Espacios Libres**

Fuente: Propuesta Masterplan DVS

La definición de estas redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente.

A tal efecto, las dimensiones individualizadas de cada subzona y su ordenación prevista se pueden consultar en la documentación gráfica de este proyecto, si bien su ordenación detallada y las instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente, se postponen para una fase posterior de desarrollo de este proyecto. También queda pendiente de desarrollo posterior la definición de los elementos necesarios para dar continuidad a estos sistemas, tales como puentes, caminos peatonales, red viaria de carril bici, etc, de tal manera que no se trate de un conjunto de parcelas verdes aisladas y desintegradas entre sí, sino que, por el contrario, constituyan una única unidad funcional. De este modo, la coexistencia e integración de los tres niveles jerárquicos descritos alcanzará, en su conjunto, una entidad tal que supondrá un referente de alcance regional para el disfrute de todo los ciudadanos de la comunidad autónoma madrileña.

El sistema de redes generales debe definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. Al estar en suelo industrial, la cesión prevista de los sistemas de redes locales y generales no tiene que alcanzar el estándar exigido al resto de suelos urbanos no consolidados y urbanizables.

El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales.

En base a los anteriores criterios, a continuación, mostramos un cuadro resumen con nuestra propuesta de dimensionamiento de las redes de equipamientos, en el que se cuantifican los espacios destinados a éstas en proporción a la superficie edificable total del ámbito, desagregados en función del nivel jerárquico al que pertenecen.

	Nivel jerárquico	Superficie (m <sup>2</sup> )	Total Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie edificable del ámbito (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Superficie de suelo por cada 100 m <sup>2</sup> edificables
Red de Zonas Verdes y Espacios Libres	RED SUPRAMUNICIPAL ZV PÚBLICAS	321.885,13	1.556.092,96	1.209.816,75	26,61
	SISTEMA LOCAL ZV PÚBLICAS	257.808,96			21,31
	SISTEMA GENERAL ZV PÚBLICAS	591.108,56			48,86
	ZONAS VERDES DE PROTECCIÓN DE VIARIO	385.290,31			31,85

**Tabla 28. Propuesta de dimensionamiento de Redes de Equipamientos**

*Fuente: Propuesta Masterplan DVS*

Como se puede observar, la red general es la que alcanza mayor cuantía de superficie por cada 100m2 edificables, llegando a 49,24m2s/m2t. Esta circunstancia responde precisamente a la estrategia explicada anteriormente, mediante la cual se pretende potenciar las zonas verdes y espacios libres ya existentes, poniendo en valor este paisaje, para hacer de ellas el pulmón del ámbito. Así, se trata de un paisaje de gran riqueza natural que, sin embargo, pasa desapercibido para la mayor parte de la población por resultar tremendamente difícil su acceso actualmente. La red peatonal existente que conduce a Las lagunas de Bellvis, la Dehesilla de Retamar, el Arroyo de Viñuelas, el Arroyo de Quiñones o la Dehesa Boyal, es el resultado de la cooperación y la cofinanciación de varias administraciones públicas, tanto local como regional, estatal y europea. Se encuentra en buen estado de mantenimiento y cuenta con un importante factor pedagógico, ya que se pueden consultar, en varios puntos de los caminos actuales, grandes paneles informativos acerca de la fauna y la vegetación del entorno.



**Figura 68. Zonas Verdes actuales**



*Fuente: AECOM*

### Figura 69. Espacios Libres actuales

*Fuente: AECOM*

Desgraciadamente, dada la situación actual este tesoro paisajístico es un gran desconocido. Por ello, consideramos que nuestra propuesta es una importante oportunidad para poner estos espacios al servicio de los ciudadanos no potencialmente, como ocurre ahora, sino verdaderamente, que es el objetivo urbanístico para el que están destinados.

## 12. Fases de Ejecución

Para el presente proyecto se proponen dos etapas para la construcción de este. Dentro de la planificación del proyecto cada fase tiene una serie de hitos a cumplir, siendo todas ellas igual de importantes para el éxito y viabilidad del proyecto.

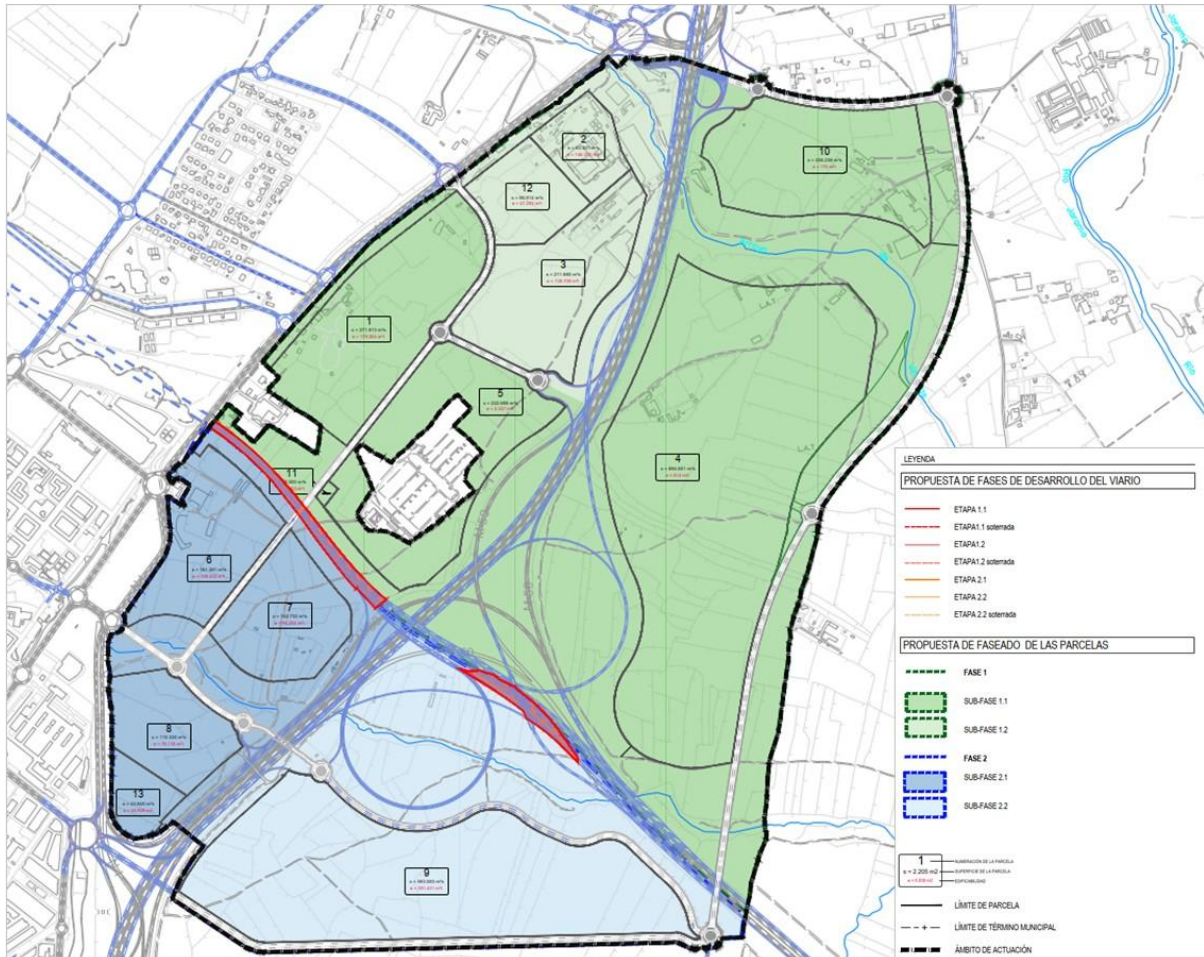


Figura 70. Fases de Ejecución del proyecto planificadas

Fuente: Propuesta Masterplan Digital Valley Spain

Sobre la planificación del proyecto de ejecución, este está dividido en dos grandes Fases:

**Fase 1:** se detalla en la tabla siguiente la información relativa al área a construir y su uso final por subetapa:

Subetapa	Parcela	Uso	Sup. suelo (m <sup>2</sup> s)	Sup. techo (m <sup>2</sup> t)
FASE 1.1	1	Econ. Ind. Digitalización	271.612,58	179.264,30
	4	Dot. Infra. Fotovoltáico	894.800,60	613,52
	5	Dot. Infra. Fotovoltáico	222.697,81	2.226,98
	10	Dot. Infra. Fotovoltáico	255.238,10	175,00
	11	Dot. Infra. District Heating	3.000,00	3.000,00
			<b>1.647.349,09</b>	<b>185.279,80</b>
Subetapa	Parcela	Uso	Sup. suelo (m <sup>2</sup> s)	Sup. techo (m <sup>2</sup> t)
FASE 1.2	3	Econ. Ind. Digitalización	211.679,76	139.708,64
	2	Econ Terciario	65.301,25	140.397,69
	12	Econ. Ind. Logística	85.913,87	44.675,21
			<b>362.894,88</b>	<b>324.781,54</b>
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS FASE 1</b>			<b>2.010.243,97</b>	<b>510.061,34</b>

**Tabla 29. Áreas propuestas para la construcción de la Fase 1**

Fuente: PWC

**Fase 2:** se detalla en la tabla siguiente la información relativa al área a construir y su uso final por etapa y subetapa:

Subetapa	Parcela	Uso	Sup. suelo (m <sup>2</sup> s)	Sup. techo (m <sup>2</sup> t)
FASE 2.1	6	Econ. Ind. Digitalización	161.260,66	106.432,04
	7	Econ. Ind. Digitalización	140.426,60	92.681,56
	8	Econ. Ind. Digitalización	115.330,19	76.117,93
	13	Econ. Terciario	43.939,07	32.954,30
			<b>460.956,52</b>	<b>308.185,82</b>
Subetapa	Parcela	Uso	Sup. suelo (m <sup>2</sup> s)	Sup. techo (m <sup>2</sup> t)
FASE 2.2	9	Econ. Ind. Digitalización	593.062,52	391.421,26
			<b>593.062,52</b>	<b>391.421,26</b>
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS FASE 2</b>			<b>1.054.019,04</b>	<b>699.607,08</b>

**Tabla 30. Áreas propuestas para la construcción de la Fase 2**

Fuente: PWC

Por tipo de uso la superficie quedará repartida de la siguiente manera:

<b>Uso</b>	<b>Sup. suelo (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Sup. techo (m<sup>2</sup>t)</b>
Econ. Ind. Digitalización	1.493.372,31	985.625,72
Dot. Infra. Fotovoltáico	1.372.736,51	3.015,50
Dot. Infra. District Heating	3.000,00	3.000,00
Econ. Ind. Logística	85.913,87	44.675,21
Econ. Terciario	109.240,32	173.351,99
<b>Total</b>	<b>3.064.263,01</b>	<b>1.209.668,42</b>

Tabla 31. Áreas totales por tipo de uso

Fuente: PWC

El total de la superficie a construir en suelo sería de 3.064.263,01 m<sup>2</sup>s y en techo de 1.209.668,42 m<sup>2</sup>t

# 13. Plazos de Inicio y Finalización de las Obras

La planificación se divide en cuatro grandes grupos:

1. **Definición del proyecto y trámites administrativos:** desde el 1/09/2020 estimado hasta el 31/05/2024.
2. **Fase de urbanización:** se estima que la fase de urbanización dure algo aproximadamente 7,5 años, desde el 01/06/2024 hasta el 31/12/2031.
3. **Fase de construcción:** se estima que la fase de construcción dure algo más de 6 años desde el 01/09/2025 hasta el 30/09/2032.
4. **Fase de explotación:** esta fase se estima que dure aproximadamente 6,5 años desde el 01/09/2027 hasta 02/06/2034.

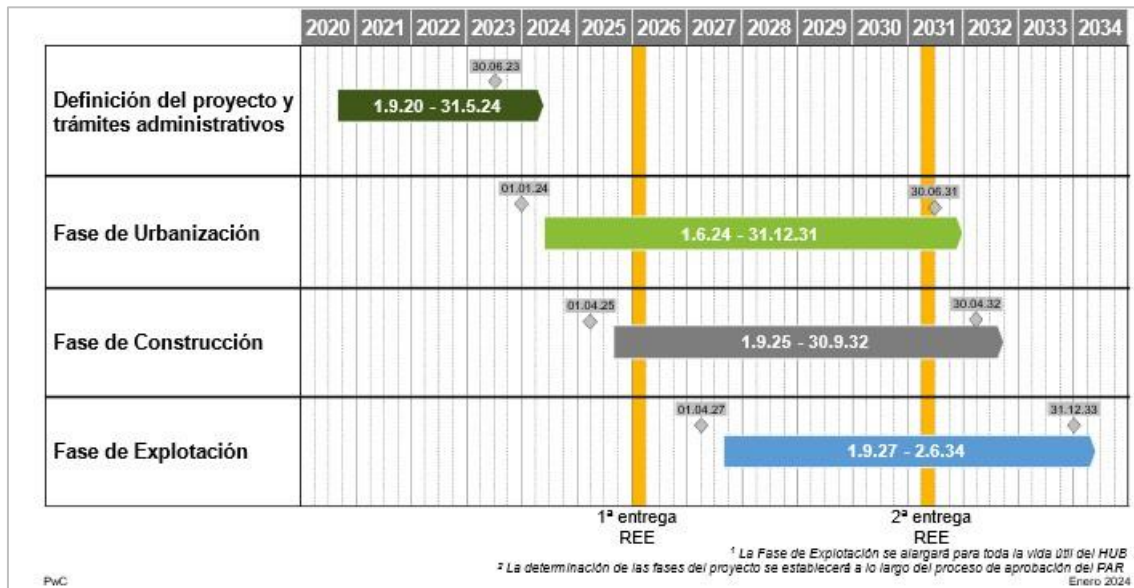


Figura 71. Planificación del proyecto HUB Digital Valley

Fuente: PWC

# 14. Estudio Económico-Financiero

## Justificativo de la Viabilidad del Proyecto. Definición de la Forma de Gestión a emplear en la Ejecución

La inversión total del proyecto asciende a un total de 12.499 Millones de euros donde la fase de urbanización correspondiente a los trabajos de Digital Valley Spain serán de más de 562 Millones de euros.

La fase de urbanización es el *core business* de Digital Valley Spain y consiste en la adquisición del terreno y los trabajos de urbanización correspondientes para ponerlos a disposición de los futuros desarrolladores de las instalaciones. Se puede dividir en tres grandes grupos:

- **Expropiación de terrenos:** con una inversión estimada de 25 Millones de euros
- **Urbanización de parcelas:** con una inversión estimada de 433 Millones de euros
- **Gastos generales y contingencias:** con una inversión esperada de 50 Millones de euros

La fase de construcción incluye la construcción de las infraestructuras del HUB.

