

**PROYECTOS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE LA
URBANIZACIÓN EL PIMPOLLAR**

T.M. SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA

PLAN ESPECIAL: RESUMEN EJECUTIVO

INDICE RESUMEN EJECUTIVO

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	OBJETO, ÁMBITO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	3
2.1	OBJETO	3
2.2	ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	4
2.3	ENTIDAD PROMOTORA	6
3.	LEGITIMACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	6
4.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LOS PLANEAMIENTOS GENERALES DE LOS MUNICIPIOS	7
5.	PLANOS.....	9

1. INTRODUCCIÓN

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana Estatal, recoge en su artículo 25 la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo, al igual que la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56.bis en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), donde también se exige la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo:

[...]

3.- En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un **resumen ejecutivo** expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales del objeto del Plan Especial, la ordenación vigente y se expone si existe alteración de la misma. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del planeamiento que han de hacer los técnicos de las Administraciones y la comprensión de los órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.

2. OBJETO, ÁMBITO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

2.1 OBJETO

El objeto del plan especial es el siguiente:

- El proyecto de abastecimiento que consiste en la construcción de un nuevo depósito de 450 m³, con cota de solera 1.040, la tubería de conexión con la aducción existente de 35 m, la tubería de distribución hasta la urbanización de 525 m, así como una tubería de desagüe y vaciado de 210 m de longitud que se conducirá hacia el Arroyo de los Zarzales.
- El proyecto de saneamiento que corresponde a la construcción de un colector de 400 mm de diámetro y 600 m de longitud que conduzca las aguas residuales de la urbanización de El Pimpollar hasta la EDAR de la Estación, así como la consecuente ampliación de capacidad de esta EDAR.

Las redes interiores de abastecimiento y saneamiento discurrirán por los viales de la urbanización de El Pimpollar, de titularidad municipal, no afectándose a ninguna parcela de propiedad privada.

2.2 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Las obras comprendidas en el Plan Especial se encuentran enclavadas al suroeste de la provincia de Madrid, en el término municipal de Santa María de la Alameda, situado a 71 kilómetros al oeste de Madrid y 12 kilómetros al oeste de El Escorial.

Santa María de la Alameda se encuentra en la sierra oeste de la Comunidad de Madrid, la sierra de Guadarrama; más concretamente en la cuenca del río Cofio, afluente del Alberche, y linda con los municipios de Valdequemada, Robledo de Chavela, Zarzalejo, El Escorial y San Lorenzo de El Escorial. Tiene una superficie de 74,4 kilómetros cuadrados y una altura media de 1.409 metros sobre el nivel del mar.

En concreto, las obras objeto del plan Especial se sitúan en uno de los 9 núcleos de población del término municipal de Santa María de la Alameda; en la urbanización "El Pimpollar". Es un núcleo de población aislado del casco urbano de Santa María de la Alameda, aunque relativamente cercano al núcleo urbano de "La Estación".

Saneamiento

Fuera de zonas de suelo público, los terrenos afectados por las obras estarán sometidos a tres tipos de afecciones:

- **Ocupación permanente:**

Se expropiarán en pleno dominio los terrenos ocupados por la nueva ampliación de la EDAR "La Estación" y los taludes de desmonte/ terraplén derivados del movimiento de tierras. Actualmente la EDAR se ubica en la parcela nº 834, y se requiere su ampliación en una superficie estimada de 1.140 m², ocupando parte de la superficie de las parcelas nº 480, 481 y 482, tal y como se observa en la siguiente imagen:



Se expropiarán además 2 m² para la localización de cada pozo de registro del colector. Se estima un total de 12 pozos de registro, lo que supone una superficie total de 24 m².

- **Servidumbre de paso:**

Superficie de terreno con limitación permanente de edificación y plantación de árboles. Se da en aquellos terrenos en los que se ubicarán las conducciones y que, debido a la profundidad de su colocación, no se verán afectadas por su posible uso agrícola.

La superficie con servidumbre de paso es de 2.900 m² correspondiente a una banda de 6 m centrada en el eje del colector de saneamiento cuya longitud máxima es de 485 m.

- **Ocupación temporal**

Necesaria durante la ejecución de las obras para camino de servicio a obra, acopios y elementos auxiliares.

Se adoptará una banda de 20 m de ancho a lo largo del colector, lo que supone una superficie estimada de 9.700 m². Dicha banda se dividirá en dos franjas de 10 m cada una, que se situarán a ambos lados de la banda de servidumbre de la conducción, pudiendo ubicarse la totalidad de la banda a un lado de la misma, incrementarse en casos excepcionales y tramos concretos, debido a complicadas orografías, o llegar a reducirse al mínimo imprescindible, a fin de preservar elementos singulares o de alto valor ambiental, evitar zonas inundables o de nivel freático alto, zonas rocosas u otras circunstancias relevantes.

En la zona de ampliación de la EDAR de la Estación se adoptará una superficie de ocupación temporal adicional de 1.920 m², con el fin de albergar temporalmente las instalaciones necesarias para el buen desarrollo de las obras, tales como casetas de obra para el personal, aparcamiento de maquinaria y espacio para el acopio de materiales. Esta nueva superficie afectará a las parcelas nº 480, 482 y 675, las cuales una vez finalizadas las obras estas superficies se restituirán con su aspecto original y se devolverán a sus propietarios.

