

## UA.17.04 – BORDE SUR MADRID - GETAFE

**Distrito:** VILLAVERDE

**Superficie:** 469 has

**Lote:** 4

### Descripción del ámbito:

El ámbito está situado al sur del municipio y al sur del distrito de Villaverde. Se encuentra atravesado por la M-45 y la red ferroviaria como elementos determinantes de su estructura, y tiene como límites por el norte la Calle Laguna Daiga que lo separa de los polígonos industriales de La Resina (UZI 0.01) y el polígono de Los Angeles (NZ 9.5), la colonia residencial Marconi (API 17.10), los depósitos de combustible de CLH y del APE 17.20 RP El Salobral Nacional IV y del área ferroviaria del APE 17.16 El Salobral; por el este linda con el Parque Lineal del Manzanares Sur Tramo 2 (APE 17.04); por el sur linda con el término municipal de Getafe; y por el oeste linda con la Avenida Real de Pinto y el polígono industrial de El Gato (UZP 1.06).

El ámbito es muy heterogéneo desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, al estar constituido por fragmentos de suelos urbanos consolidados, suelos urbanizables sin desarrollar y suelos no urbanizables comunes.



## Objetivos de la propuesta:

Descripción básica de los objetivos específicos de este ámbito del Bosque Metropolitano

Situación actual: Un amplio mosaico de suelos, al norte de la M45 urbanizables sin planeamiento de desarrollo con uso característico industrial y no urbanizables comunes al sur de la M45 con ocupaciones parciales por actividades económicas, atravesado por redes infraestructurales en el límite de los términos municipales de Madrid y Getafe.

Sólo se identifica una posibilidad de actuación a corto plazo en una parte muy reducida de suelo, calificado de zona verde en el suelo ya desarrollado del API 17.12 Carretera San Martín de la Vega y del UZP 1.05 Barrio de Butarque y que forman parte del Patrimonio Municipal del Suelo -zonas verdes en los ámbitos 1 y 2 descritas en el apartado marco normativo.

Alcance de la actuación: Se pretende configurar un potente corredor ambiental en torno al eje de la M45, capaz de establecer una continuidad medioambiental entre el suroeste y el sureste metropolitano, definiendo una adecuada relación paisajística entre los municipios de Madrid y Getafe y la conexión con el Manzanares y el parque Regional. Su dimensión lo puede convertir en un potente corredor ambiental si bien resulta difícil su vinculación funcional con los habitantes del distrito de Villaverde debido a las barreras descritas.

En relación a la ordenación de los suelos urbanizables destinados a usos industriales de Los Aguados, Los Llanos y El Salobral, cabe considerar que, además de contribuir con su ordenación a la cualificación de los polígonos industriales de Villaverde –salvo una reconsideración del modelo urbano vigente que valore el sobredimensionado del suelo destinado a usos industriales-, puede plantearse una aportación estructuralmente significativa a los objetivos del bosque metropolitano.

Las instrucciones indicativas de ordenación de estos ámbitos orientan la posición de las zonas verdes, cuya concreción debería tener por objeto una disposición más estructurante y significativa. En el caso de Vereda de El Salobral, a la vista de las limitaciones que le imponen las afecciones infraestructurales, su limitada extensión y problemática accesibilidad, así como la presencia de arbolado, cabría considerar la oportunidad de modificar su destino urbanístico para configurarse totalmente como parte del sistema de espacios libres del bosque metropolitano.

También podría conjugarse el potencial de estos suelos urbanizables para acoger nueva industria vinculada al medioambiente en un entorno ajustado a esa finalidad.

En cuanto al suelo no urbanizable común situado al sur de la M45, requiere activar medidas positivas condicionadas por la falta de disponibilidad del suelo.