A continuación, se detalla la inversión por fases:

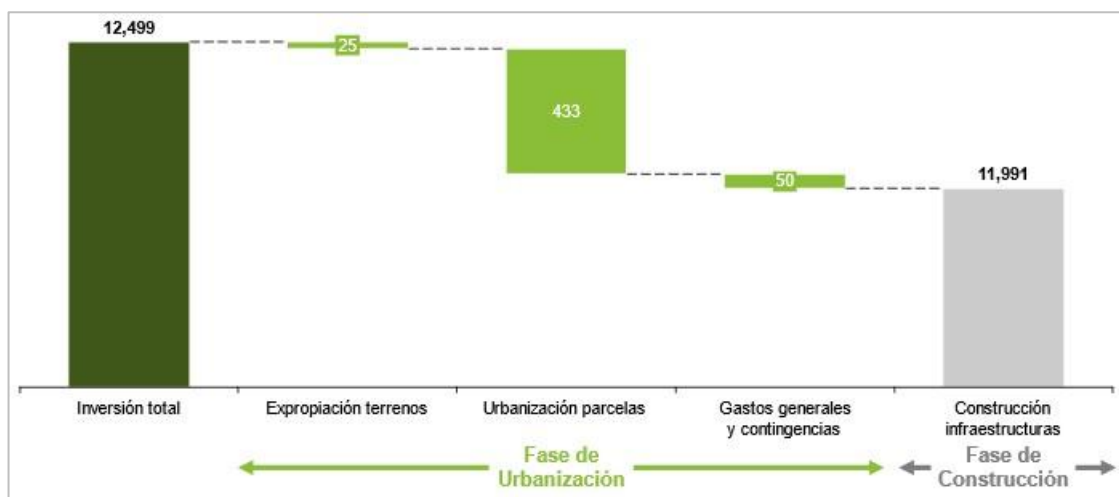


Figura 72. Detalle de la inversión por fases

Fuente: PWC

La fase de urbanización es el *core business* de DVS y consiste en la adquisición del terreno y los trabajos de urbanización correspondientes para ponerlos a disposición de los futuros desarrolladores de las instalaciones. La fase de construcción incluye la construcción de las infraestructuras del HUB.

Para el desarrollo del proyecto HUB Digital Valley se va a necesitar un **CAPEX inicial de 508 M€** donde el **85% está relacionado directamente con la urbanización de los terrenos** dentro del límite de actuación del HUB.

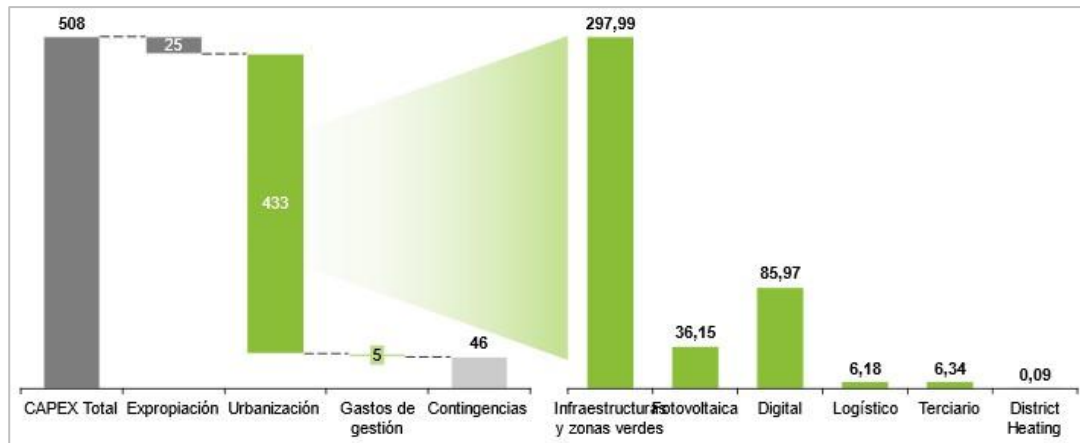


Figura 73. Detalle del CAPEX por partidas y detalle de la partida de urbanización [M€]

Fuente: PWC

La partida de trabajos de urbanización tiene en cuenta un **presupuesto total de 433 M€** que se reparten proporcionalmente según la superficie suelo de cada una de las parcelas y los usos finales a los que serán destinadas (fotovoltaica, digitalización, logística, terciario y District Heating).

A nivel temporal, **la evolución del CAPEX se concentra desde el 4T del 2025 hasta finales del 2027** donde se realiza el grueso de los trabajos de urbanización de los terrenos, en especial, la mayor parte de la infraestructura eléctrica.

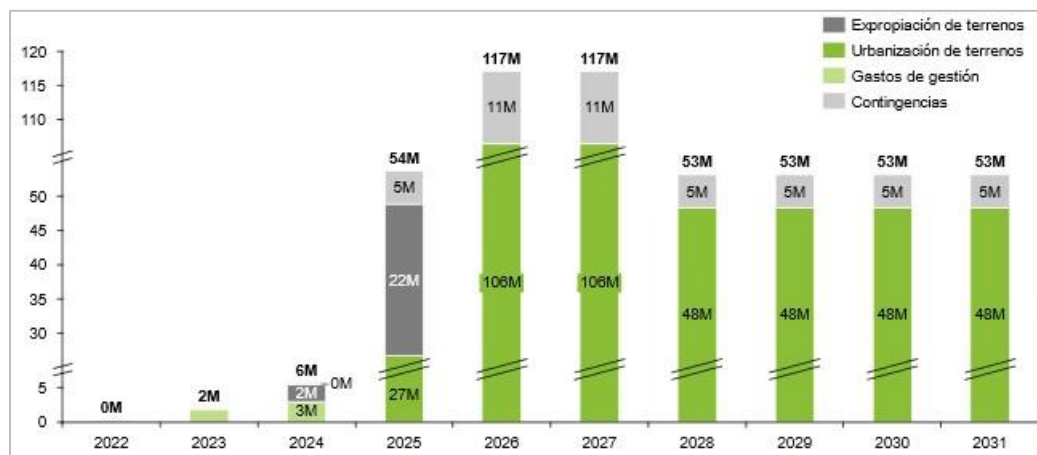


Figura 74. Distribución del CAPEX durante la Fase de Urbanización [M€]

Fuente: PWC Adenda PAR (Oct-23)

La expropiación de los terrenos es un coste que se asume en los primeros años de la Fase de Urbanización mientras se procede con el expediente de expropiación. Hasta que no finaliza el mismo y se inician los trabajos de urbanización no se pueden contemplar estos gastos (4T2025).

Los ingresos dependen, además de los precios de venta, de los plazos en los cuales se producen las ventas, o lo que es lo mismo, del avance de la certificación PAR, de los trabajos de urbanización y de la disponibilidad de potencia eléctrica.



Figura 75. Evolución de los ingresos durante la Fase de Urbanización

Fuente:PWC

Los ingresos dependen principalmente de los ingresos de la venta de los terrenos para Data Centers. En este caso, el reparto del ingreso resulta en un 10% con la reserva de suelo tras la aprobación del PAR, un 70% con la terminación del expediente expropiatorio e inicio de trabajos de urbanización y un 20% a la entrega de la potencia eléctrica necesaria para la puesta en marcha de los DCs.

Finalmente, tras combinar la inversión y los ingresos a lo largo de la Fase de Urbanización, a pesar de que el flujo de caja anual es variable, la caja acumulada al final del periodo es de 338,6 M€.

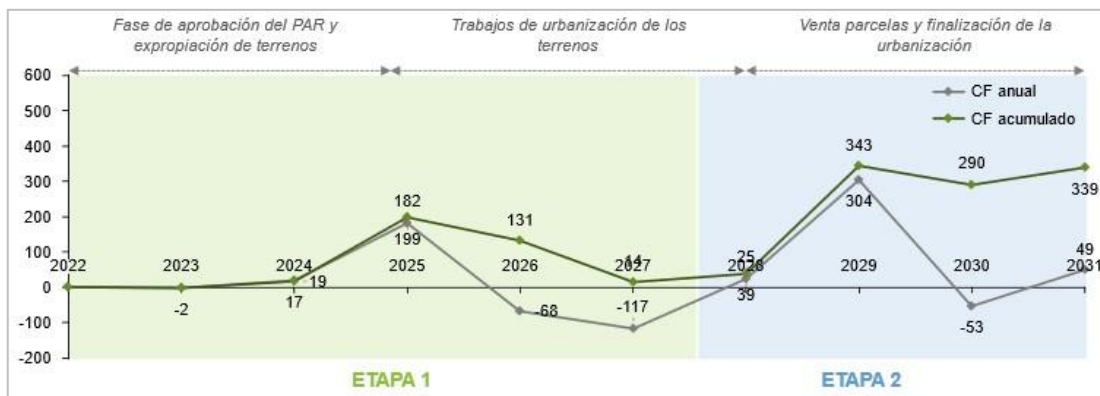


Figura 76. Análisis del flujo de caja del proyecto [M€]

Fuente: PWC

- **Fase de aprobación del PAR y expropiación de terrenos:** Periodo donde se realiza la inversión inicial para la adquisición de los terrenos expropiados y el adelanto de pagos para poder iniciar los trabajos de urbanización.
- **Trabajos de urbanización de los terrenos:** En este periodo confluyen los trabajos de urbanización progresivos que empiezan a compensarse con el inicio de la venta de las parcelas según avanzan estos trabajos (destacan los pagos iniciales para la reserva de los suelos).
- **Venta de parcelas y finalización de la urbanización:** Se trata de la finalización del proceso de venta de parcelas.

Del esquema de ingresos del proyecto destaca la especial contribución de las parcelas dedicadas al desarrollo de Data Centers, siendo el core del HUB Digital Valley ya que representa un 86% de los ingresos totales.

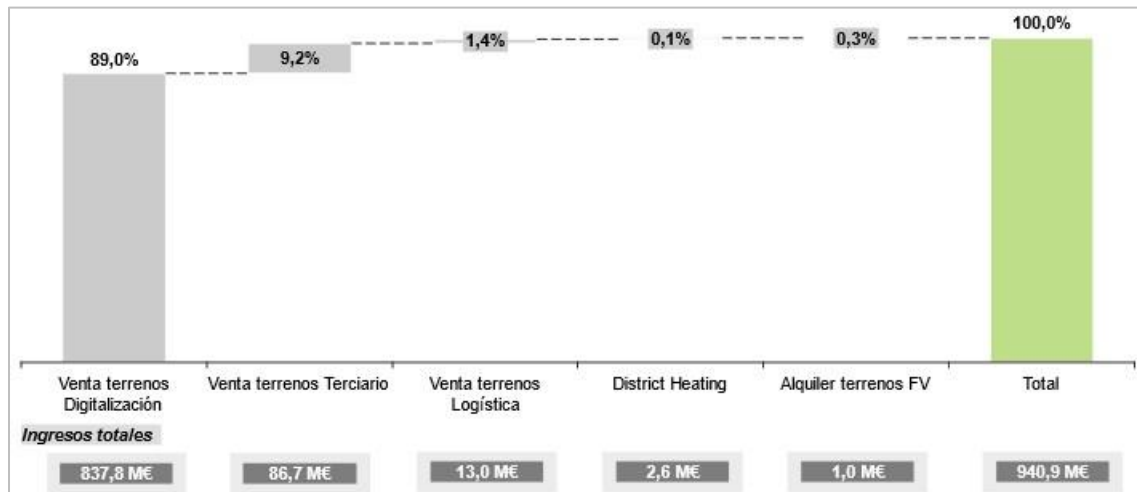


Figura 77. Distribución de ingresos por tipos de parcelas

Fuente: PWC

Las parcelas destinadas a los Data Centers suponen un total de 985.625,7 m2 de superficie edificable en una serie de condiciones idóneas para el desarrollo de este tipo de infraestructuras lo que lo convierte en mayor ingreso del proyecto (89% de los ingresos totales).

# 15. Estudios y Especificaciones Legalmente Establecidas para el Impacto Ambiental

## 15.1 Introducción

El objeto del presente apartado es proporcionar información sobre las condiciones ambientales asociadas al ámbito de actuación del Proyecto DV, con especial énfasis en las características ambientales que pueden representar una restricción potencial para su desarrollo o pasivos derivados de los usos anteriores del emplazamiento.

Para ello se ha realizado una revisión bibliográfica y cartográfica del entorno (revisión y análisis de datos históricos y actuales de carácter ambiental), buscando signos visibles de posible contaminación o impacto ambiental, identificando receptores sensibles cercanos y, detectando nuevos elementos de interés a considerar.

Además, adjuntamos como Anexo 3 el Documento de Solicitud de Determinación de Alcance de Estudio de Impacto Ambiental en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Este documento recoge:

- a) La definición y las características específicas del proyecto, incluidas su ubicación, viabilidad técnica y su probable impacto sobre el medio ambiente, así como un análisis preliminar de los efectos previsibles sobre los factores ambientales derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes.
- b) Las principales alternativas que se consideran y un análisis de los potenciales impactos de cada una de ellas.
- c) Un diagnóstico territorial y del medio ambiente afectado por el proyecto.

## 15.2 Análisis Ambiental

El análisis ambiental se ha centrado en los siguientes aspectos:

- a. Espacios Naturales Protegidos.
- b. Recursos hídricos. Estudio del hábitat, especies amenazadas e invasoras.
- c. Patrimonio arquitectónico y arqueológico.
- d. Actividades históricas dentro y alrededor del emplazamiento: Potenciales focos de contaminación de suelos y aguas subterráneas.
- e. Fuentes de contaminación atmosférica.
- f. Ruido
- g. Identificación de receptores sensibles.
- h. Tramitación Ambiental.

A continuación, se resumen las principales observaciones en el área de estudio, que abarca la totalidad del ámbito del Proyecto y sus alrededores más próximos.

## Espacios Naturales Protegidos

Los espacios naturales protegidos (ENP) son aquellas zonas que, debido a su carácter protector, social o ambiental, están específicamente destinados a la conservación y sujetos, por lo tanto, a un régimen jurídico especial para su protección y/o uso.

La siguiente tabla<sup>1</sup> e imagen muestran los ENP del Término Municipal de SSRR, así como su posible afección al Proyecto

Espacio Protegido	Legislación aplicable	Posible afección directa
Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares	La Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.	No. Situado a 1.700 metros al Noroeste del Sector de estudio.
Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)	Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad	No. Situado a unos 1.700 metros al Noroeste del Sector de estudio
Lugar de Interés Comunitario (LIC)	Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres <sup>2</sup>	No. Los más cercanos son el LIC Cuenca de los ríos Jarama y Henares situado a 400 metros al Este del Sector de estudio en su punto más cercano, y el LIC Cuenca del río Manzanares a unos 1.700 metros al Noroeste.
Montes de Utilidad Pública (MUP)	Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.	No. Los más cercanos son el Coto de Pesadilla, situado a unos 1.900 m. al Norte del Sector de estudio, y Dehesa Boyal, también a unos 2.000 m. al Noroeste del ámbito del Proyecto.
Montes Preservados (MMPP)	Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.	No. El más cercanos es una masa clasificada como "arbórea, arbustiva y subarbustiva de encinar, alcornoque, enebro, sabinar, coscojar y quejigal" situada a unos 2.000 m al norte del sector de estudio (junto al MUP Coto de la Pesadilla).
Vías Pecuarias (VVPP)	Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.	Sí. Situadas dentro del ámbito de actuación del Proyecto DV. Éstas son: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Colada del Arroyo de Viñuelas: cruza el ámbito de actuación de Este a Oeste.</li> <li>• Colada del Camino de Burgos: límite Este del Sector.</li> <li>• Colada del Camino de Barajas a Torrelaguna: límite Este del sector</li> </ul>

**Tabla 32. Espacios Naturales Protegidos de San Sebastián de los Reyes**

Fuente: IDEE, IDECA.