A continuación, se incluye una tabla resumen de la ocupación estimada de la obra en función de su ocupación:

Ocupación permanente	1.160 m ²
Servidumbre de paso	2.900 m ²
Ocupación temporal	11.620 m ²

Abastecimiento

En terrenos privados, los terrenos afectados por las obras estarán sometidos a dos tipos de afecciones:

- **Ocupación permanente:**

Se tomará una banda de 6 m de ancho a lo largo de toda la traza de las conducciones salvo en los puntos donde se ubiquen arquetas, en los cuales se ampliará la franja de ocupación al ancho necesario para su construcción. La dimensión de la mayor parte de las arquetas será inferior a la franja de expropiación de 6 m, no obstante, podrían existir algunas (arquetas de seccionamiento y derivación) de dimensiones mayores, sin exceder los 10 m.

En el caso del depósito se ocupará el espacio necesario para su construcción y una franja alrededor de el mismo que permita su correcto mantenimiento y explotación.

Cuando la traza de las conducciones sea paralela a un camino, en la medida de lo posible, se expropiará desde el límite del mismo, minimizando así la afección a las parcelas ocupadas.

- **Ocupación temporal, necesaria durante la ejecución de las obras para camino de servicio a obra, acopios y elementos auxiliares:**

Esta banda se tomará de 20 m de ancho. Se dividirá en dos franjas de 10 m cada una, que se situarán a ambos lados de la banda de ocupación permanente de la conducción, pudiendo ubicarse la totalidad de la banda a un lado de la misma, incrementarse en casos excepcionales y tramos concretos, debido a

complicadas orografías, o llegar a reducirse al mínimo imprescindible, a fin de preservar elementos singulares o de alto valor ambiental, evitar zonas inundables o de nivel freático alto, zonas rocosas u otras circunstancias relevantes.

En el caso de paralelismo con un camino, la banda de ocupación temporal se ubicará a uno u otro lado del mismo en función de la posibilidad del mantenimiento de su uso durante la ejecución de las obras.

Se han dejado previstas, como ocupación temporal, varias áreas auxiliares anexas a la zona afectada por el proyecto, con el fin de albergar temporalmente las instalaciones necesarias para el buen desarrollo de las obras, tales como casetas para el personal, aparcamiento de maquinaria y espacio para el acopio de materiales.

La ubicación de las áreas previstas para ocupación temporal de instalaciones auxiliares se ha elegido en zonas no arboladas, próximas a la traza de las conducciones.

La ocupación estimada de las obras es:

Ocupación permanente depósito:	1.125 m ²
Ocupación temporal depósito:	2.025 m ²
Ocupación permanente tuberías:	4.620 m ²
Ocupación temporal tuberías:	15.400 m ²

2.3 ENTIDAD PROMOTORA

Las obras serán ejecutadas por Canal de Isabel II S.A.

3. LEGITIMACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Según lo establecido en el art. 56.1 de la LSCM, los Planes Especiales son instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo, susceptibles de ser formulados por las Administraciones públicas y por los particulares. En consecuencia, queda justificada la legitimación de la entidad promotora Canal de Isabel II, S.A. para la redacción del presente Plan Especial.

La Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, en su artículo 2, establece que los servicios de aducción y depuración son de interés de la Comunidad de Madrid, a la que corresponde la planificación general con formulación de esquemas de infraestructuras y definición de criterios, con orden a dotar a todos sus ciudadanos de un abastecimiento con garantía de cantidad y calidad, así como de un saneamiento que minimice el impacto de los vertidos en los ríos.

La disposición adicional 5ª de la referida norma legal establece que la Red General de la Comunidad de Madrid está integrada por los "sistemas integrales de abastecimiento, saneamiento y reutilización, afectos a la prestación por el Canal de Isabel II, de conformidad con la legislación aplicable, de los servicios de abastecimiento, saneamiento y reutilización de agua en la Comunidad de Madrid". Por su parte, el conjunto de infraestructuras destinadas a la distribución de agua potable, colectores y emisarios, forma parte del sistema integral de abastecimiento y de saneamiento.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LOS PLANEAMIENTOS GENERALES DE LOS MUNICIPIOS

El artículo 51 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que los Planes Especiales deben incluir la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

Las actuaciones contempladas en el Plan Especial son necesarias para proporcionar un correcto servicio de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de Santa María de la Alameda.

En ese sentido, la coherencia del Plan Especial con el planeamiento urbanístico vigente deriva directamente del acatamiento de las determinaciones estructurantes establecidas en las Normas Subsidiarias del municipio afectado por las obras.

La parcela donde se construirán las infraestructuras de ampliación de la EDAR y el nuevo depósito, así como las zonas ocupadas por los colectores de la red de saneamiento y por las tuberías de agua potable de la red de abastecimiento se localizan en terrenos clasificados por las vigentes Normas Subsidiarias (en adelante NNSS) de Santa María de la Alameda como:

Suelo Rústico o Suelo No Urbanizable tal y como se muestra en la siguiente figura. Mientras que las redes de abastecimiento y alcantarillado del interior de la urbanización se ubicarían en "suelo urbano y de reserva urbana".

Figura 1. Normas Subsidiarias de Santa María de la Alameda (1977). Fuente: Elaboración Propia.