La concreción de la propuesta debe venir unida a la integración de las veredas pecuarias, el arroyo de la Bulera, y de aquellos elementos del paisaje significativos, minorando el impacto de los elementos de borde existente, facilitando un ocio continuado para los residentes entre las diferentes zonas y municipios, en donde prevalezcan las condiciones medioambientales

Elementos relevantes: Las potentes fronteras generadas por las autovías, la red ferroviaria y otras determinantes infraestructuras tienen un fuerte impacto a la continuidad funcional del bosque, por lo que su permeabilización debería ser un objetivo para posibilitar por medio de un mayor número de conexiones entre los diferentes ámbitos.





Propuesta del PGOU-97 para el UZP 3.02 El Salobral



Propuesta del PGOU-97 para el UZP 3.03 Los Llanos



#### Recomendaciones (extraídas ISA)

Posibilidad de integrar la unidad ambiental del complejo del arroyo de la Bulera y vegetación asociada con el Parque del Manzanares.

Se tendrán en cuenta las afecciones acústicas derivadas de las infraestructuras viarias y ferroviarias existentes.

Propuesta del PGOU-97 para el UZP 3.04 Los Aguados

## Marco normativo vigente: planeamiento y gestión

### Planeamiento Vigente

Ámbitos de PGOU-97: El ámbito del PA 17.04 BORDE SUR MADRID – GETAFE, incluye seis planeamientos dentro de su superficie, todos con diferentes estados de tramitación que se pasan a definir seguidamente.

#### 1. Código y nombre:

API 17.12 CARRETERA SAN MARTIN DE LA VEGA

Figura de planeamiento aprobada: El API 17.12 ha sido desarrollado por medio del Plan Especial de Reforma Interior denominado Polígono Industrial Butarque PR 12.11 (expediente 711/1995/19323), las dos modificaciones posteriores aprobadas no afectan al ámbito del PA 17.04, y por ello no se incorporan.

#### Calificación del suelo:

Zona verde

#### 2. Código y nombre:

UZP 1.05 BARRIO DE BUTARQUE

Figura de planeamiento aprobada: El ámbito se ha desarrollado mediante un Plan Parcial ya aprobado (exp. 711/1999/9006), disponiendo de proyecto de urbanización aprobado (PU 17.303).

#### Calificación del suelo:

Zona Verde y Red viaria principal metropolitana.

La configuración final de la M45 y A4 ha alejado el suelo destinado a esta infraestructura, por lo que cabe considerar la modificación del planeamiento ampliando la dimensión de las zonas verdes mediante otra actuación vinculada al proyecto del bosque metropolitano.

#### 3. Código y nombre:

UZP 3.02 VEREDA DEL SALOBRAL

Figura de planeamiento pendiente de desarrollo: plan parcial

**Calificación del suelo:**

Pendiente de calificación

**Afecciones legales**

Infraestructurales derivadas de la red viaria y ferroviaria colindante

**4. Código y nombre:**

UZP 3.03 LOS LLANOS

Figura de planeamiento pendiente de desarrollo

**Calificación del suelo:**

Pendiente de calificación

**Afecciones legales**

Infraestructurales derivadas de la red viaria y ferroviaria colindante y de las instalaciones de combustible colindantes.

**5. Código y nombre:**

UZP 3.04 LOS AGUADOS

Figura de planeamiento pendiente de desarrollo

**Calificación del suelo:**

Pendiente de calificación

**Afecciones legales**

Infraestructurales derivadas de la red viaria y ferroviaria colindante

**6. Código y nombre:**

NUC

Figura de planeamiento: No requiere

**Calificación del suelo:**

Clasificado como No Urbanizable Común y parcialmente Red viaria principal metropolitana M45 y Red ferroviaria C3

**Afecciones legales**

Infraestructurales derivadas de la red viaria y ferroviaria colindante

### **Afecciones:**

**Carreteras:** M-45 y la A-4 Marco legal: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento general de carreteras. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento

**Ferrocarriles:** Red ferroviaria Marco legal: Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

**Infraestructuras Eléctricas:** En el Ámbito están presentes varias líneas aéreas de alta tensión parte de las mismas confluyendo en la Subestación de Villaverde, que limita por el este del propio Ámbito. Marco legal: Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión, aplicable entre otros, a las subestaciones eléctricas y la Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico, que define las servidumbres de paso de las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución de energía eléctrica.