<sup>1</sup> Según datos del portal de Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE) y del portal de Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid (IDECA).

<sup>2</sup> Decisión de Ejecución (UE) 2019/22 de la Comisión, de 14 de diciembre de 2018, por la que se adopta la duodécima lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea [notificada con el número C (2018) 8534].

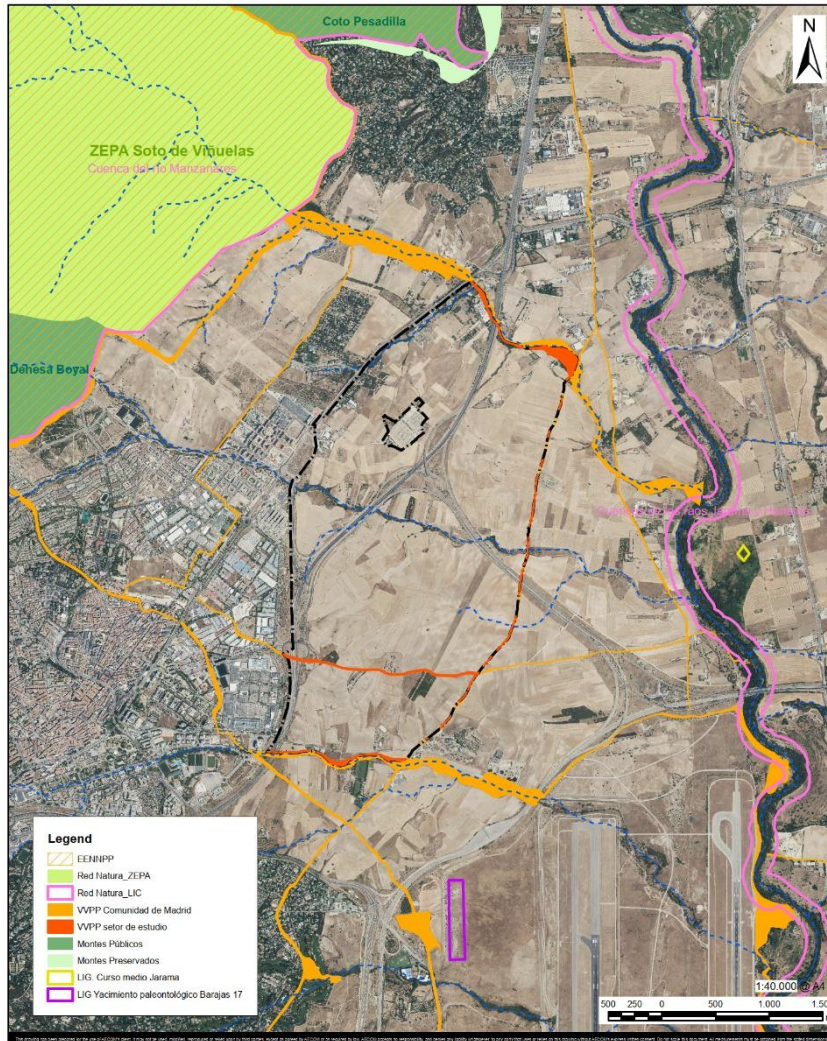


Figura 78. Espacios Naturales Protegidos en el sector de estudio y su entorno.

Fuente: Aecom. Datos IDEE e IDEM.

Tal y como se indica en la Tabla 32r, las únicas zonas protegidas situadas dentro del ámbito territorial del Proyecto de DV, son las VVPP. La superficie demanial de VVPP citadas es de 138.281 m<sup>2</sup> que se reparte entre ellas de la siguiente manera<sup>3</sup>

Según el Inventario de VVPP de la Comunidad de Madrid<sup>4</sup>, las vías pecuarias identificadas constan de las siguientes modificaciones de trazado y deslindes parciales (Figura 79), lo cual debe ser tenido en cuenta para la obtención definitiva de la superficie demanial de dichos caminos pecuarios.

<sup>3</sup> Superficie obtenida de la cartografía digital obtenida de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid (IDEM).

<sup>4</sup> Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Disponible en: [https://www.comunidad.madrid/servicios/medio\\_rural/red-vias-pecuarias-comunidad-madrid](https://www.comunidad.madrid/servicios/medio_rural/red-vias-pecuarias-comunidad-madrid) (Último acceso octubre/23).

CODIGO VIA PECUARIA	NOMBRE VIA PECUARIA	Long. (m)	Anchura (m)	CLASIFICACION SEGUN APROBACION	CLASIFICACION PUBLICACION	MODIFICACIONES CLASIFICACION	PUBLICACION MODIFICACIONES CLASIFICACION	DESLINDE	DESLINDE TOTAL APROBACION	DESLINDE TOTAL PUBLICACION	DESLINDE PARCIAL APROBACION	DESLINDE PARCIAL PUBLICACION	AMPLIO NOMBRE TO	ADJORNAMIENTO TOTAL APROBACION	ADJORNAMIENTO TOTAL PUBLICACION	ADJORNAMIENTO PARCIAL APROBACION	ADJORNAMIENTO PARCIAL PUBLICACION
2813401.1	Cordel de la Matapifonera al Arroyo de la Vega. Tramo 1	11.190	37,61	20/02/64	BOE 17/03/1964			<input checked="" type="checkbox"/>			Resol 06/09/1971	BCP 14/09/1971	<input checked="" type="checkbox"/>			06/09/1971	BCP 14/09/1971
2813401.2	Cordel de la Matapifonera al Arroyo de la Vega. Tramo 2	810	37,61	20/02/64	BOE 17/03/1964			<input checked="" type="checkbox"/>			Resol 30/05/1968	BCP 26/07/1968	<input checked="" type="checkbox"/>			30/05/1968	BCP 26/07/1968
2813401.3	Cordel de la Matapifonera al Arroyo de la Vega. Tramo 3	950	37,61	20/02/64	BOE 17/03/1964			<input type="checkbox"/>			Resol 17/07/1972	BCP 07/08/1972	<input checked="" type="checkbox"/>			17/07/1972	BCP 07/08/1972
2813401.4	Cordel de la Matapifonera al Arroyo de la Vega. Tramo 4	500	10	20/02/64	BOE 17/03/1964			<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2813401.5	Cordel de la Matapifonera al Arroyo de la Vega. Tramo 5	50	cauce	20/02/64	BOE 17/03/1964			<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2813402	Cordel de la Dehesa al Arroyo Viñuelas	4.500	37,61	20/02/64	BOE 17/03/1964			<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2813403	Venada de las Tapias del Monte Viñuelas	4.500	20,89	20/02/64	BOE 17/03/1964			<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2813404	Venada del Monte	700	20,89	20/02/64	BOE 17/03/1964			<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2813405	Colada del Arroyo Viñuelas	5.000	cauce	20/02/64	BOE 17/03/1964			<input checked="" type="checkbox"/>			Resol DGG 16/06/1970	BCP 17/07/1970	<input checked="" type="checkbox"/>			16/06/1970	BCP 17/07/1970
2813406	Colada del Camino del Monte	5.000	10	20/02/64	BOE 17/03/1964	OM 12/11/1985	BOCM 13/12/1985	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2813407	Colada del Camino de Barajas a Torralaguna	8.900	10	20/02/64	BOE 17/03/1964			<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2813408	Colada del Camino de Burgos	4.500	10	20/02/64	BOE 17/03/1964			<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				

**Tabla 33. Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (Código I.N.E. 28001, enero 2023)**

Fuente: Web Comunidad de Madrid

Los usos asignados a las VVPP según la Ley 3/1995, de VVPP y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de VVPP de la Comunidad de Madrid es el tránsito ganadero, y demás usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La propuesta de Masterplan, recoge las vías pecuarias citadas en zonas verdes y en áreas de Equipamientos. En Fases posteriores del planeamiento se deberá comprobar la superficie de Dominio Público viapecuario verificando posibles cambios en los deslindes realizados hasta la fecha. Se recomienda la integración de todas las vías pecuarias en zonas verdes. Cualquier afectación, cambio de uso u ocupación de las vías pecuarias (en caso de ser necesario), se registrará por lo dispuesto en las normas arriba citadas, y requerirá, por tanto, de la autorización pertinente ante acciones tales como desafectación, modificación de trazado, uso y aprovechamiento, usos especiales, ocupación temporal, etc.

### Recursos hídricos

El análisis de los recursos hídricos del Sector de estudio desde su perspectiva ambiental se elabora con el fin de identificar zonas protegidas, sensibles, vulnerables o con un potencial riesgo de interferir o verse afectado por el desarrollo del Proyecto.

El presente análisis se centrará en los recursos hidrológicos e hidrogeológicos del ámbito del Proyecto.

#### Dominio Público Hidráulico (DPH) y zonas de servidumbre, flujo preferente e inundabilidad

El ámbito de actuación pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Tajo (CHT), en concreto, a la subcuenca del río Jarama. Tres (3) de los principales tributarios del río Jarama, situados en la margen derecha del cauce, se adentran en el ámbito de actuación, con dirección predominante Oeste-Este. Estos cauces y sus afluentes, de norte a sur son los siguientes:

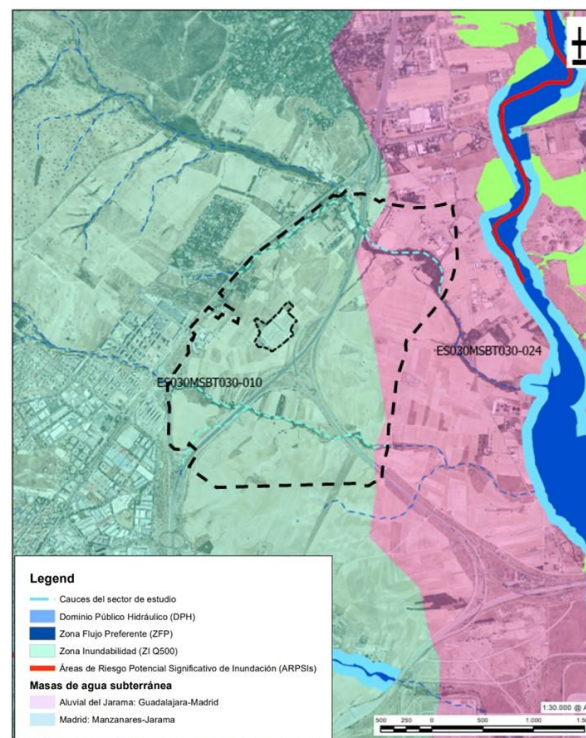
- Arroyo de Viñuelas: arroyo principal. Cruza la zona Norte de actuación durante unos 1.700 m
- Arroyo de Valdelahiguera: discurre por la zona de actuación durante 1.200 m y con dirección Sur-Norte, enlaza con el arroyo Viñuelas en el punto más septentrional del ámbito de estudio, junto a la antigua nacional A1.

- Cauce innominado: discurre con dirección Sur-Norte durante unos 570 m hasta su encuentro con el arroyo Viñuelas, al Este de la A-1.
- Arroyo de Quiñones: arroyo principal. Cruza el sector en su zona Sur a lo largo de 3.300 m.
- Arroyo de la Vega: arroyo principal. Discurre a unos 1600 m al Sur de la actuación. Se trata de arroyos estacionales/espóricos. La Figura 82, muestra la ubicación de los cursos fluviales identificados.

Según el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA<sup>5</sup>) y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH<sup>6</sup>), los cursos de agua quedan afectados por las siguientes zonas de protección<sup>7</sup>:

- Dominio Público Hidráulico: cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas. Son terrenos de titularidad pública.
- Zona de Servidumbre: franja lateral de 5 metros de anchura a cada lado del cauce
- Zona de policía (ZP): franja lateral de 100 metros de anchura a cada lado del cauce.
- Zona de flujo preferente (ZFP): vía de intenso desagüe, y la zona en la cual se pueden producir graves daños sobre los bienes y personas.
- Zona de inundabilidad (ZI): zona inundada por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

Al Sur del Sector de estudio y sobre la base de la revisión de la Cartografía de Riesgo de Inundación del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD), se aprecia una pequeña área del arroyo de la Vega, con DPH cartografiado y zona de flujo preferente, sin afectar al suelo del proyecto. Este arroyo está catalogado como Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs):



5 Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas

6 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 Agua.

7 Los usos en las zonas inundables: Directiva de Inundaciones, Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Disponible en: Sin título-2 (miteco.gob.es) (Último acceso octubre/23).

## Figura 79. Recursos Hídricos

Fuentes: Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE). Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid (IDECA). Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. MITERD. Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT).

La cartografía revisada no muestra otras zonas de protección hidráulica en el resto de los cursos de agua incluidos en el Sector. La actuación requerirá que se realicen los correspondientes estudios hidrológicos-hidráulicos para verificar las características hidrogeológicas e identificar zonas de protección y potenciales regímenes especiales de conservación y usos.

Una vez se delimiten estas zonas, se tendrá en cuenta las limitaciones y usos permitidos que regulan el TRLA y el RDPH<sup>8</sup>. Mientras que en las zonas de DPH y servidumbre los usos son muy restringidos (y siempre sujetos a autorización), en el resto de áreas se permiten determinados usos y actuaciones<sup>9</sup>. Teniendo en cuenta estos criterios, en los usos asignados en esta fase del Proyecto, que según el Plano PO2. son Digitalización, Terciario, Logístico y Fotovoltaico, se establecen las siguientes limitaciones:

- No se permiten en ZFP: grandes superficies comerciales, edificaciones, instalaciones peligrosas con productos nocivos, eléctricas, etc., cerramientos, vallados, acopio de materiales y acumulación de residuos.
- No hay limitaciones en ZI, pero deben tenerse en cuenta condiciones de seguridad.

La ordenación del Proyecto de DV integra a los principales cauces citados como zonas verdes. Algunos afluentes, sin embargo, quedan dentro de usos fotovoltaicos y viarios. Se recomienda que el planeamiento de detalle de Fases posteriores se adapte a los cauces y sus zonas de protección. Cualquier actuación en las Zonas de Protección Hidrológica (ZPH) requerirá contar con autorización previa.

Por otro lado, el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo (PHT) 2023-2027 actualmente en vigor<sup>10</sup>, establece zonas de protección<sup>11</sup>, las cuales incluyen: Zonas de captación para agua para abastecimiento, Zonas de futura captación de agua para abastecimiento, Aguas minerales y termales, Red Natura 2000 (LIC, ZEPA y ZEC), Reservas Hidrológicas, Zonas húmedas, Zonas sensibles, Zonas vulnerables y Zonas de uso recreativo. Ninguna de ellas afecta al ámbito del Proyecto de DV<sup>12</sup>.

### Hidrología

La Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) identifica los cauces y establece un seguimiento de su calidad.

Según el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo (PH-DHT 2022-2027)<sup>13</sup>, los arroyos enmarcados en el área de estudio son cauces muy modificados. Su estado ecológico global no alcanza el estado bueno - peor que bueno (análisis del segundo ciclo y tercer ciclo<sup>14</sup>, si bien, en el análisis del tercer ciclo hay una mejoría del estado químico.