Estas NNSS establecen las siguientes condiciones para la construcción en Suelo Rústico o Suelo No Urbanizable:

- Condiciones de volumen: La edificabilidad máxima será de 0,2 m³ por m².
- Condiciones de altura: Se permitirá una altura máxima de dos plantas, salvo los proyectos que excedan de las limitaciones contenidas en las Normas, los cuales estarán sujetos a previa aprobación de la Comisión del área Metropolitana.
- Distancias mínimas: Será para todas las edificaciones permitidas de un mínimo de 20 metros con el límite de parcelas colindantes o con el camino público.
- Condiciones estéticas: Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con los materiales apropiados en a su carácter y destino y los cerramientos de las parcelas serán frecuentemente de piedra, setos verdes o, al menos, de elementos resistentes que no se deterioren por agentes atmosféricos.

El proyecto de construcción de la red de saneamiento y abastecimiento de la Urbanización El Pimpollar respetará los anteriores condicionantes impuestos por las NNSS de Santa María de la Alameda, con las siguientes excepciones:

- Con objeto de minimizar la superficie de expropiación, la obra civil requerida por la construcción del depósito y la ampliación de la EDAR de la Estación se ubicará a una distancia mínima de 5 m del límite de la parcela, en el caso de la EDAR separándose del cerramiento de la misma por el vial perimetral de la planta.
- En lo que respecta a la edificabilidad y altura máxima, se adoptarán las estrictamente necesarias para el cumplimiento de los objetivos de depuración y abastecimiento, acorde a los condicionantes técnicos existentes.

Con base en estas consideraciones, se concluye que las determinaciones establecidas en el Plan Especial son compatibles con las condiciones generales y particulares del Suelo No Urbanizable.