**Infraestructura de Gas e Hidrocarburos:** Por el ámbito discurren varios Gaseoductos y un Oleoducto. Marco Legal: Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural, que define las servidumbres de paso de las instalaciones de transporte y distribución de gas natural, aplicable, entre otros, a los "Gasoductos" y la Ley 8/2015, de 21 de mayo, por la que se modifica la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos y se regulan determinadas medidas tributarias y no tributarias en relación con la exploración, investigación y explotación de hidrocarburos, que define las servidumbres de paso de las instalaciones de transporte y distribución de hidrocarburos, aplicable, entre otros, a los "Oleoductos".

**Vías pecuarias:** El ámbito se encuentra atravesado de oeste a este por la Vereda del Molino, del Salobral o del Santísimo y de Norte a sur por la Vereda de San Martín. Marco Legal: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

## Estado actual de ejecución urbanística y disponibilidad del suelo

### Planeamiento: y gestión:

Ámbitos con ejecución urbanística finalizada y obras recepcionadas: API 17.12 Carretera de San Martín de la Vega y UZP 1.05 Villaverde Barrio de Butarque

Ámbitos pendientes de ordenación y gestión: UZP 3.01 Villaverde-Vereda del Salobral. UZP 3.03 Villaverde Los Llanos y UZP 3.04 Villaverde los Aguados.

Ámbito NUC: Sin previsión de ordenación o gestión al estar excluido de transformación urbanística por su clasificación.

### Titularidad del suelo

Titularidad privada en su mayoría a excepción de los suelos dotacionales del API 17.12 y del UZP 1.05

## ACTUACION DIRECTA 9 BARRIO BUTARQUE

### Planeamiento vigente:

API 17.12 Carretera de San Martín de la Vega y UZP 1.05 Villaverde Barrio de Butarque. Calificación: Dotacional Zona Verde

### Afecciones:

Derivadas de su localización y colindancia con infraestructuras viarias y servidumbres gasísticas.

### Gestión finalizada.

### Titularidad Municipal

Afectada por construcción del proyecto de Instalaciones "GASODUCTO MOP 59,5 B-22 USERA Y 2 ERMS G-4000" Y SUS INSTALACIONES AUXILIARES" Gas Natural Transporte SDG, S.L.

## CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES Y TERRITORIALES

### Medio Físico

No tiene condicionantes de desarrollo impuestos por la Comunidad de Madrid

## A Espacios Protegidos

No se identifica ninguna figura de protección natural existente, ni en el ámbito, ni en los alrededores.

Las figuras de protección más cercanas al ámbito, se encuentra a unos 850 metros al este del límite del ámbito y se corresponden con el LIC Vegas, cuevas y páramos del sureste de Madrid y el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.



### Patrimonio Cultural

Sin información

### Vías Pecuarias

El ámbito se encuentra atravesado de oeste a este por la Vereda del Molino, del Salobral o del Santísimo y en su borde este discurre la Vereda de San Martín.



## B Usos del suelo y actividades existentes

Muchas tierras de labor siguen explotándose, a excepción de las existentes en la zona sureste del ámbito que han sido abandonadas o sustituidas por nuevas edificaciones, con especial incidencia en el centro, contiguas a la A-4. La presencia de aparcamientos de camiones en esta zona sobre suelo NUC es muy intensa.

Hay suelos del término municipal de Madrid ocupados por la Ciudad Deportiva del Getafe FC en el extremo oeste, al sur de la M45.



Clases agrológicas encontradas en el ámbito de ordenación:

- Clase 9: trama urbana.
- Clase 3c: buena desde el punto de vista agrícola, ya que las únicas limitaciones proceden del clima, coincide casi en su totalidad con la trama mostrada de cultivos herbáceos.
- Clase 3ec: engloba más a zonas de valle, fondos de ríos. Su principal limitación, a parte del clima es el truncamiento del suelo por erosión y permeabilidad algo lenta.
- Clase 3sc: En los fondos de valles de las zonas yesíferas y arcósicas, terrazas medias, arenas micáceas y feldespáticas. Escasa capacidad de almacenamiento de agua y del clima, al ser zonas relativamente secas.