<sup>8</sup> El RDPH se modificó mediante el Real Decreto 638/2016 en varios aspectos, entre los que se encuentra la gestión de los riesgos de inundación a través de la identificación de aquellos usos y actividades vulnerables frente a avenidas.

<sup>9</sup> Los usos en las zonas inundables: Directiva de Inundaciones, Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Disponible en: Sin título-2 (miteco.gob.es) (Último acceso octubre/23).

<sup>10</sup> Real Decreto 35/2023, de 24 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

<sup>11</sup> Capítulo V: Zonas protegidas. Régimen de protección del PHT 2023-2027.

<sup>12</sup> La propuesta de proyecto de Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Revisión de tercer ciclo (2022-2027), tampoco incluye ninguna zona protegida que pueda afectar al sector de estudio.

<sup>13</sup> Propuesta de proyecto de Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Revisión de tercer ciclo (2022-2027). Anejo Nº 9 Evaluación del estado de las masas de agua.

<sup>14</sup> El análisis del tercer ciclo, que evalúa los datos del ciclo anterior aplicando las nuevas normas establecidas en las guías de estado y en el Real Decreto 817/2015, presenta una mejoría en relación con su calidad.

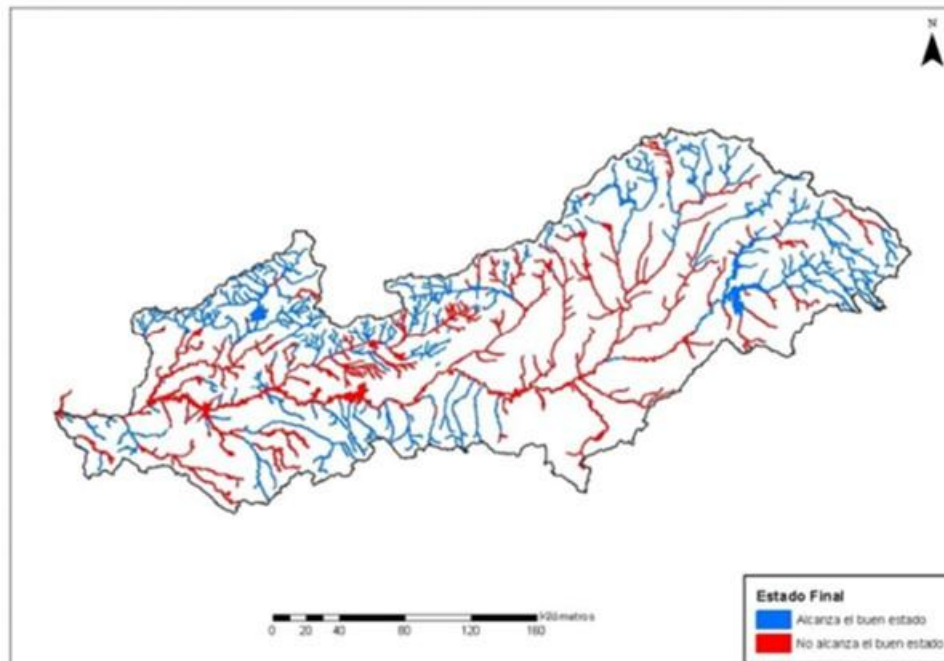


Figura 80. Estado final de las masas de agua superficiales de la cuenca del Tajo (segundo ciclo)

Fuente: Propuesta de proyecto de Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Revisión de tercer ciclo (2022- 2027). Anejo Nº 9. Evaluación del estado de las masas de agua.

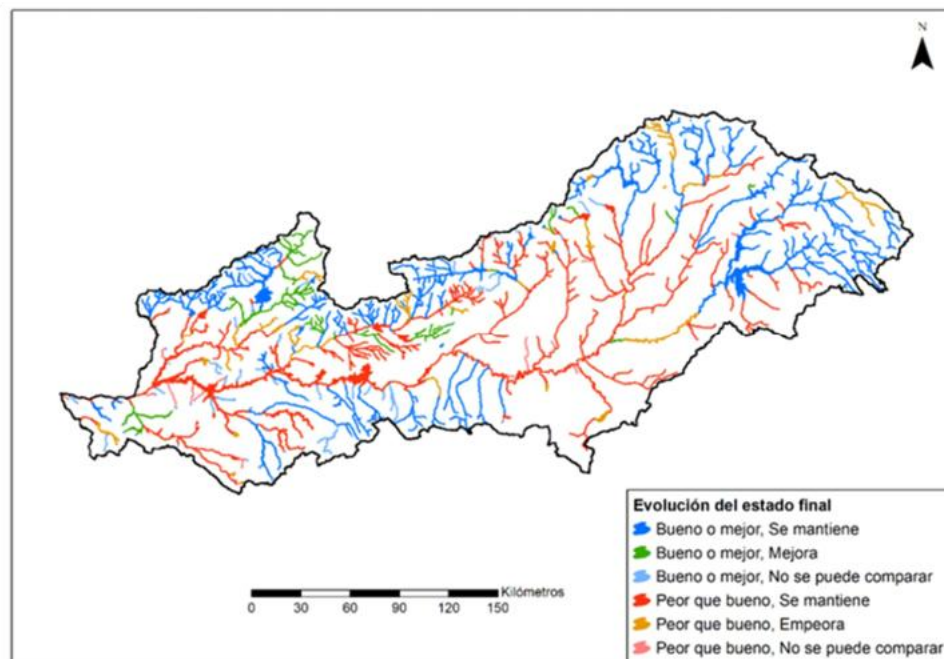


Figura 81. Evolución estado final de las masas de agua en la cuenca del Tajo (tercer ciclo)

Fuente: Propuesta de proyecto de Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Revisión de tercer ciclo (2022- 2027). Anejo Nº 9. Evaluación del estado de las masas de agua.

El PGOU SSRR 2001 y su posterior Revisión de 2015, establece una valoración cualitativa respecto a las aguas de los principales arroyos que cubre aspectos relacionados con la naturalidad, diversidad biológica, abundancia del recurso, régimen de aguas, estado de conservación de las riberas y grado de explotación.



Los resultados para los 2 cauces principales afectados por el proyecto se exponen a continuación:

- Arroyo de Viñuelas: MEDIO
- Arroyo de Quiñones: BAJO.

En el “Capítulo VI: Objetivos medioambientales y modificación de las masas de agua” de la normativa del Plan Hidrológico (en adelante PH) de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo 2023-2027 se fijan los objetivos ambientales para las masas de agua de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.

De los arroyos identificados en el sector de estudio, solo el arroyo Viñuelas, al ser de mayor entidad, está considerado como una masa de agua superficial muy modificada (Apéndice 2.3 del PH-CHT). Dicha calificación supone asumir ciertas limitaciones a la hora de alcanzar los objetivos medioambientales. En este sentido, en vez de alcanzar el buen estado, estas masas deberán lograr el buen potencial ecológico y el buen estado químico.

El proyecto de Plan hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Tercer ciclo 2022- 2027, considera a esta masa de agua como muy modificada <sup>15</sup> y requiere conseguir un buen potencial ecológico y buen estado químico a más tardar en el año 2027, y establece una serie de medidas de restauración y mitigación y unos indicadores para verificar el cumplimiento del buen potencial ecológico.

En concreto, el Apéndice 10.1. Objetivos medioambientales del para las masas de agua superficial del PH-CHT actualmente en vigor, establece como objetivo para el arroyo Viñuelas como “Alcanzar el buen estado en 2027”.

Estos condicionantes determinarán cualquier futura actuación en la zona pudiendo ser la Administración competente más restrictiva a la hora del establecimiento de requerimientos o autorizaciones necesarias, de cara a la consecución del buen potencial ecológico y buen estado químico requerido.

### Hidrogeología

El ámbito se localiza sobre la masa de agua subterránea 031.010 Madrid-Jarama, perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), si bien parcialmente, su parte Nororiental, queda afecta a la masa 031.024 Aluvial del Jarama: Guadalajara-Madrid.

La masa de agua 031.010 Madrid-Jarama se incluye en su totalidad dentro de los materiales detríticos miocenos que rellenan la fosa del Tajo. Asimismo, incluye depósitos cuaternarios de escasa entidad, asociados a algunos de los cauces que la cruzan (ríos Manzanares, Guadalix y Arroyo Viñuelas)<sup>16</sup>. Sus características a grandes rasgos son:

- Estado: bueno.
- Permeabilidad: media.
- Nivel freático: en torno a los 13 m de profundidad.
- Vulnerabilidad a la contaminación: media.

Dadas las características del sector, cualquier incidente que implique liberación de materiales o sustancias peligrosas, podría suponer un riesgo de contaminación de las aguas debido a la permeabilidad del sector de estudio y el nivel freático, sobre todo en los entornos asociados a los cauces, que podrían incidir negativamente a la buena calidad de las aguas subterráneas en el área del proyecto.

<sup>15</sup> Propuesta de proyecto de Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Revisión de tercer ciclo (2022-2027). Apéndice 2. Fichas masas muy modificadas y artificiales. Anejo Nº 1 Caracterización de las masas de agua.

<sup>16</sup> Encomienda de gestión para la realización de trabajos científico-técnicos de apoyo a la sostenibilidad y protección de las aguas subterráneas. Actividad 4: identificación y caracterización de la interrelación que se presenta entre aguas subterráneas, cursos fluviales, descargas por manantiales, zonas húmedas y otros ecosistemas naturales de especial interés hídrico. Demarcación hidrográfica 031 Tajo. Masa de agua subterránea 031.010 Madrid: Manzanares-Jarama. Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino.

## Estudio del hábitat, especies amenazadas e invasoras

El estudio y el análisis de los hábitats se realizan con el fin de aportar información sobre el estado de los mismos y, de las especies existentes dentro del Sector de estudio en base a la información bibliográfica. Se pretende con ello identificar y ubicar en el ámbito de actuación y su entorno más cercano los principales hábitats, zonas húmedas o sensibles, así como cualquier especie de flora y fauna con algún tipo de protección o relevancia, cuyo fin sea la conservación, por lo que pudiera influir el desarrollo del Proyecto, y las especies invasoras que puedan alterar la riqueza y diversidad de los ecosistemas actualmente presentes.

Para ello, se ha llevado a cabo una revisión de las siguientes fuentes de información pública disponibles:

- Infraestructura de Datos Espaciales de España (En adelante IDEE).
- Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid (En adelante IDEM).
- Hábitats de Interés Comunitario (En adelante HICs). Hábitats de la Comunidad de Madrid según la Directiva 92/43/CEE.
- Humedales Ramsar, Inventario Español de Zonas Húmedas y Catálogo de embalses y humedales de la Comunidad de Madrid.
- Mapa Forestal de España de máxima actualidad (25) (En adelante MFE).
- Inventario Español de la Biodiversidad. (En adelante (IEB).
- Catálogo Nacional de Especies Amenazadas<sup>17</sup>.
- Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestre y Catálogo de Árboles
- Singulares de la Comunidad de Madrid<sup>18</sup>.
- PGOU de SSRR 2001 y Revisión del PGOU SSRR 2015.

A grandes rasgos, el ámbito de actuación se caracteriza por ser un entorno de cultivos cerealistas en secano y eriales con pies arbóreos dispersos. Su principal uso es agrícola, y se integra con pequeñas manchas de formaciones vegetales más evolucionadas y con interés botánico destacable, principalmente asociadas a los cauces.

- Así, se incluyen los siguientes HICs según la Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre (ninguno de ellos catalogados como prioritario).
- 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion (juncal churrero). Son muy comunes en las riberas de ríos y arroyos, donde acompañan a distintas comunidades riparias.
- 91B0: Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*.
- 92A0: Alamedas y saucedas arbórea. Alamedas occidentales (*Saliciatrocinereae*-*Populetum albae*).
- Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*.

<sup>17</sup> Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

<sup>18</sup> Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares y Orden de 10 de diciembre de 1993, por el que se actualiza el Catálogo de Ejemplares de Flora incluidos en la categoría de Árboles Singulares.

La Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, transpuesta a nuestro ordenamiento jurídico por la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, establece la obligación de mantener o restaurar los tipos de HICs en un “estado de conservación favorable”.

Por otro lado, en el sector de estudio, según el MFE se han identificado las siguientes unidades de vegetación:

- Cultivos agrícolas.
- Vegetación de ribera.

De estas unidades, es la vegetación de ribera la que goza de una mayor calidad, que coincide con la presencia de los HICs identificados. Se trata de zonas constituidas por vegetación próxima a los cauces, y que forma el bosque de galería, principalmente sauces (*Salix sp.*), chopos (*Populus alba*), fresnos (*Fraxinus angustifolia*), alisos (*Alnus glutinosa*) y algunos ejemplares de olmos (*Ulmus minor*), que ocupan la segunda banda, más alejada de los cursos fluviales, sobre suelos de hidromorfía temporal<sup>19</sup>.

Cabe destacar que no existe ningún ejemplar arbóreo catalogado como singular según la normativa vigente <sup>20</sup>.

En relación con la fauna, el suelo consta de especies características de los 3 biotopos que están presentes en el sector de estudio: cultivos cerealísticos y eriales principalmente y medio ripario<sup>21</sup>.

Según el IEB que integra datos de los diferentes Atlas y Libros Rojos, se han detectado las siguientes especies<sup>22</sup>:

## Especies

---

### Macro mamíferos

---

Comadreja, Conejo, Corzo, Erizo europeo, Liebre ibérica, Nutria paleártica, Turón, Visón americano, Zorro

---

### Micromamíferos

---

Musaraña gris, Musgaño enano, Rata de agua, Rata parda, Ratón casero, Ratón de campo, Ratón moruno, Topillo mediterráneo

---

### Anfibios

---

Gallipato, Sapo corredor, Sapo de espuelas, Sapo partero ibérico, Rana común

---

### Reptiles

---

Culebrilla ciega, Eslizón tridáctilo, Galápago leproso, Lagartija cenicienta, Lagartija colilarga, Lagartija ibérica, Lagarto ocelado

---

### Aves

---

Aguililla calzada, Aguilucho cenizo, Aguilucho lagunero occidental, Aguilucho pálido, Culebrera europea, Milano negro

---

---

Ánade azulón, Calandria común, Cogujada común, Pato cuchara, Garceta, Garcilla bueyera, Garza imperial, Martinete común, Mito, Porrón común, Terrera común, Vencejo común

---

---

Agateador común, Alcaraván común, Avefría europea, Chorlitejo chico, Chotacabras cuellirrojo, Cigüeña blanca, Paloma bravía, Paloma doméstica, Paloma torcaz, Paloma zurita, Tórtola común, Tórtola turca

---

---

<sup>19</sup> Revisión del PGOU de San Sebastián de los Reyes (Aprobación Inicial 2015).

<sup>20</sup> Idem.

<sup>21</sup> Revisión del PGOU de San Sebastián de los Reyes (Aprobación Inicial 2015).

<sup>22</sup> Hoja 30TVK59. IEB, IDEM.