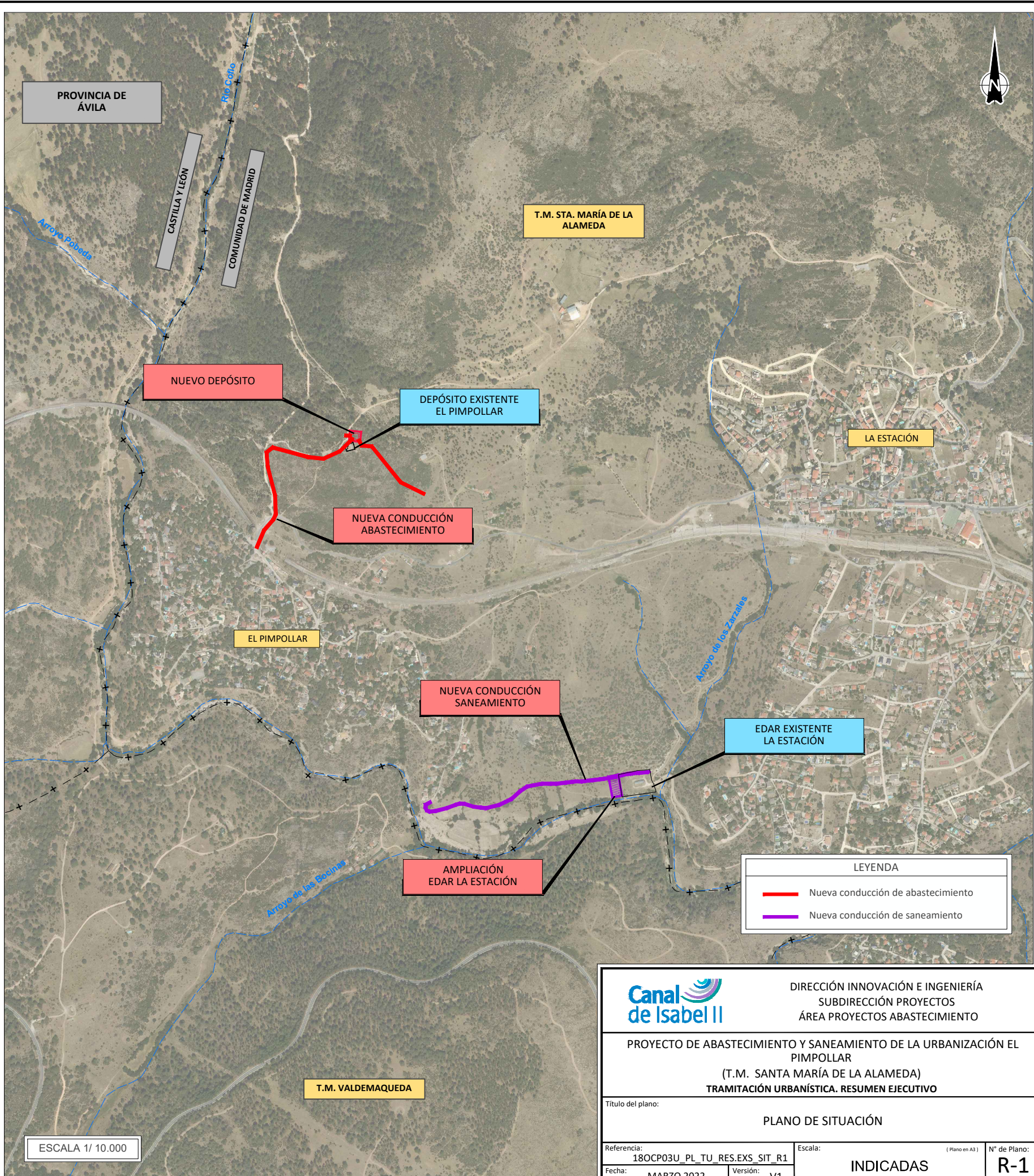
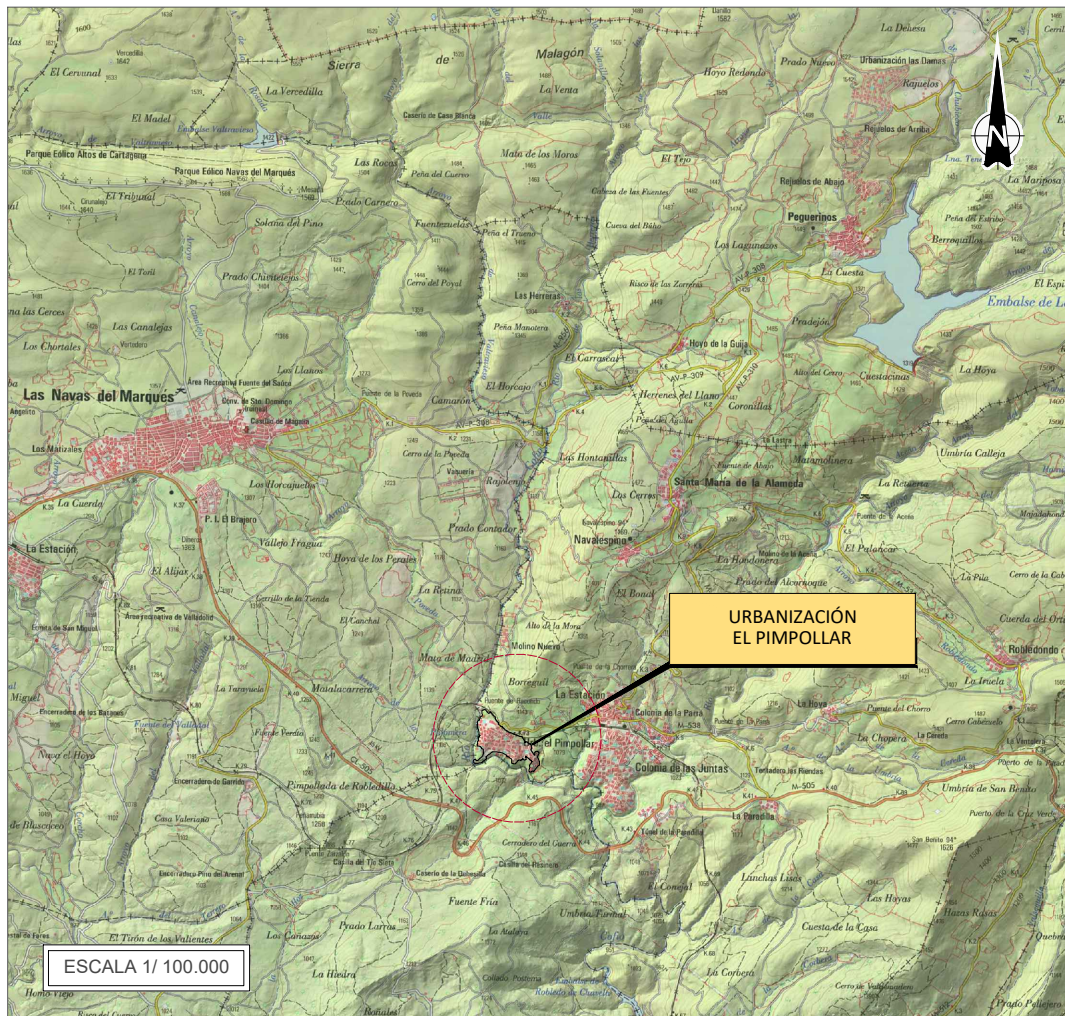
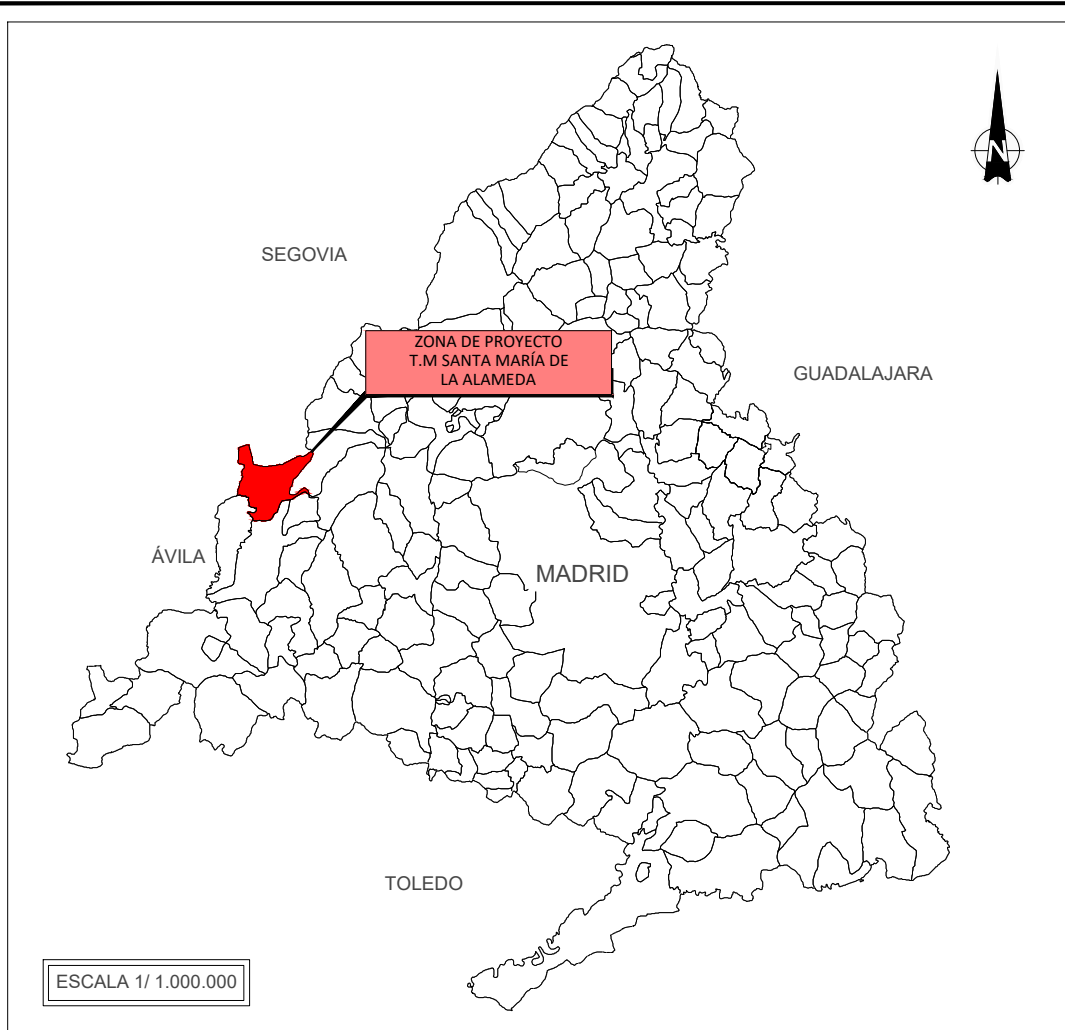
El presente documento, por tanto, **no modifica la clasificación ni la categoría de los suelos donde se encuentran las instalaciones de las infraestructuras hidráulicas objeto del Plan Especial**, tampoco afecta a ninguna determinación estructurante de Redes Públicas (Generales o Supramunicipales) previamente establecidas por el planeamiento general; ni ninguno de los ámbitos definidos por los planeamientos generales de los municipios (áreas homogéneas, ámbitos de actuación, sectores); ni sus condiciones de ordenación estructurante.