## Vegetación y fauna

Es de destacar que se siguen explotando ciertas zonas de cultivos de secano herbáceos. Los terrenos que han sido abandonados han dado como resultado una vegetación de pastizal con erial.

La antropización de la zona resulta evidente en por lo que no presenta ningún valor ambiental. La única vegetación existente de mayor interés en el ámbito, se localiza en la ribera del arroyo La Bulera, conformada por chopos, sauces y



fresnos, aunque el grado de antropización del territorio ha hecho mella en la calidad de este hábitat. Vegetación de arbolado que cuenta con presencia en el UZP 3.02 “Vereda del Salobral”.

Debido a la antropización de la zona, y al abandono de las tierras de labor, es posible encontrar topillos, ratas, paloma común, y demás especies adaptadas a vivir en entornos urbanos o antropizados.

## C Geomorfología – Topografía

La zona de estudio está formada por sedimentos terciarios neógenos (sedimentos químicos y evaporíticos, correspondiente con la serie gris), sedimentos terciarios neógenos (sedimentos detríticos, correspondiente con la serie Arcosas Ocreas Claras y sedimentos cuaternarios (lecho actual del río y terrazas bajas). Los sedimentos terciarios están formados por yesos y arcillas yesíferas, mientras que los sedimentos cuaternarios están formados por sedimentos detríticos, terrazas, sedimentos aluviales y coluviales.

La zona de terrazas bajas, coincide con el curso del cauce del arroyo La Bulera y del Río Manzanares.



## Edafología

La clasificación edafológica que realiza el Mapa de Suelos del Atlas Nacional de España 1/200.000 del IGN según clasificación Soil Taxonomy (USDA, 1987), señala que todo el ámbito de estudio se encuadra dentro del orden Entisol. Suelos que evidencian su escasa evolución que puede ser debido a condiciones de clima severo, a una erosión muy intensa y sobre todo, a un laboreo exhaustivo, que puede producir la destrucción total del suelo.

Se trata de una zona con una permeabilidad cambiante. La zona influenciada por el Arroyo La Bulera y por el Arroyo Manzanares, está caracterizada por presentar una permeabilidad muy alta (presente en la zona este del ámbito de ordenación). La zona más oeste de la parcela presenta una permeabilidad baja, mientras que la zona más central se caracteriza por presentar una permeabilidad media.



La información suministrada por la confederación Hidrográfica del Tago, atendiendo el método USLE, señala que, en líneas generales, se trata de una zona con pocas o nulas pérdidas de suelo, estimadas entre 0 y 5 toneladas por hectárea y año, excepto una zona situada al sur del ámbito de ordenación en la que se evalúan las pérdidas de suelo en torno a 50-100 toneladas por hectárea y año.



## Hidrología - Hidrogeología

El ámbito de ordenación se encuentra atravesado en su zona este por el arroyo de La Bulera, afluente a su vez del Río Manzanares. El arroyo de la Bulera en sus orígenes era el tramo final del arroyo Butarque. Sin embargo, la fragmentación de éste, que comenzó cuando se construyó la línea de ferrocarril que atraviesa el ámbito, provocó que su tramo final se considere como un arroyo independiente, recibiendo el nombre del arroyo La Bulera.

El arroyo de la Bulera discurre, debido a la topografía natural del terreno, paralelo al río Manzanares, incorporándose a éste en los límites del ámbito.



## Paisaje

Una parte muy residual del ámbito se encuentra incluido dentro de la unidad paisajística M-16, Arroyo del Culebro, caracterizada por ser un paisaje conformado por llanuras aluviales y terrazas, fondos de valle, lomas y campiñas en yesos.