Alcotán europeo, Cernícalo vulgar, Críalo europeo, Cuco común, Grajilla, Triguero, Urraca
Abejaruco, Alcaudón, Alcaudón real, Avión común, Golondrina común, Jilguero, Pardillo, Pinzón vulgar, Verdecillo, Verderón común
Avutarda común, Bisbita campestre, Carbonero común, Herrerillo capuchino, Herrerillo común, Lavandera blanca, Oropéndola, Sisón
Codorniz común, Focha común, Gallineta común, Gorrión chillón, Gorrión común, Gorrión molinero, Gorrión moruno, Perdiz roja, Pito real, Somormujo lavanco, Torcecuello euroasiático, Zampullín común
Autillo europeo, Búho chico, Cárbabo común, Cigüeñuela común, Cotorra argentina, Estornino negro, Ganga ortega, Mochuelo europeo, Pájaro moscón, Rascón europeo
Buitrón, Carricero común, Carricero tordal, Ruiseñor bastardo, Zarcero común
Curruca cabecinegra, Curruca capirotada, Curruca carrasqueña, Curruca rabilarga
Abubilla, Chochín, Colirrojo tizón, Collalba gris, Collalba rubia, Lechuza común, Mirlo común, Ruiseñor común, Tarabilla común

**Tabla 34. Posibles especies presentes en el Sector de estudio**

Fuente: *Inventario Español de la Biodiversidad. IDE Madrid.*

De ellas, gozan de una protección según el Catálogo Nacional de especies amenazadas las siguientes:

- En peligro de extinción: sisón (*Tetrax tetrax*).
- Vulnerables: aguilucho cenizo (*Circus pygargus*) y la avutarda (*Otis tarda*).

Según el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres se protegen especialmente las siguientes:

- Sensible a la alteración de su hábitat: Sisón (*Tetrax tetrax*), Avutarda (*Otis tarda*) y Aguilucho Lagunero (*Circus aeruginosus*).
- Vulnerables: Galápago Leproso (*Mauremys leprosa*), Cigüeña Común (*Ciconia ciconia*), Aguilucho Cenizo (*Circus pygargus*).
- De interés especial: Águila Culebrera (*Circaetus gallicus*), Aguilucho Pálido (*Circus cyaneus*), Lechuza Común (*Tyto alba Scopili*), Alcaudón Real (*Lanius excubitor Linnaeu*).

Hay además otras especies inventariadas en ambos catálogos, consideradas por tanto como sensibles.

En el desarrollo del Proyecto, el grupo de las aves esteparias se considera el de mayor riesgo, entre las que se incluye el **Sisón** como **especie en peligro de extinción**. Se trata de una comunidad faunística que presenta una gran vulnerabilidad a las actuaciones humanas y la transformación de su hábitat ha ocasionado la regresión de muchas de sus poblaciones.

En base a experiencia previa, es muy probable que se requieran, por tanto, estudios adicionales y específicos para caracterizar la fauna protegida del Sector de estudio, los cuáles, se recomienda se desarrollen en primavera para confirmar o descartar la presencia de algunas especies que podrían anidar en la zona.

Además, para algunos elementos del Proyecto, como los parques fotovoltaicos, se considera muy probable que se establezca la necesidad de elaborar estudios de avifauna de ciclo completo (anual). La presencia de especies protegidas condicionaría el desarrollo del Proyecto o en caso de autorización del mismo, establecería condicionantes en algunas etapas (p.e. las obras podrían restringirse a los meses fuera de la temporada de reproducción o sin la presencia de especies protegidas).



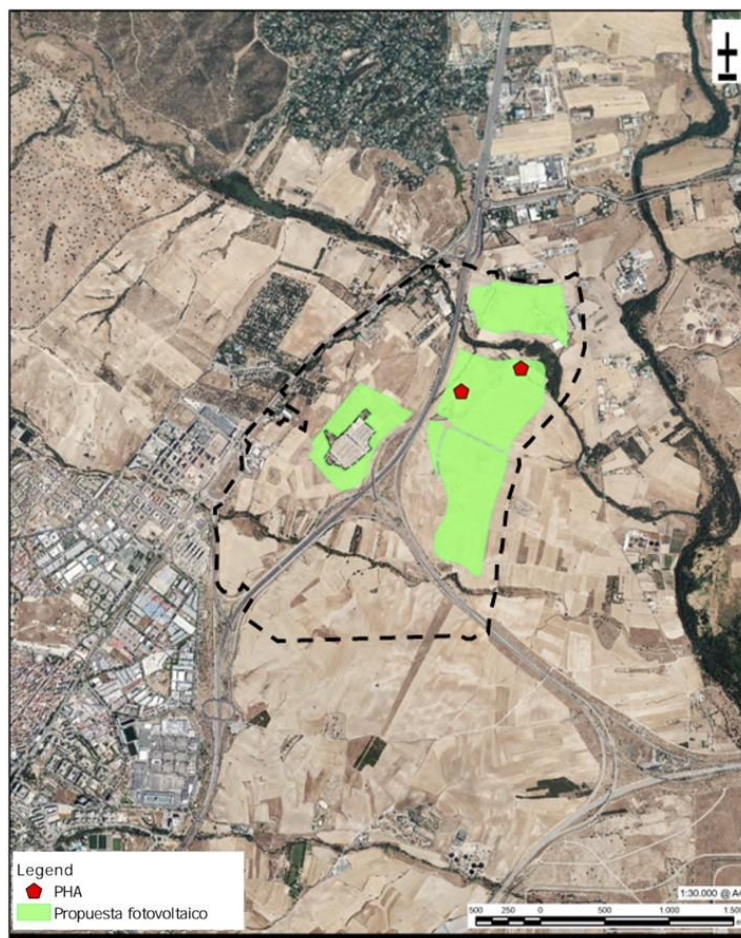
### Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico

Consultadas las bases de datos y cartografía disponible en el Instituto de Patrimonio Cultural de España, y el Inventario de Bienes de Interés Cultural y Bienes de Interés Patrimonial declarados en la CAM, en SSRR, se localiza únicamente como Bien de Interés Cultural (BIC) la Iglesia de San Sebastián, situada a más de 1.600 m del Sector de estudio.

Por otro lado, el Catálogo de Bienes Inmuebles de la CAM, así como el Catálogo de Bienes Protegidos de la Revisión del PGOU SSRR 2001 y su posterior Revisión de 2015.

Los siguientes elementos de patrimonio cultural situados al Noreste del Sector de estudio (Figura 84), en las áreas destinadas inicialmente a uso fotovoltaico:

- Bien inmueble CM/0134/009 Venturada.
- Bien inmueble CM/0134/019 Camino de Burgos. Hallazgo aislado.



**Figura 82. Patrimonio cultural del sector de estudio**

*Fuente: Aecom elaboración propia. Datos Catálogo de Bienes Protegidos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Reyes y Propuesta de Masterplan DVS.*

Estos enclaves, cuyo fin es inicialmente la conservación, requieren según la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CAM, autorización de la

Consejería competente en materia de patrimonio histórico, ante cualquier actuación, obra o remoción de terreno que pueda afectarles. Le aplican igualmente las disposiciones recogidas en el PGOU de SSRR al respecto.

Se recomienda el contacto con el municipio y con la Administración de Patrimonio Histórico de la CAM, para confirmar la presencia de éstos o cualquier otro componente del patrimonio cultural.

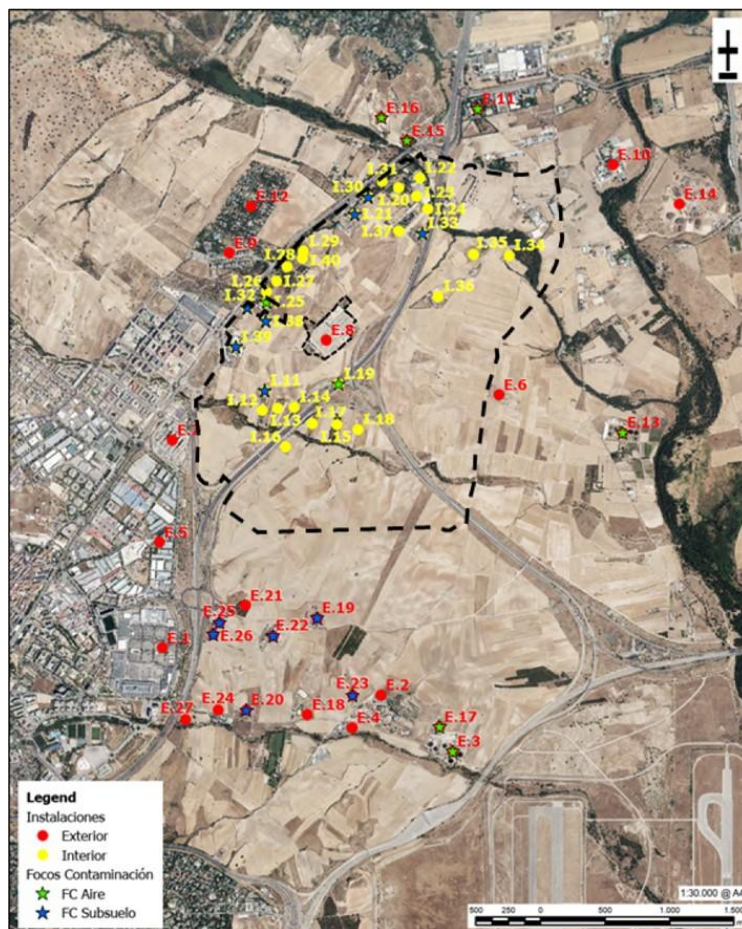
### Potenciales focos de contaminación del suelo y aguas subterráneas

La identificación de las actividades históricas en el ámbito de actuación es importante para localizar los posibles focos de contaminación de suelos y aguas subterráneas, que pudieran suponer un pasivo ambiental, generando además un riesgo para el medio ambiente o la salud, requiriendo por lo tanto de acciones correctivas.

Para ello se ha realizado un detallado análisis de fotografías históricas de la base de datos del Instituto de Estadística de la CAM-Nomecalles, desde 1946 hasta la actualidad. Dentro del Sector se han identificado y cartografiado todas las actividades históricas y actuales, así como los posibles puntos conflictivos.

Históricamente el ámbito de estudio se ha dedicado a fines agrícolas, y, aunque es éste, el principal uso observado, también en la actualidad, se aprecian muchos signos de antropización en los alrededores cercanos al núcleo urbano y a las principales vías de comunicación (A-1, N-I y M-50), así como áreas puntuales de actividades distribuidas más hacia el interior del ámbito del proyecto, que podrían constituir en algunos casos potenciales focos de contaminación de suelos y aguas subterráneas.

La siguiente imagen y tabla resumen la historia del entorno del proyecto. Las instalaciones que se localizan en el **interior** del terreno se identifican numerándolas con la letra **I**, mientras que las que se encuentran en el **exterior** más inmediato, se enumeran con la letra **E** en la siguiente Figura:



**Figura 83. Historia del entorno del Proyecto**

*Fuente: AECOM*

Fecha	Sector de Estudio	Alrededores
1946-56	El ámbito muestra un entorno agrícola, con el aspecto de cultivos de secano, posiblemente cereales, y huertos asociados a los márgenes de los Arroyos de Quiñones al Norte y de La Vega al Sur.	Los usos de la tierra en su entorno circundante parecen estar dedicados igualmente a usos agrícolas.
1961-67	Al Norte, y al igual que en la banda Sur, comienzan a desarrollarse infraestructuras rurales relacionadas con las actividades agrícolas al este de la N-I y al Sur del Arroyo Viñuelas (I.20, I.21, I.22, I.23 e I.24). Hacia el Centro del Sector, sin cambios sustanciales	Al Sur de Sector, pero fuera del mismo, comienza el desarrollo de alguna infraestructura rural tradicional relacionada con las actividades agrícolas y ganaderas principalmente en las cercanías de las vías de comunicación al Norte del camino de Juncal (E.18) y del camino del Monte (E.19) en el cuadrante Sur.
1975	Hacia el Centro del Sector, se aprecia un camino que desemboca en lo que parece una zona de vertidos (I.11). Lindando con la N-I, aparecen las primeras instalaciones de la farmacéutica Rovi (I.25) junto con una residencia de ancianos (I.26) y otras edificaciones de carácter rural (I.27, I.28 e I.29).	Al Sur del Sector, surge una nueva nave al Norte del camino de Juncal (E.20), así como una edificación asociada a lo que parece un cultivo agrícola leñoso al Norte del camino del Monte (E.21); comienzan los movimientos y construcción de las instalaciones del Área Terciaria "Mega Park" de SSRR (E.1); aparece una instalación ganadera con plantaciones, naves y almacenamiento de materiales y residuos (E.2). Aparecen en el mapa la Subestación Eléctrica de SSRR que, se ubica en la banda central del ámbito de estudio, pero fuera del mismo (E.8). Igualmente se crean unas instalaciones deportivas al Oeste de la N-I (E.9), una industria farmacéutica se aprecia al Noreste del sector (E.10) y una fábrica de cerveza a 1.000 m hacia el Norte (E.11).
1980	Entorno al Centro del Sector, surgen edificaciones varias en las parcelas de la banda central, asociada a usos agrícolas colindantes, en algunos casos con viviendas y piscinas (puntos del I.12 al I.16). Siguiendo la línea de la A1 hacia el Norte, se aprecian nuevas parcelas con acumulación de materiales (I.30 e I.31). En el punto I.31 se aprecia la presencia de un vivero. Igualmente, se identifica en el punto I.32, un almacenamiento de vehículos en parcela con suelo sin asfaltar, y en la margen derecha del Arroyo Viñuela, dos edificaciones con usos agrarios (I.33 e I.34).	Al Sur del Sector, en las instalaciones E.19 se aprecian montículos de material desconocido, con aspecto de depósitos incontrolados de material residual. Igualmente, en las instalaciones E.20 aparecen cúmulos de materiales almacenados al aire libre. Se aprecia un crecimiento de la "Zona Industrial Sur" (E.5). Pequeña instalación de áridos al Noroeste del ámbito del proyecto (E.15).
1991	Al Sur del Sector, pero fuera del mismo, surge una parcela al Sur del Camino del Monte con acumulación de materiales y lo que parecen escombros (E.22). No hay cambios sustanciales en el resto de las instalaciones identificadas. Se constata la presencia de una nueva edificación con las mismas características agrícolas y residenciales que las circundantes (I.16). En el punto I.20 comienza la construcción de un centro deportivo. Las instalaciones I.21 sufre un cambio de uso de rural a almacenamiento de vehículos, en suelos sin asfaltar (casas prefabricadas y autocaravanas) y se efectúa una limpieza y regeneración del acúmulo de materiales del punto I.30. Se desmantela las edificaciones del punto I.33 y nuevas infraestructuras agropecuarias aparecen en los puntos I.35 e I.36. Además, se aprecia almacenamiento de residuos en la parcela identificada en el punto I.37.	La EDAR Arroyo de la Vega aparece totalmente consolidada (E.3) situada a unos 1.250 m al Sureste del Sector de estudio. El punto E.24 actualmente opera una empresa de IT, y lo que parecen parcelas de uso vivero anterior, en abandono. Al Norte de las instalaciones deportivas E.9 se aprecia una zona residencial urbanizada (E.12).
1999	En la zona Sur y Centro del Sector se observan pequeñas infraestructuras de origen agrario (I.17 e I.18). En el Norte del Sector, se aprecian cuatro nuevos cambios aparecen en esta zona. Por un lado, una yeguada (I.37), una zona reconvertida a centro deportivo (en el entorno del I.20, con el desmantelamiento de la edificación agraria I.23), un área de acumulación de vehículos (I.38), y una zona industrial con una estación de servicio, un vivero, una fábrica de piscinas y una zona de almacenamiento de materiales (I.39). Se aprecia también un aumento de superficie de las instalaciones del punto I.21, con almacenamiento de casas móviles y autocaravanas. Se observa una regeneración completa de la parcela I.30.	Al Sur del Sector se aprecia una parcela sin asfaltar al Sureste del Sector de estudio, con lo que parecen almacenamiento de vehículos (E.23). Aparecen signos de una nueva instalación/vivero E.24 al suroeste del sector. El resto de las instalaciones no muestran grandes cambios. El exterior del Sureste del suelo está ocupado por una parcela con almacenamiento de vehículos (E.4). Las instalaciones de un gran centro comercial (Centro Comercial Norte) aparecen totalmente consolidadas, en la ubicación antes relacionada como E.1. Surge una nueva instalación minera de explotación de áridos junto a la ya existente E.15 (E.16).