El presente documento simplemente localiza y define los elementos integrantes de esta red de infraestructuras, al objeto de establecer sus zonas de afección, sus servidumbres correspondientes, en algunos casos, obtener la declaración de utilidad pública que otorga la aprobación definitiva del Plan Especial, para proceder, en su caso, a las expropiaciones pertinentes, y, por último, establecer la normativa particular de estas infraestructuras.

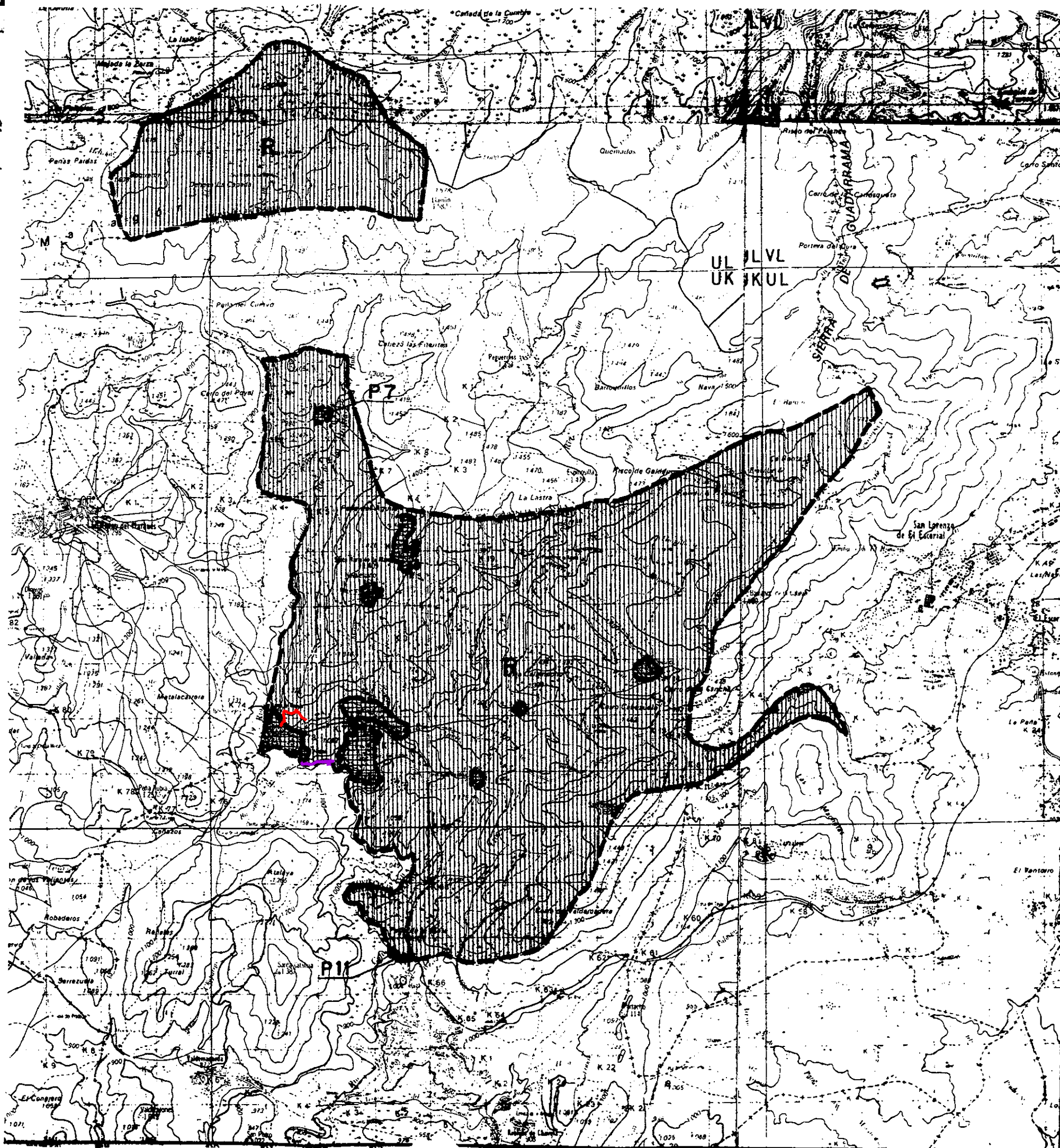
Por todo ello, podemos concluir que **el presente Plan Especial es coherente con la ordenación estructurante de los distintos planeamientos generales**.