La vegetación típica de esta zona está formada por campos de secano, con matorrales / árboles, apareciendo algún regadío y matorral gipsícola. Existe vegetación de ribera arbórea asociada al arroyo La Bulera.

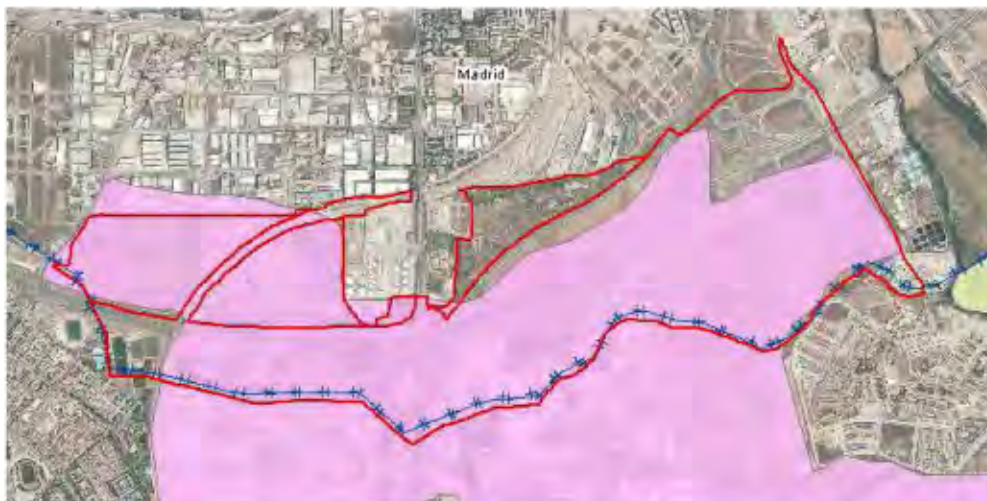
La fragilidad de esta unidad de paisaje es media – alta, y la calidad es media – baja.



Unidad de paisaje M-16

Así mismo, se localiza la unidad de paisaje “Llanos y Cerros de Getafe” caracterizada por presentar superficies agrícolas que pierden con frecuencia su carácter productivo, dando paso a eriales, pastos y retamares. En ellos proliferan pequeñas edificaciones, naves, vertederos sin control, que provocan una rápida pérdida de sus valores naturales y culturales.





Unidad de paisaje 4.3.1 "Llanos y Cerros de Getafe" (Ayuntamiento de Madrid)

## D Infraestructuras Existentes y planificadas

- M-45 en dirección oeste-este
- A4 en sentido norte sur y el enlace de ambas en la Avenida de Córdoba
- Planta de combustible de CLH.
- Línea C3 de ferrocarril con apeadero en San Cristobal – Industrial
- Red de Distribución de Agua Regenerada de Madrid, que discurre cercana por el norte del ámbito de actuación, como puede verse en el siguiente mapa:



### Conectividad y accesibilidad

En el ámbito de estudio se localiza:

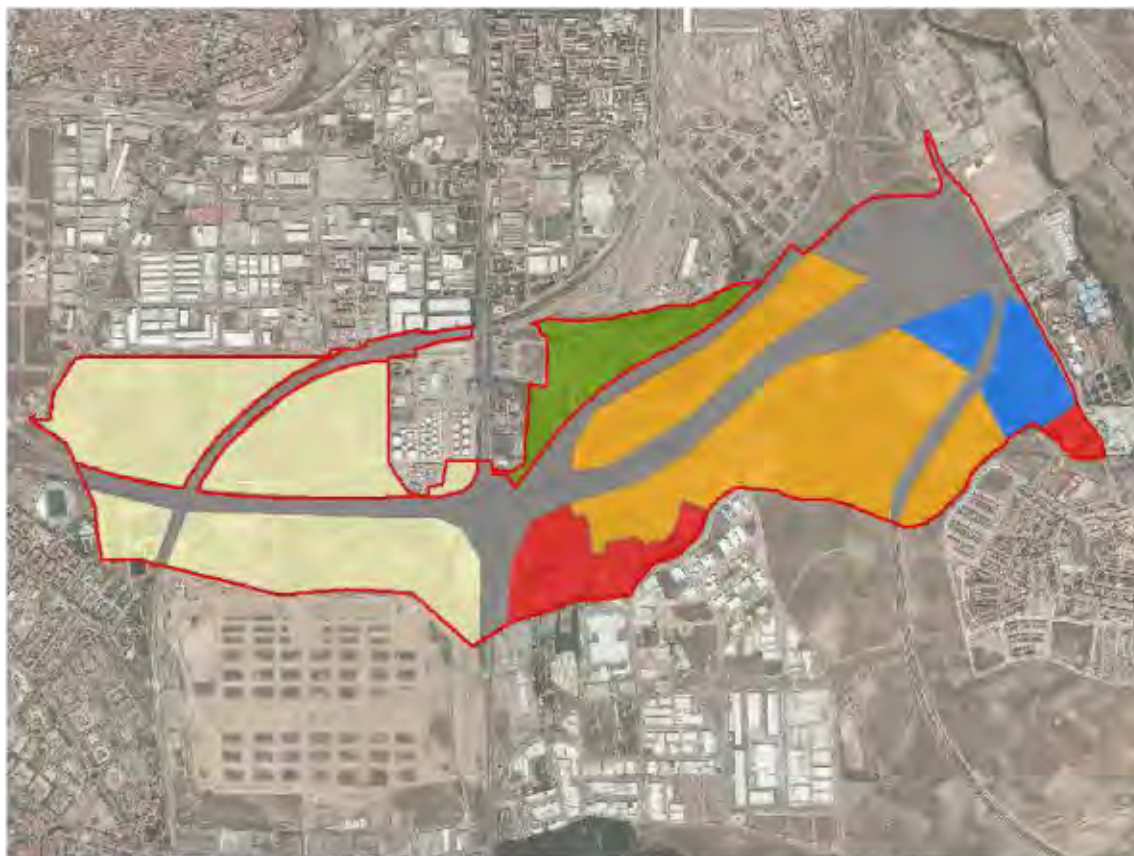
- Vía verde de Getafe, que atraviesa el ámbito de norte a sur en su zona oeste.
- Vía ciclista que discurre sobre el puente de la M-45, se encuentra asfaltada, y también sirve para el tránsito de peatones.
-



Dentro del ámbito no se localiza ningún corredor de conectividad local.

## E Unidades Ambientales

1. Complejo del arroyo de la Bulera y vegetación asociada
2. Áreas de conexión con el Manzanares y el Butarque.
3. Áreas de proximidad al FFCC con unidades arbóreas representativas.
4. Vías de comunicación M-45, A-4 y vías de ferrocarril.
5. Áreas de cultivo colindantes a áreas urbanizadas o industriales
6. Zona urbanizada



- 1. Complejo del Arroyo de la Bulera y vegetación asociada
- 2. Áreas de conexión al Manzanares y el Butarque
- 3. Áreas de proximidad al FFCC con unidades arbóreas representativas
- 4. Vías de comunicación
- 5. Áreas de cultivo colindantes a áreas urbanizadas
- 6. Zona urbanizada

### Contexto territorial (metropolitano y urbano)

Constituye la puerta de entrada a Madrid y el distrito de Villaverde desde el Sur, ofreciendo una presencia poco estructurada y de cierta degradación paisajística por el dominio de grandes infraestructuras en un contexto agreste.