2001	No se aprecian cambios sustanciales.	Al Sur del camino del Monte junto a la A1, aparecen las instalaciones de una estación de servicio (E.25) y unas naves situadas justo al Sur de la misma (E.26). Al Sur del Sector, se aprecia consolidación de la "Zona Industrial Sur" (E.5) Al Norte del Sector, sin cambios significativos.
2003-2004	La fotografía aérea de 2003 refleja la presencia de las nuevas infraestructuras viarias en la zona (A1 y M-50) (I.19). En el resto del Sector, no se aprecian cambios sustanciales	Al Sur del Sector, no hay modificaciones sustanciales salvo una mayor presencia de vehículos en las instalaciones de la parcela E.18 Al Norte del Sector, las instalaciones deportivas E.9 se desmantelan, pasando la zona a ser residencial.
2006- 2007	No se aprecian cambios sustanciales	Al Sur del Sector, desaparecen parte de las instalaciones de la parcela E.26. Surgen algunas infraestructuras en las márgenes del Arroyo de la Vega, asociadas a huertos aledaños (E.27). Al este del ámbito de estudio comienzan a implantarse edificaciones de una explotación ganadera (E.6). Presencia del Hospital Universitario Infanta Sofía (E.7). Sin cambios sustanciales al Norte del Sector
2009	Se observa una limpieza de escombros y regeneración de la parcela I.11.	Al Sur del Sector desaparecen totalmente las instalaciones de la parcela E.26 y se aprecia el comienzo de la limpieza y restauración de las parcelas E.18 y E.23.
2014	Al Norte del Sector se construye una instalación ganadera al Sur del punto I.29, identificado como I.40.	Al Sur del Sector, se aprecia reconversión de las instalaciones de la parcela E.18 en una yeguada. Recuperación de la parcela E.23. y regeneración de la parcela con las instalaciones desmanteladas E.26. Consolidación de la Estación de Transferencia - SSRR, junto a la EDAR Arroyo de la Vega. Construida en 2001 (E.17). A 950 m. al Este del Sector de estudio se aprecia la presencia de la EDAR Arroyo Quiñones, en el margen derecho del río Jarama (E.13).
2019	El estado del sitio se muestra similar al presente, salvo que la construcción de un aparcamiento en el punto I.22, perteneciente al restaurante aledaño.	Los alrededores del sitio muestran características similares a las actuales. Si bien, al Norte del Sector, se aprecia la presencia de una planta de biocompostaje de restos vegetales, situada a unos 1000m al Este del ámbito de actuación. Su funcionamiento data de 2016 (E.14).
2021	El estado del sitio se muestra similar al presente, salvo que la construcción de un aparcamiento en el punto I.22, perteneciente al restaurante aledaño.	Los alrededores del sitio muestran características similares a las actuales

**Tabla 35. Descripción histórica de las actividades del entorno del proyecto**

*Fuente: Aecom, en base a las fotografías aéreas históricas disponibles en Nomecalles*

En base a esta revisión de fotografías aéreas históricas se han identificado **7 emplazamientos** que podrían constituir **potenciales focos de contaminación de suelos y aguas subterráneas**. Se distingue entre actividades históricas que ya no existen y actividades actualmente en funcionamiento. Las potenciales fuentes de contaminación identificadas comprenden elementos como: depósitos incontrolados de materiales desconocidos sobre el suelo natural, acumulación de flota de vehículos sobre el suelo natural y almacenamiento de productos peligrosos en condiciones desconocidas.

Los puntos identificados se muestran en la Figura 83 y se relacionan en la siguiente tabla:

Punto identificado	Posible causa de contaminación	Uso
I.11	Acumulación de vertidos	Histórico
I.21	Almacenamiento de vehículos sin pavimento impermeabilizado	Actual
I.30	Acumulación de vertidos.	Histórico
I.32	Almacenamiento de vehículos sin pavimento impermeabilizado	Actual
I.33	Acumulación de vertidos.	Histórico
I.38	Acumulación de vertidos.	Histórico
I.39	Estación de servicio	Actual

**Tabla 36. Potenciales focos de contaminación del suelo y subsuelo**

*Fuente: AECOM*

Se desconoce la existencia de estudios de caracterización ambiental de suelos y aguas subterráneas en el ámbito de actuación del Proyecto de DV, por lo tanto, hasta que no se disponga de tales estudios no se puede descartar una posible contaminación, especialmente en los potenciales focos mencionados.

Si bien la existencia de una potencial contaminación de suelos y aguas subterráneas no se considera a priori incompatible con el desarrollo de la presente propuesta de Masterplan, si durante las siguientes fases y mediante estudios específicos se verificase la existencia de tal contaminación, será necesario llevar a cabo análisis de riesgos con el fin de, definir las medidas de mitigación (por ejemplo, remediación) que aseguren la compatibilidad de la calidad de suelos con su uso que se pretende implantar.

En este sentido, cabe indicar que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se debe incluir un Informe de Caracterización de la Calidad del Suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos (art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid). Este informe también es requerido cuando se pretenda un cambio en el uso de un suelo, sobre el que se ha venido desarrollando una actividad potencialmente contaminante del suelo, incluida en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (Informe de Situación de Suelos Tipo B. con caracterización analítica). Para determinar si algunas de las actividades existentes en el ámbito de estudio están incluidas en el mencionado Anexo I del RD 9/2005, es necesario disponer de los datos exactos sobre las actividades realizadas y el correspondiente código CNAE-2009.

#### **Fuentes de contaminación atmosférica**

Los focos de contaminación atmosférica se analizan con el fin de estudiar la posible afección en relación con el futuro desarrollo del Proyecto de DV.

Para conocer los puntos de emisión atmosférica en el ámbito de actuación y sus alrededores, se ha procurado identificar aquellas instalaciones que pudieran ser grandes contaminadores y afectar al funcionamiento del Proyecto. Para ello se ha recurrido al Registro Estatal de Emisiones y Fuentes Contaminantes (en adelante PRTR), empresas con emisiones a la atmósfera, al agua y al suelo de las sustancias contaminantes y otras fuentes puntuales y difusas, de acuerdo a lo establecido en la legislación Internacional<sup>23</sup>, Europea<sup>24</sup> y Nacional<sup>25</sup>, así como el Catálogo de Instalaciones Sujetas a Comercio de Derechos de Emisión(en adelante CDE), aquellas unidades técnicas en las que se lleven a cabo una o varias

<sup>23</sup> Protocolo de Kiev y Convenio de Aarhus.

<sup>24</sup> Reglamento E-PRTR

<sup>25</sup> Real Decreto 508/2007 y modificaciones posteriores.

actividades de las enumeradas en el Anexo I de la Directiva 2003/87/CE que den lugar a emisiones de gases de efecto invernadero especificadas en relación con dicha actividad.

Este análisis ha contemplado tanto las fuentes de emisiones atmosféricas canalizadas, como las difusas (p.ej.: las instalaciones de tratamiento de aguas residuales (en adelante EDAR) que a la vez pueden ser una potencial fuente de olores, y generar molestias, dependiendo del uso de las instalaciones cercanas.

Punto	Nombre	Código PRTR	Catálogo Derechos Emisión
E.3	E.D.A.R. Arroyo de la Vega	6786	-
E.13	E.D.A.R. Arroyo Quiñones	8641	-
I.25	RÖVI PHIS San Sebastián de los Reyes	10695	-
E.11	HEINEKEN España – Fábrica de Madrid	1485	Si
I.19	Viales de comunicación (A-1, M-50, antigua A-1)	-	-
E.15	Explotación áridos	-	-
E.16	Explotación áridos	-	-
E.17	Estación de Transferencia	-	-

**Tabla 37. Potenciales focos de contaminación atmosférica**

*Fuente: Registro Estatal de Emisiones y Fuentes Contaminantes*

Como muestra la tabla anterior, a nivel de la calidad del aire, destaca la presencia de grandes vías de comunicación (A-1, N-1 y M-50), dos instalaciones de explotación de áridos situadas al Noroeste del Sector de estudio, y empresas con emisiones canalizadas a la atmósfera. Las gasolineras y las estaciones EDAR constituyen principales fuentes difusas de compuestos orgánicos volátiles.

En relación a las vías de comunicación, se trata de carreteras con una alta densidad de vehículos (IMD A-1 > 12.000 veh; IMD M-50 > 40.000 veh<sup>26</sup>) que limitan al Norte y al Oeste del Sector, y se adentran en él igualmente. Se identifican, por tanto, como las principales fuentes de contaminantes atmosféricos, junto con las instalaciones de áridos situadas en la esquina Noroccidental del Sector.

La presencia de algunos focos de contaminación atmosférica (A-1 y M-50) o de actividades existentes en los alrededores (PRTR o Instalaciones CDE), podrían influir en la calidad del aire (generación de polvo o corrosividad) y, por tanto, interferir en el funcionamiento de los Centros de Proceso de Datos. Estos aspectos deben ser tenidos en cuenta en los futuros planeamientos de desarrollo, procurando alejar estas zonas más sensibles de las principales fuentes de contaminación.

Igualmente, las instalaciones ganaderas podrían ser generadoras de malos olores, siendo un aspecto a considerar si se mantienen o integran en la ordenación.

## Ruido

En este apartado se realiza una descripción de las condiciones acústicas que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del Proyecto de DV en materia de ruido ambiental. Nótese que las condiciones acústicas interiores del propio Proyecto son materia de cumplimiento de los requisitos del diseño en la siguiente Fase, refiriéndose este apartado sin embargo a las posibles restricciones de emisiones acústicas del Proyecto hacia el medio ambiente circundante.

En cuanto a las condiciones acústicas presentes en el emplazamiento y alrededores, según los Mapas Estratégicos de Ruido (en adelante MER) publicados por el Sistema de Información sobre la Contaminación Acústica (en adelante SICA)<sup>27</sup>, dependiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (en adelante MITERD), el área de DV estaría afectada tanto por las isófonas de la Unidad de MER del

<sup>26</sup> Mapa de Tráfico de la Dirección General de Tráfico 2019 (Mapa de Tráfico de la DGC. Año 2019 (fomento.gob.es) (Último acceso septiembre 2022). Se han considerado los datos de 2019, dado que los últimos disponibles de 2020 no son representativos debido a los confinamientos y restricciones de movilidad decretados durante la pandemia de COVID-19.

<sup>27</sup> Mapas Estratégicos de Ruido (MER), Fase III y Fase IV del AMB, publicados en el sistema SICA y disponibles en: [https://sicaweb.cedex.es/docs/mapas/fase3/aeropuerto/MADRID\\_BARAJAS/Madrid\\_Barajas\\_Memoria.pdf](https://sicaweb.cedex.es/docs/mapas/fase3/aeropuerto/MADRID_BARAJAS/Madrid_Barajas_Memoria.pdf)

[https://sicaweb.cedex.es/docs/mapas/fase4/aeropuerto/Aeropuerto%20Madrid%20Barajas/A\\_LEMD\\_Memoria.pdf](https://sicaweb.cedex.es/docs/mapas/fase4/aeropuerto/Aeropuerto%20Madrid%20Barajas/A_LEMD_Memoria.pdf). (Último acceso octubre 2023)

Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid- Barajas (en adelante AMB)(código MER A-LEMD), así como por las isófonas asociadas a las carreteras en el entorno del proyecto. Ver Figura a continuación:

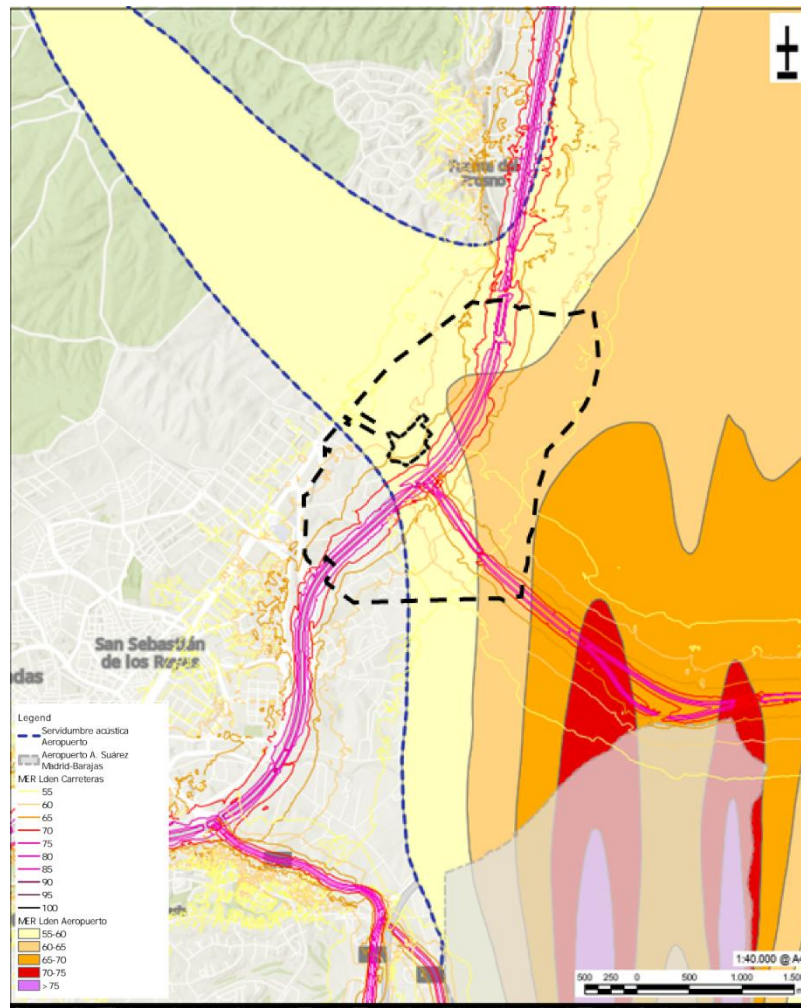


Figura 84. Isófonas MERs Ejes Viarios Madrid y Aeropuerto A. Suárez Madrid-Barajas

Fuente: Mapas Estratégicos de Ruidos (MER) 3ª Fase (2017) del Sistema de Información sobre Contaminación Acústica (SICA).