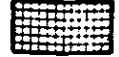
5. PLANOS

- R.1.- PLANO DE SITUACIÓN (I-1)
- R.2.- ENCUADRE SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE (I-2)
- R.3.- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL (I-4)
- R.4.- PLANTA GENERAL DE LA INFRAESTRUCTURA (O-1)



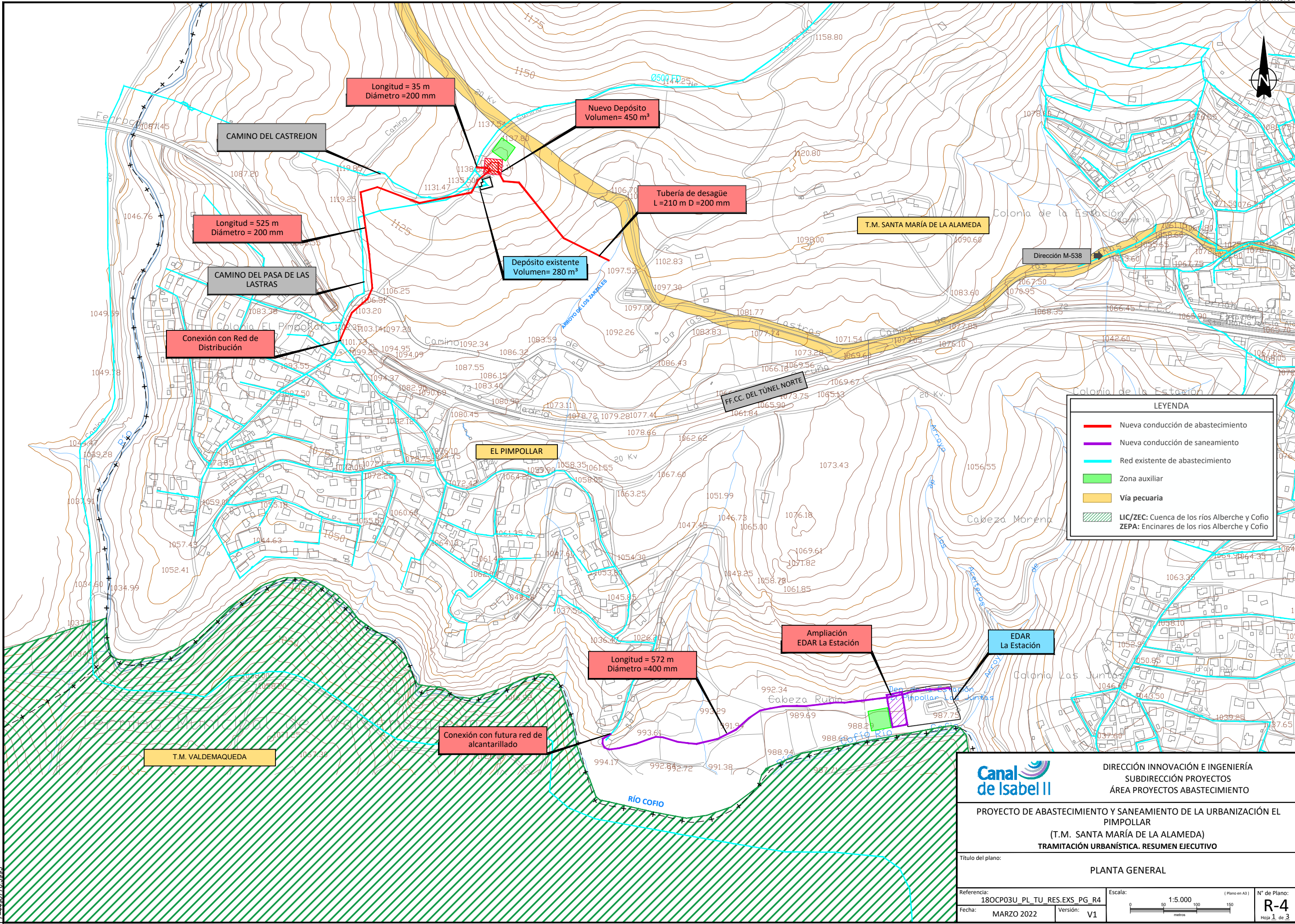
		DIRECCIÓN INNOVACIÓN E INGENIERÍA SUBDIRECCIÓN PROYECTOS ÁREA PROYECTOS ABASTECIMIENTO	
PROYECTO DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN EL PIMPOLLAR (T.M. SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA) TRAMITACIÓN URBANÍSTICA. RESUMEN EJECUTIVO			
Título del plano: PLANO DE SITUACIÓN			
Referencia: 180CP03U_PL_TU_RES.EXS_SIT_R1		Escala: INDICADAS	(Plano en A3) Nº de Plano: R-1 Hoja 1 de 1
Fecha: MARZO 2022	Versión: V1		