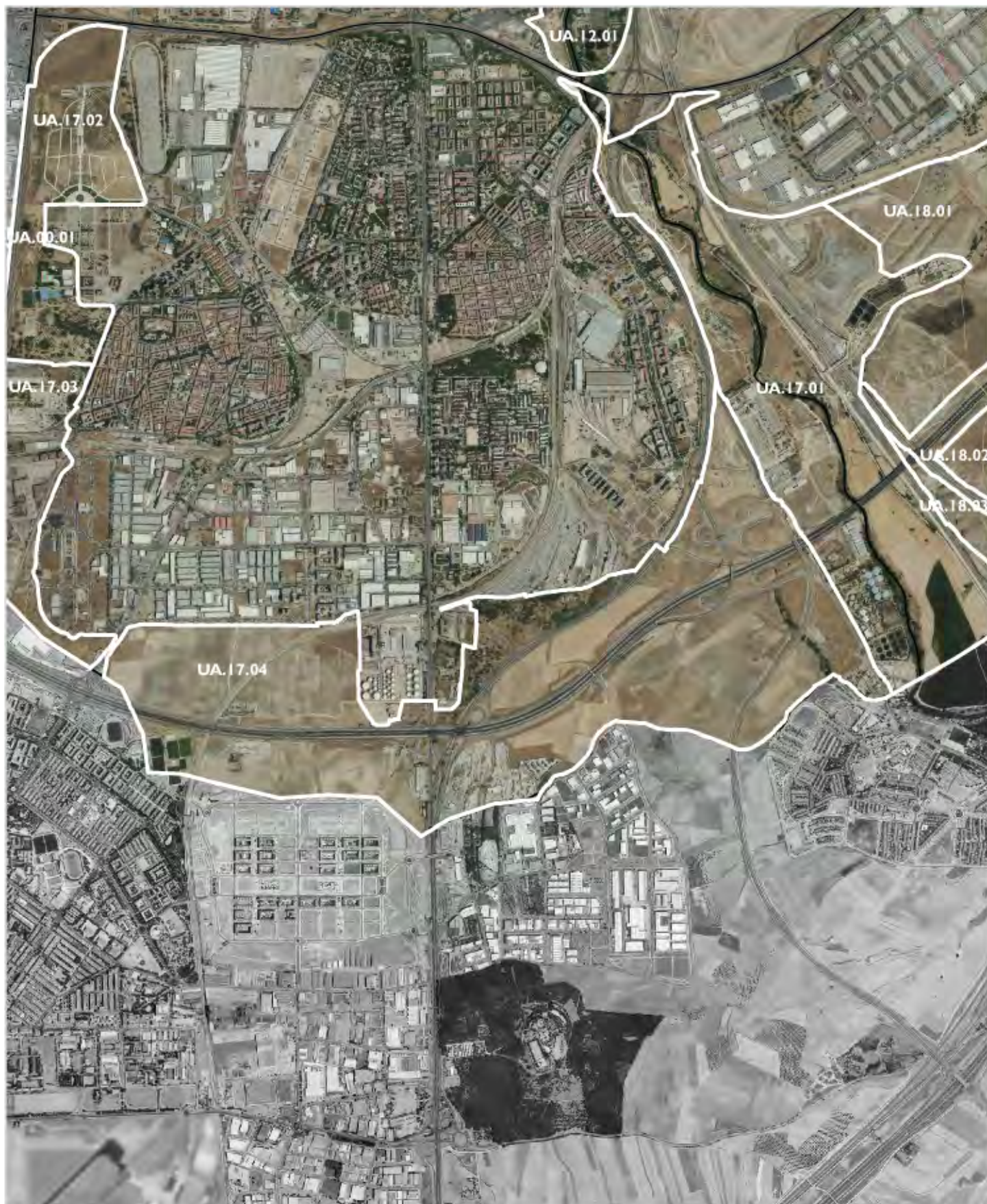
Al Sur, el ámbito limita con Getafe a través de suelos industriales situados al este de la A-4 y zonas residenciales al oeste de la misma.

Está pendiente de resolver la modificación del término municipal con Getafe para ajustar la ocupación de suelo por el Getafe FC.

La calificación de los usos pertenecientes a Getafe que limitan con el ámbito son predominantemente industriales (color morado), residencial unifamiliar (naranja) y verde Público (verdes). En concreto, Los olivos son predominantemente actividad productiva, y Los Molinos residencial y terciario.