Respecto al ruido derivado de las operaciones aeronáuticas en el ámbito de estudio, se ha analizado la información presente en la cuarta fase del Mapa Estratégico de Ruido (MER Fase IV) del AMB publicado en junio de 2022. Conforme a las indicaciones de la *Memoria Técnica del Aeropuerto AS Madrid-Barajas, Mapas Estratégicos de los Grandes Aeropuertos. Fase IV*<sup>28</sup>, el número de operaciones consideradas para la realización de este estudio de ruido se basa en un total de 217.539 operaciones en el año 2021. Dicho número representa un 42,5 % de reducción de actividades con respecto al año 2019, debido a la suspensión de vuelos durante la pandemia COVID-19 y la posterior recuperación paulatina del sector.

Como muestra la tabla anterior, a nivel de la calidad del aire, destaca la presencia de grandes vías de comunicación (A-1, N-1 y M-50), dos instalaciones de explotación de áridos situadas al Noroeste del Sector de estudio, y empresas con emisiones canalizadas a la atmósfera. Las gasolineras y las estaciones EDAR constituyen principales fuentes difusas de compuestos orgánicos volátiles.

En relación a las vías de comunicación, se trata de carreteras con una alta densidad de vehículos (IMD A-1 > 12.000 veh; IMD M-50 > 40.000 veh<sup>29</sup>) que limitan al Norte y al Oeste del Sector, y se adentran en él

28 [https://sicaweb.cedex.es/docs/mapas/fase4/aeropuerto/Aeropuerto%20Madrid%20Barajas/A\\_LEMD\\_Memoria.pdf](https://sicaweb.cedex.es/docs/mapas/fase4/aeropuerto/Aeropuerto%20Madrid%20Barajas/A_LEMD_Memoria.pdf)

29 En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre

igualmente. Se identifican, por tanto, como las principales fuentes de contaminantes atmosféricos, junto con las instalaciones de áridos situadas en la esquina Noroccidental del Sector.

La presencia de algunos focos de contaminación atmosférica (A-1 y M-50) o de actividades existentes en los alrededores (PRTR o Instalaciones CDE), podrían influir en la calidad del aire (generación de polvo o corrosividad) y, por tanto, interferir en el funcionamiento de los Centros de Proceso de Datos. Estos aspectos deben ser tenidos en cuenta en los futuros planeamientos de desarrollo, procurando alejar estas zonas más sensibles de las principales fuentes de contaminación.

Igualmente, las instalaciones ganaderas podrían ser generadoras de malos olores, siendo un aspecto a considerar si se mantienen o integran en la ordenación.

## Ruido

En este apartado se realiza una descripción de las condiciones acústicas que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del Proyecto de DV en materia de ruido ambiental. Nótese que las condiciones acústicas interiores del propio Proyecto son materia de cumplimiento de los requisitos del diseño en la siguiente Fase, refiriéndose este apartado sin embargo a las posibles restricciones de emisiones acústicas del Proyecto hacia el medio ambiente circundante.

En cuanto a las condiciones acústicas presentes en el emplazamiento y alrededores, según los Mapas Estratégicos de Ruido (en adelante MER) publicados por el Sistema de Información sobre la Contaminación Acústica (en adelante SICA)[27], dependiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (en adelante MITERD), el área de DV estaría afectada tanto por las isófonas de la Unidad de MER del Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid- Barajas (en adelante AMB)(código MER A-LEMD), así como por las isófonas asociadas a las carreteras en el entorno del proyecto (Plano MA.6).

Respecto al ruido derivado de las operaciones aeronáuticas en el ámbito de estudio, se ha analizado la información presente en la cuarta fase del Mapa Estratégico de Ruido (MER Fase IV) del AMB publicado en junio de 2022. Conforme a las indicaciones de la *Memoria Técnica del Aeropuerto AS Madrid-Barajas, Mapas Estratégicos de los Grandes Aeropuertos. Fase IV*, el número de operaciones consideradas para la realización de este estudio de ruido se basa en un total de 217.539 operaciones en el año 2021. Dicho número representa un 42,5 % de reducción de actividades con respecto al año 2019, debido a la suspensión de vuelos durante la pandemia COVID-19 y la posterior recuperación paulatina del sector.

Dado que las emisiones sonoras dependen inequívocamente de la cantidad de vuelos hacia o desde el aeropuerto, se ha evaluado el número de actividades aeronáuticas actuales conforme a la información de EUROCONTROL (nombre abreviado de la Organización Europea para la Seguridad de la Navegación Aérea) para valorar la idoneidad de los datos presentados en el MER de la Fase IV.

La siguiente figura presenta la comparación en número de vuelos entre 2019 (pre-COVID-19) y 2023.

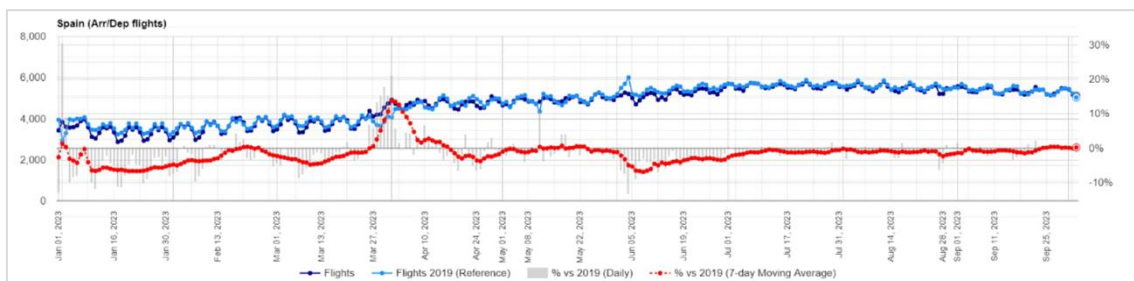


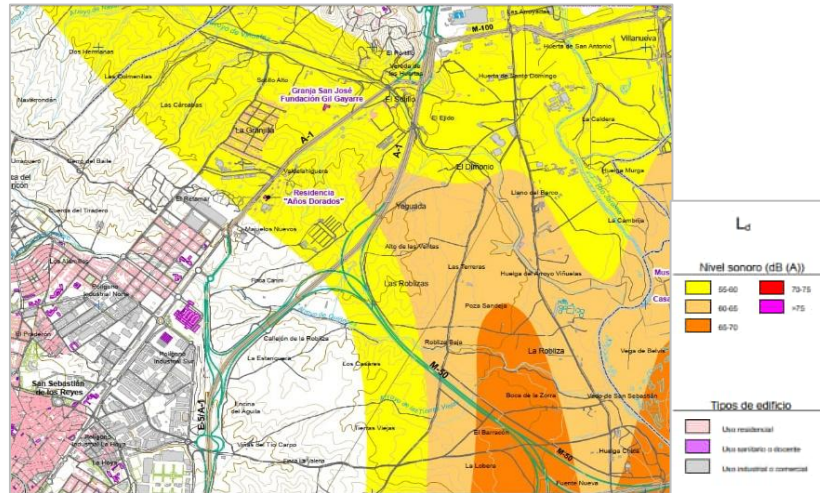
Figura 85. Número de vuelos en Esp. comparado con vuelos en el año de referencia 2019 meses en-oct 2023

Fuente: EUROCONTROL, <https://www.eurocontrol.int/Economics/DailyTrafficVariation-States.html>

Como se puede observar en la figura anterior, el número de vuelos actuales es equivalente a los vuelos registrados en 2019, por lo que el ruido derivado de dichas actividades es superior al expuesto en los documentos del MER Fase IV del AMB. Por tanto, se considera más adecuado valorar las conclusiones del

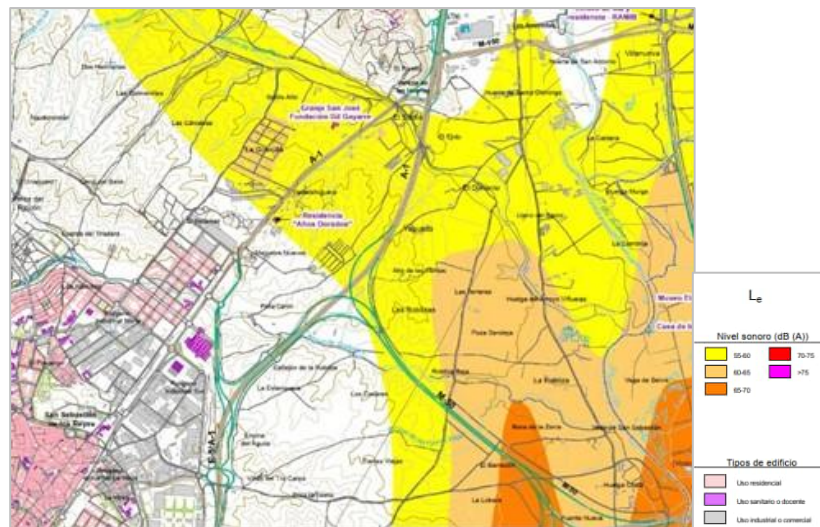
MER de la Fase III, realizado con los datos de operaciones de 2016 ascendiendo a un número total de movimientos de aeronaves de 377.400 (tráfico total 378.150) ambos números superiores a los datos utilizados en el MER de la Fase IV.

Las siguientes figuras presentan las previsiones de ruido aeronáutico  $L_{día}$ ,  $L_{tarde}$  y  $L_{noche}$  según el MER Fase III:



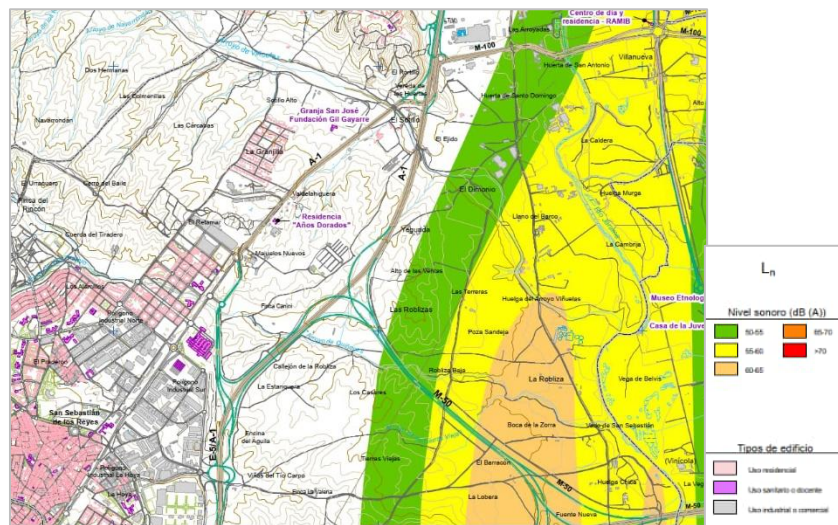
**Figura 86. Isófonas ruido aeronáutico durante el día, MER Fase III**  
**Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas, Ldía**

Fuente: SICAWEB



**Figura 87. Isófonas ruido aeronáutico durante el día, MER Fase III**  
**Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas, Ltarde**

Fuente: SICAWEB



**Figura 88. Isófonas ruido aeronáutico durante la noche, MER Fase III  
Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas**

Fuente: SICAWEB

En base a las figuras anteriores, el ámbito de estudio está expuesto a niveles de ruido aeronáutico entre  $L_{di}$  tarde 55-70 dBA y  $L_{noche}$  50-65 dBA.

Existen otras fuentes de ruido en las inmediaciones del proyecto como por ejemplo el ruido generado por la circulación en las carreteras M-50, M-100 y la autovía A-1. Se han revisado los MER de dichas carreteras, pero debido a su antigüedad se recomienda realizar una campaña de mediciones de ruido de línea base para valorar el ruido ambiental actual en la zona bajo estudio.

Como parte de los estudios acústicos a elaborar durante las Fases de aprobación del Proyecto, el ruido ambiental existente deberá ser caracterizado mediante mediciones y las emisiones del emplazamiento deberán ser investigadas por medio de modelizaciones acústicas para comprobar el cumplimiento de la normativa de ruido. A nivel municipal, el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen jurídico de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, establece que el régimen jurídico aplicable en la Comunidad Autónoma de Madrid será el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003 de 17 de noviembre)<sup>30</sup>. La siguiente Tabla, resume los criterios acústicos del Proyecto:

<sup>30</sup> Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en La Comunidad de Madrid. Disponible en: [http://www.madrid.org/wleg\\_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?idnorma=8696#no-back-button](http://www.madrid.org/wleg_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?idnorma=8696#no-back-button)

Tipo de Área Acústica	Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes <sup>5</sup>			Valores límite de inmisión de ruido aplicables a infraestructuras portuarias y a actividades <sup>6</sup>			
	L <sub>d</sub>	L <sub>d</sub>	L <sub>d</sub>	LK <sub>d</sub>	LK <sub>e</sub>	LK <sub>n</sub>	
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50	50	50	40
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55	55	55	45
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65	60	60	50
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63	63	63	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65	65	65	55
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen <sup>31</sup> . (1)	(2)	(2)	(2)	-	-	-

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

**Tabla 38 Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes y niveles máximos de emisión para actividades**

Fuente: Ley 37/2003, del Ruido, desarrollada por el RD 1367/2007 y el RD1038/2012 [31]

Por otra parte, el emplazamiento estaría afectado en su mitad norte y este por la Zona de Servidumbre Acústica definida para el AMB<sup>32</sup>, según Orden FOM/231/2011, de 13 de enero, por la que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas (Ver Figura 84).

Según AENA, la Ley del Ruido<sup>33</sup> define las zonas de servidumbre acústica como sectores del territorio en los que las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas y donde se podrán establecer restricciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para aquéllos. Por lo tanto, se considera que “las servidumbres acústicas están destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte, con los

<sup>31</sup> 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. Disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-18397>. Real Decreto 1038/2012 de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Disponible en: [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-9984](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-9984).

<sup>32</sup> AENA. Servidumbres Acústicas. Disponible en: <https://www.aena.es/es/corporativa/sostenibilidad-ambiental/ruido/servidumbres-acusticas.html> (Último acceso septiembre 2022).

<sup>33</sup> Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas, o que puedan implantarse, en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras”<sup>34</sup>.

Además, existe un Plan de Acción asociado al MER (Fase III) AMB<sup>35</sup>, el cual fue motivado a raíz de la identificación de áreas que superaban los objetivos de calidad acústica, en función de los usos predominantes del suelo que se especifican en los instrumentos de ordenación urbana de los municipios afectados. En la misma línea, se ha elaborado un Plan de Acción Contra el Ruido de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid 2018 – 2023<sup>36</sup>, en el cual se identifica SSRR como municipio afectado por la exposición al ruido y, particularmente, las carreteras cercanas, las cuales atraviesan el emplazamiento, como focos de ruido.

La existencia de estos planes, aplicables tanto al emplazamiento como a su entorno inmediato, indican que el Proyecto de DV se planea implantar en una zona saturada en términos de capacidad de acogida de emisores acústicos. Por ejemplo, según la Memoria del PGOU SSRR 2001 y su posterior Revisión de 2015:

*“(…) las construcciones que se implanten dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.” (Tomo 3, página 76 de 188).*

O que,

*“(…) en los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable afectados por las servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos” (Tomo 3, página 76 de 188).*

Las zonas afectadas por huella de ruido están delimitadas en el Plano N° AFC 2.9 del PGOU SSRR 2001 y su posterior Revisión, afectando a la mayor parte del emplazamiento en sus áreas Norte y Este.