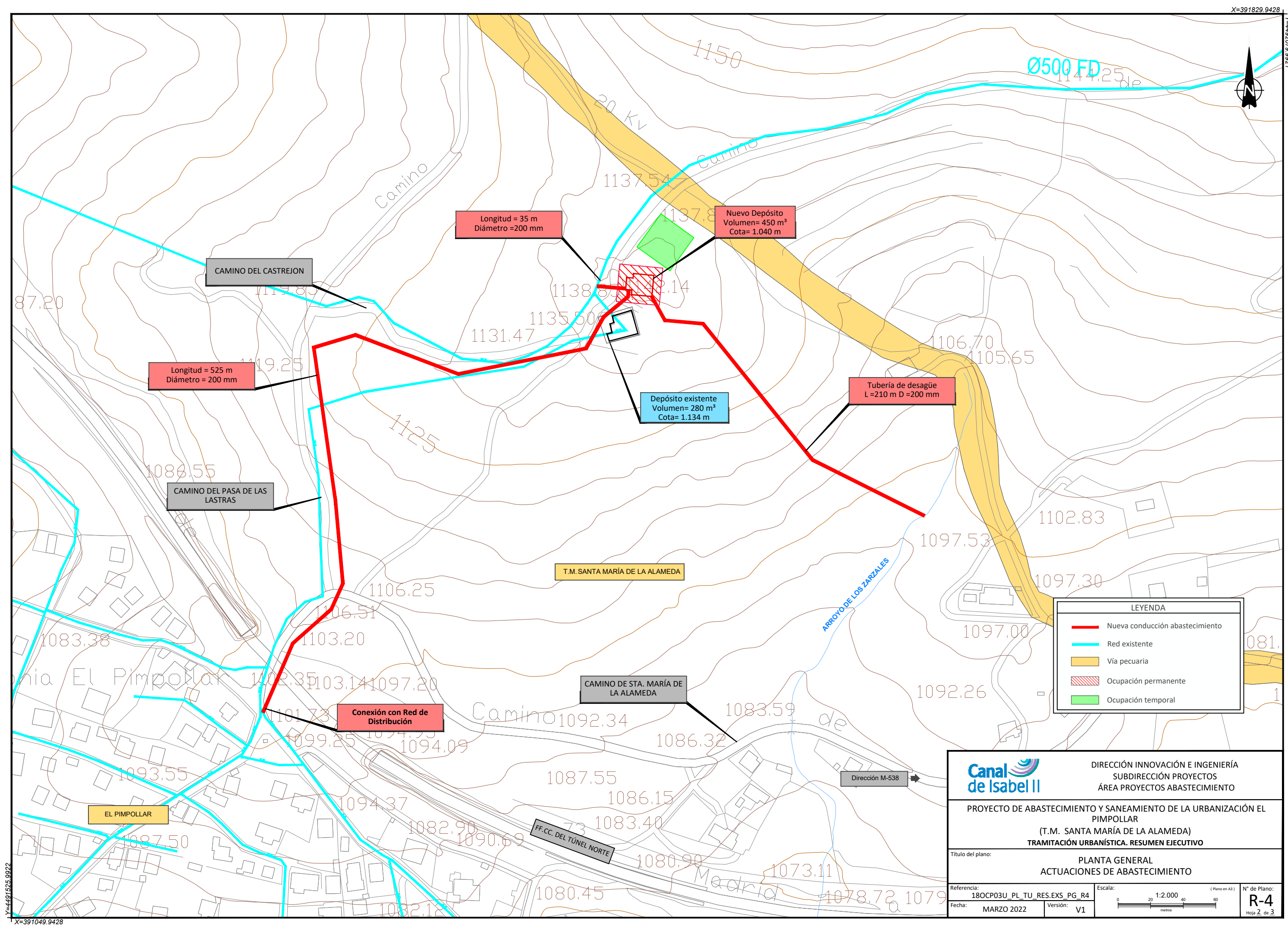


- Nueva conducción de abastecimiento
- Nueva conducción de saneamiento
- RM** SUELO DE RESERVA METROPOLITANA
- R** RUSTICO
-  SUELO URBANO Y DE RESERVA URBANA

S-0020590-1

9-B. MINISTERIO DE LA VIVIENDA C.O.P.L.A.C.O.	
NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA MARIA DE LA ALAMEDA	
ESCALA - 1:50.000	DICIEMBRE 1976