La incorporación de medidas correctoras y preventivas acústicas al diseño como, por ejemplo, relocalización de instalaciones más ruidosas, instalación de pantallas acústicas u otras medidas de atenuación sonora de equipos potencialmente ruidosos ayudará a controlar las emisiones acústicas generadas por el Proyecto para cumplir con los criterios acústicos en los receptores sensibles. La Tabla 10 presenta diferentes niveles de sensibilidad al ruido según cada tipo de receptor acústico, mientras que la identificación de receptores sensibles se realiza en el siguiente apartado.

---

<sup>34</sup> AENA. Servidumbres Acústicas. Disponible en: <https://www.aena.es/es/corporativa/sostenibilidad-ambiental/ruido/servidumbres-acusticas.html> (Último acceso septiembre 2022).

<sup>35</sup> Secretaría General de Transporte de la Dirección General de Aviación Civil (2018). Plan de Acción asociado al Mapa Estratégico de Ruido (Fase III). Disponible en: [https://sicaweb.cedex.es/docs/planes/Fase3/Aeropuertos/PAR\\_Aeropuerto\\_MADRID.pdf](https://sicaweb.cedex.es/docs/planes/Fase3/Aeropuertos/PAR_Aeropuerto_MADRID.pdf) (Último acceso septiembre 2022).

<sup>36</sup> Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras y Eurocontrol (2020). Plan de Acción Contra el Ruido de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid 2018 – 2023. Disponible en: [https://sicaweb.cedex.es/docs/planes/Fase3/Carreteras/Resumen\\_PAR\\_3F\\_Carreteras\\_MADRID.pdf](https://sicaweb.cedex.es/docs/planes/Fase3/Carreteras/Resumen_PAR_3F_Carreteras_MADRID.pdf) (Último acceso septiembre 2022).

Sensibilidad	Descripción	Ejemplos
<b>Alta</b>	Receptores particularmente sensibles al ruido	Áreas residenciales que incluyen jardines privados; hoteles; espacios exteriores para uso recreacional; centros de conferencias; teatros, auditorios y estudios de música; escuelas durante las horas lectivas; centros religiosos; hospitales y centros de cuidados; biodiversidad sensible como especies de fauna protegida o espacios naturales protegidos.
<b>Media</b>	Receptores con sensibilidad moderada al ruido que puede causar distracción o perturbación	Oficinas; bares y restaurantes donde el ruido exterior pueda ser intrusivo; centros deportivos donde el espectador no está normalmente expuesto a ruido exterior, por ejemplo, canchas de tenis y golf.
<b>Baja</b>	Receptores donde la distracción o perturbación es mínima	Edificios sin ocupación durante horas laborables; fábricas y entornos laborables susceptibles a altos niveles de ruido ambiental; centros deportivos donde el ruido generado por los espectadores es común; clubs nocturnos.

**Tabla 39. Tipología de receptores acústicos según sensibilidad**

Fuente: AECOM, 2020

Con referencia a los niveles sonoros existentes, identificados anteriormente, las superaciones actuales de los objetivos de calidad acústica de las zonas colindantes al emplazamiento, la presencia de la Zona de Servidumbre asociada al AMB y la localización de receptores acústicos sensibles, anticipa que las emisiones acústicas serán una materia que requerirá, de un análisis detallado y de la consideración de medidas preventivas y correctoras en las siguientes fases del Proyecto.

En posteriores fases de desarrollo del planeamiento se pueden recomendar medidas como la localización de equipos más ruidosos, por ejemplo, generadores de reserva, en zonas interiores, evitando lo máximo posible situarlos próximos a receptores sensibles, ya que pueden resultar muy eficaces en su relación coste-beneficio. No obstante, una vez se disponga de modelizaciones detalladas de estudios acústicos posteriores, cabe la posibilidad de requerirse incorporar pantallas acústicas, o insonorización de equipos e instalaciones, aplicando siempre las mejores técnicas disponibles. Asimismo, los diferentes usos del suelo propuestos deberán ser compatibles con la delimitación de la Zona de Servidumbre Acústica y los niveles sonoros esperados en cada parte del emplazamiento.

### Identificación de receptores sensibles

Los receptores sensibles desde un punto de vista medioambiental son aquellos que cumplen alguno de los siguientes criterios:

- Elementos existentes o sectores de la población sobre los que el Proyecto de DV pueda generar un impacto adverso significativo y,
- En los que el impacto causado puede conllevar un riesgo de obstaculización o demora para el desarrollo del Proyecto.

La identificación de receptores ambientales se ha realizado utilizando información geográfica disponible en las siguientes fuentes:

- Geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE)<sup>37</sup>.
- Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG)<sup>38</sup>.
- Portal Descargas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD)<sup>39</sup>.
- Infraestructura de datos espaciales de la Comunidad de Madrid (IDEM)<sup>40</sup>.

<sup>37</sup> Disponible en: <https://www.idee.es/segun-tipo-de-servicio> (Último acceso septiembre 2022)

<sup>38</sup> Disponible en: <https://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/index.jsp> (Último acceso septiembre 2022).

<sup>39</sup> Disponible en: <https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/default.aspx> (Último acceso septiembre 2022).

<sup>40</sup> Disponible en: <https://www.comunidad.madrid/servicios/mapas/geoportal-comunidad-Madrid> (Último acceso septiembre 2022).

- Nomenclatura-Nomenclator y Callejero de la Comunidad de Madrid<sup>41</sup>.
- Infraestructura de Datos Espaciales de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)<sup>42</sup>.

Las bases de datos han mostrado las áreas o focos sensibles que cumplen las condiciones arriba expuestas, y son:

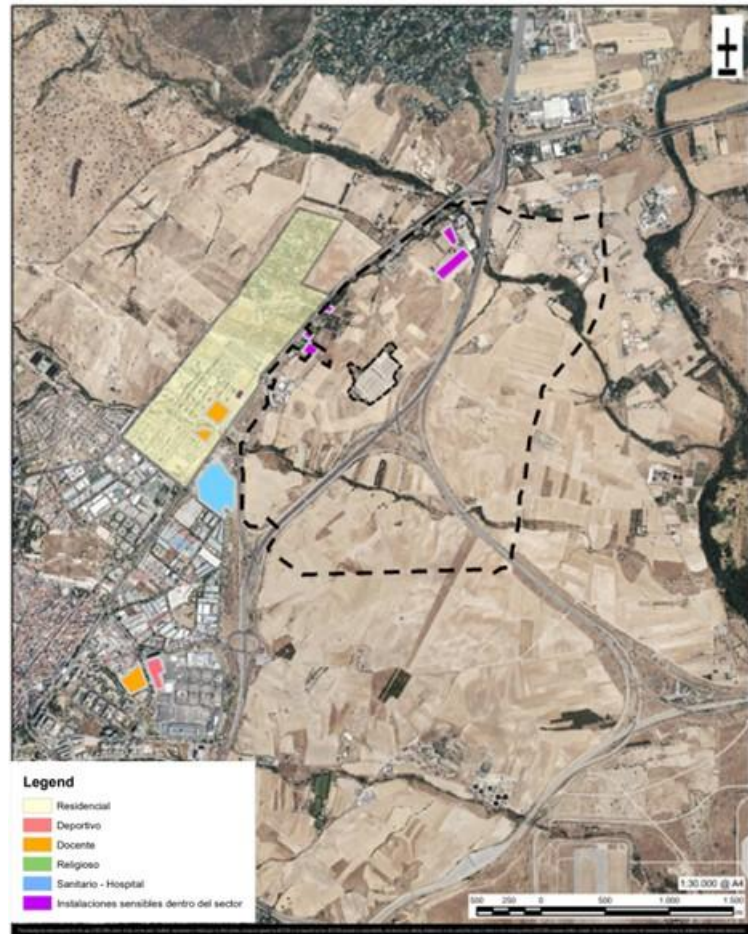
- Usos sensibles cercanos: docentes, culturales, asistenciales y religiosos, y áreas residenciales. Se consideran receptores sensibles por ser posibles destinatarios de las emisiones acústicas generadas por el Proyecto, emisiones electromagnéticas, ser receptores sensibles hídricos, ante posibles zonas con riesgo de contaminación, etc.
- Receptores interiores: se consideran receptores sensibles por la posible incompatibilidad o dificultad ante cambios de uso (residencias de ancianos, zonas deportivas, restaurantes, yeguas e industrias consolidadas).
- Receptores exteriores: receptores sensibles que puedan generar movimientos sociales que impulsen una presión negativa sobre el Proyecto, derivado del impacto de cambio de usos en grandes superficies, por una percepción paisajística negativa de las instalaciones (en caso de gran visibilidad de las áreas fotovoltaicas), impactos acústicos, etc.
- Barrios vulnerables cercanos: Polígono Sur, situado en el lado Oeste del Sector.

Estos receptores se han representado geográficamente para su análisis utilizando un Sistema de Información Geográfica, ArcGIS. En la siguiente Figura, se muestra la ubicación de los receptores sensibles sociales ante posibles eventos de contaminación generada por el Proyecto.

---

<sup>41</sup> Disponible en: <http://www.madrid.org/nomenclatura/> (Último acceso septiembre 2022).

<sup>42</sup> Disponible en: <http://www.chtajo.es/LaCuenca/Paginas/IDE-Tajo.aspx> (Último acceso septiembre 2022).



**Figura 89. Localización de los Receptores sensibles**

*Fuente: AECOM*

En la siguiente fase del proyecto, se realizarán estudios detallados de paisaje y cuencas visuales y en caso de detección previa de sectores o grupos de población vulnerables o limitantes, programas de aceptación social con el fin de evaluar la compatibilidad social y sobre la salud del Proyecto, y conseguir su integración en entornos institucionales y sociales.

## Tramitación Ambiental

De acuerdo con el Marco Normativo y de Planeamiento Urbanístico requiere tramitar el proyecto como Proyecto de Alcance Regional (En adelante PAR) cuyo régimen legal se establece por la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, de la CAM.

El Artículo 36 de esta Ley 9/1995 dispone que los PAR contendrán, entre otras determinaciones y documentos, los “estudios y, en su caso, especificaciones legalmente preceptivas para la declaración de impacto ambiental y territorial”. Por lo tanto, para la tramitación ambiental del Proyecto de DV, será de aplicación la legislación en materia de evaluación ambiental.

En base a la experiencia de AECOM en proyectos de similares características, y con referencia a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la tramitación ambiental de este Proyecto se realizaría en dos fases principales, si bien estas fases pueden conllevar más sub-fases, dependiendo de la estrategia de aprobación planificada:

- Evaluación Ambiental Estratégica, la cual incluye la elaboración de un estudio ambiental estratégico, en el que se determinarían los principales impactos ambientales potenciales asociados a la aprobación del PAR. Este estudio suele analizar diferentes alternativas de proyecto, por ejemplo, alternativa cero (o de no actuación), distintas localizaciones y tamaños, o uso de tecnologías alternativas; generando una comparativa de alternativas según los impactos ambientales potenciales identificados para cada una;
- Evaluación de Impacto Ambiental, la cual incluye la preparación de un estudio de impacto ambiental, en el que se evalúan los impactos ambientales asociados a cada sub-proyecto o Fase del proyecto de DV, y se proponen las medidas preventivas y correctoras de dichos impactos. Esta tramitación iría asociada a la aprobación del/de los proyectos(s) básico(s) y/o de construcción, según la estrategia de aprobación que se acuerde seguir. El EsIA se alimentará de la identificación de impactos previa realizada en la fase de EAE.

Además de estos trámites principales asociados a la aprobación del PAR y de las distintas Fases del Proyecto, se prevé que sean requeridos trámites asociados a legislación sectorial como afecciones o autorizaciones al DPH, a VVPP, afecciones a fauna, afecciones al patrimonio cultural, autorizaciones sectoriales asociadas a las emisiones y vertidos generados en las distintas instalaciones, etc.

En las siguientes Fases del proyecto, en base a los requerimientos del Proyecto de DV, se analizarán y se considerarán todos los condicionantes ambientales en Fases tempranas del diseño y del desarrollo del Proyecto, con objeto de facilitar la adecuada gestión de los mismos, contribuyendo a mitigar los posibles riesgos identificados a través de medidas correctoras y preventivas de los impactos medioambientales, evitando así modificaciones más costosas cuanto más avanzado se encuentre el Proyecto.

La siguiente Figura representa los trámites ambientales principales asociados a las Fases de aprobación del Proyecto:



**Figura 90. Representación de trámites ambientales principales asociados a Proyecto Digital Valley.**

*Fuente: AECOM*

## 16. Obligaciones asumidas por el Promotor y Garantías para Asegurar su Cumplimiento

Conforme al artículo 36 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, que explica las determinaciones y documentos que tendrá que contener un Proyecto de Alcance Regional, se indica respecto a esta cuestión que el contenido, aprobación y ejecución de este tipo de proyectos incluirá las **garantías** que, en su caso, se prestan y constituyen, **en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el promotor**, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las **correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo resultante del Proyecto y afectación real al destino objetivo prescrito por dicha ordenación**, con inscripción registral de esta última obligación antes de la conclusión de la ejecución en los plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

La garantía, será la correspondiente al 10% del coste de las obras de urbanización. No obstante, esta obligación, se cuantificará detalladamente en el momento en el que se dirima el conjunto de derechos y deberes que constituyan el derecho de propiedad del suelo afecto a nuestra intervención, en virtud de la legislación urbanística y el planeamiento, y que será posteriormente cuando se presten y constituyan las pertinentes garantías que den cumplimiento a las obligaciones asumidas por el promotor en los términos establecidos en las leyes de aplicación.

## 17. Anexos

- 17.1 **Anexo 1. Justificantes de entrada en registro solicitud de PAR y documentación complementaria.**
- 17.2 **Anexo 2. Escritura de constitución Digital Valley Spain, S.L (Promotor) y documentación complementaria.**
- 17.3 **Anexo 3. Documento Inicial Estratégico.**
- 17.4 **Anexo 4. Informe preliminar de Movilidad.**
- 17.5 **Anexo 5 Documento Justificación demanda Eléctrica (REE) y documentación complementaria.**
- 17.6 **Anexo 6. Planos**
- 17.7 **Anexo 7. Estimación de coste preliminar de las Infraestructuras.**
- 17.8 **Anexo 8. Documento de Viabilidad Económico-Financiera.**
- 17.9 **Anexo 9. Estudio Topográfico preliminar.**

## **Anexo 1. Justificantes de entrada en registro solicitud de PAR y documentación complementaria.**

## **Anexo 2. Escritura de Constitución de Digital Valley Spain, S.L (Promotor). y documentación complementaria.**

## Anexo 3. Documento Inicial Estratégico.

## Anexo 4. Informe preliminar de Movilidad

## **Anexo 5. Informe justificativo demanda de potencia eléctrica para la inclusión del desarrollo de DVS en la planificación de REE 2025-2030 y documentación complementaria.**

## Anexo 6. Planos

## Anexo 7. Estimación de coste preliminar de las Infraestructuras.

## Anexo 8. Documento de Viabilidad Económico- Financiera.

## Anexo 9. Informe Topográfico preliminar.