LEYENDA

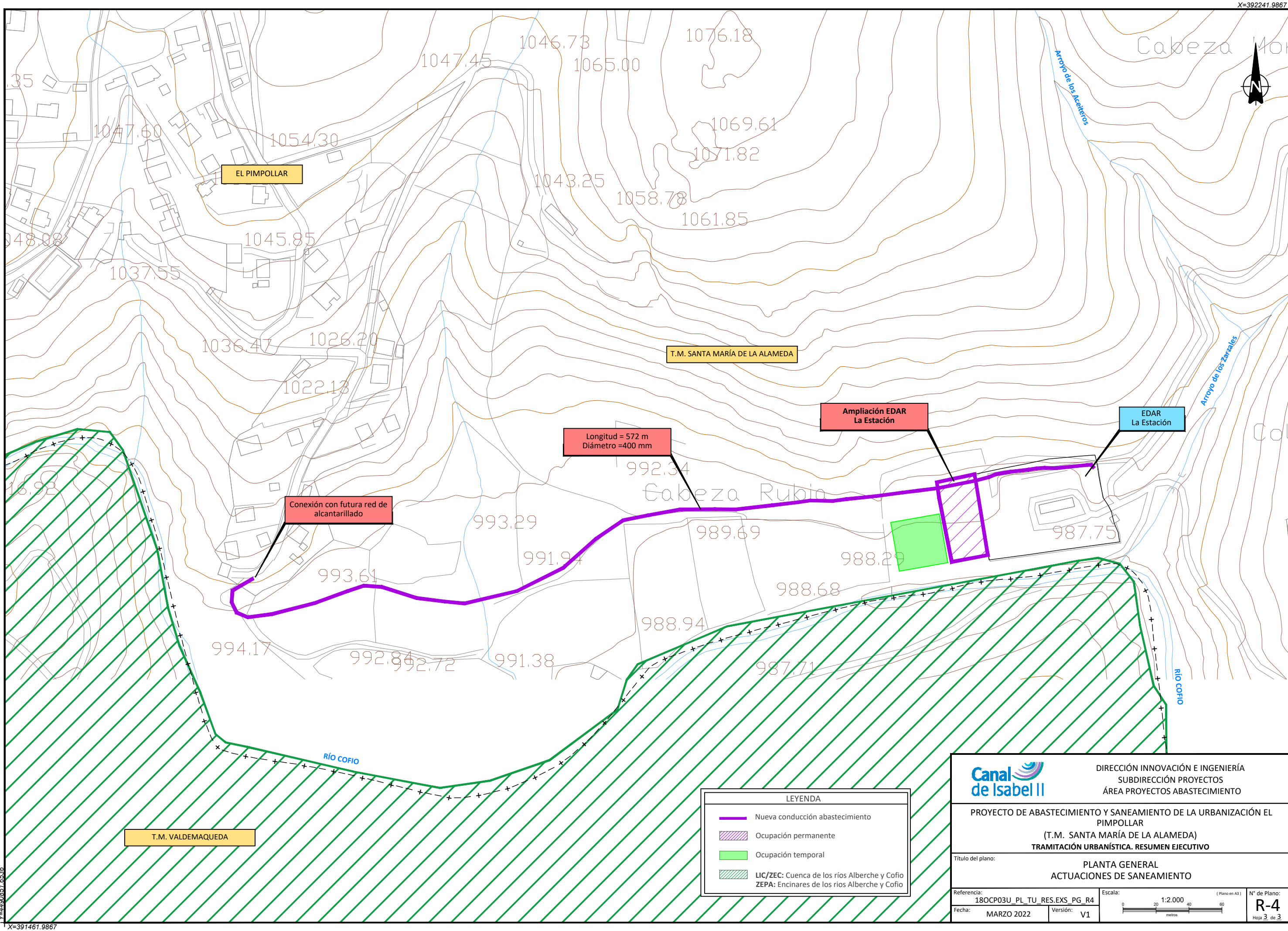
- Nueva conducción abastecimiento
- Red existente
- Vía pecuaria
- Ocupación permanente
- Ocupación temporal

DIRECCIÓN INNOVACIÓN E INGENIERÍA
SUBDIRECCIÓN PROYECTOS
ÁREA PROYECTOS ABASTECIMIENTO

PROYECTO DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN EL PIMPOLLAR
(T.M. SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA)
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA. RESUMEN EJECUTIVO

Título del plano: **PLANTA GENERAL
ACTUACIONES DE ABASTECIMIENTO**

Referencia: 180CP03U_PL_TU_RES.EXS_PG_R4	Fecha: MARZO 2022	Versión: V1	Escala: 1:2.000 (Plano en A3)	Nº de Plano: R-4 Hoja 2 de 3
---	----------------------	----------------	-------------------------------------	---



LEYENDA

- Nueva conducción abastecimiento
- Ocupación permanente
- Ocupación temporal
- LIC/ZEC: Cuenca de los ríos Alberche y Cofio
ZEPA: Encinares de los ríos Alberche y Cofio

DIRECCIÓN INNOVACIÓN E INGENIERÍA
SUBDIRECCIÓN PROYECTOS
ÁREA PROYECTOS ABASTECIMIENTO

PROYECTO DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN EL PIMPOLLAR
(T.M. SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA)
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA. RESUMEN EJECUTIVO

Título del plano: **PLANTA GENERAL
ACTUACIONES DE SANEAMIENTO**

Referencia: 18OCP03U_PL_TU_RES.EXS_PG_R4
Fecha: MARZO 2022
Versión: V1

Escala: 1:2.000
(Plano en A3)

Nº de Plano: **R-4**
Hoja 3 de 3