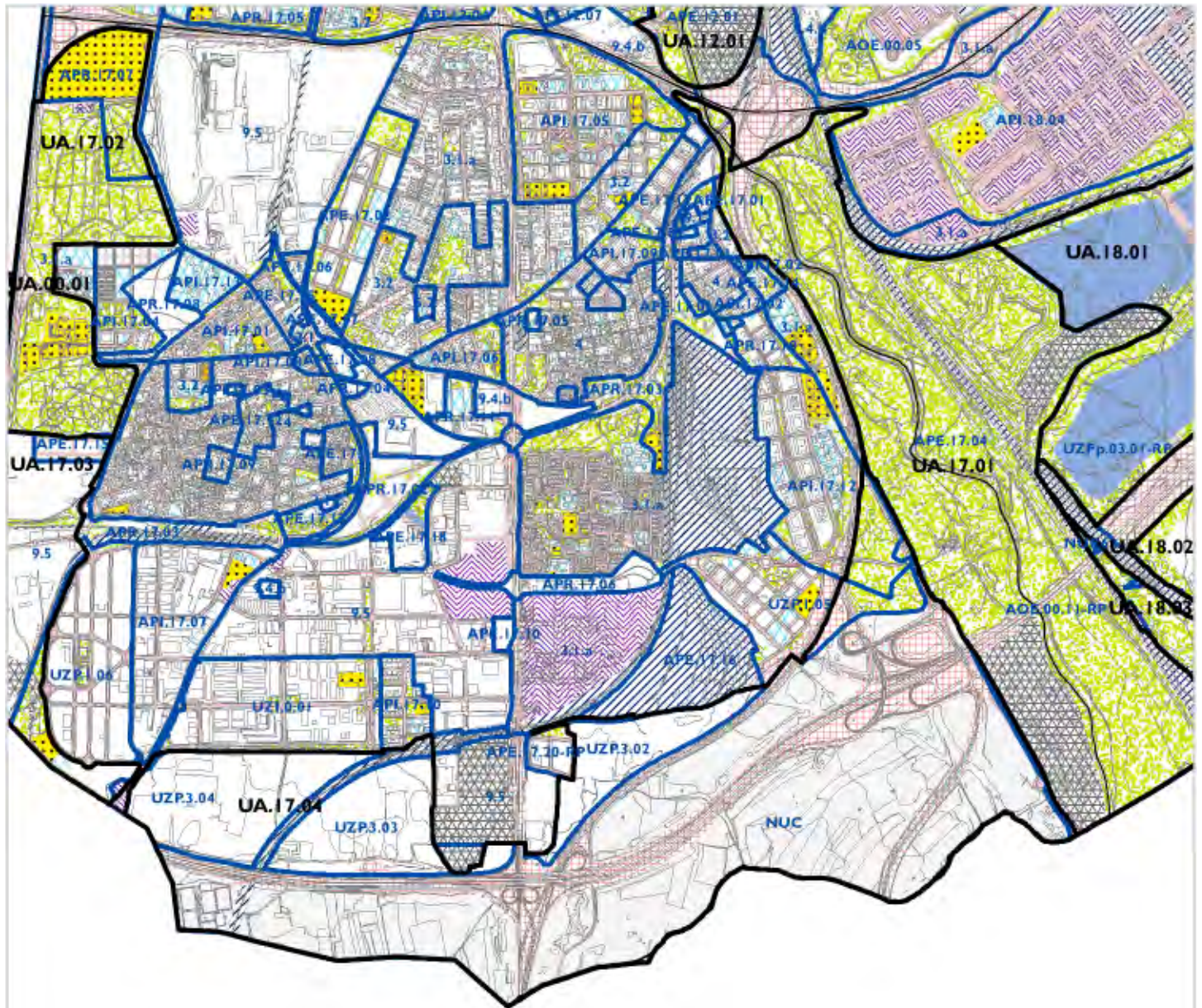
## ANEXO **PLANOS**



## DELIMITACIÓN

UA.17.04  
Borde Sur Madrid-Getafe



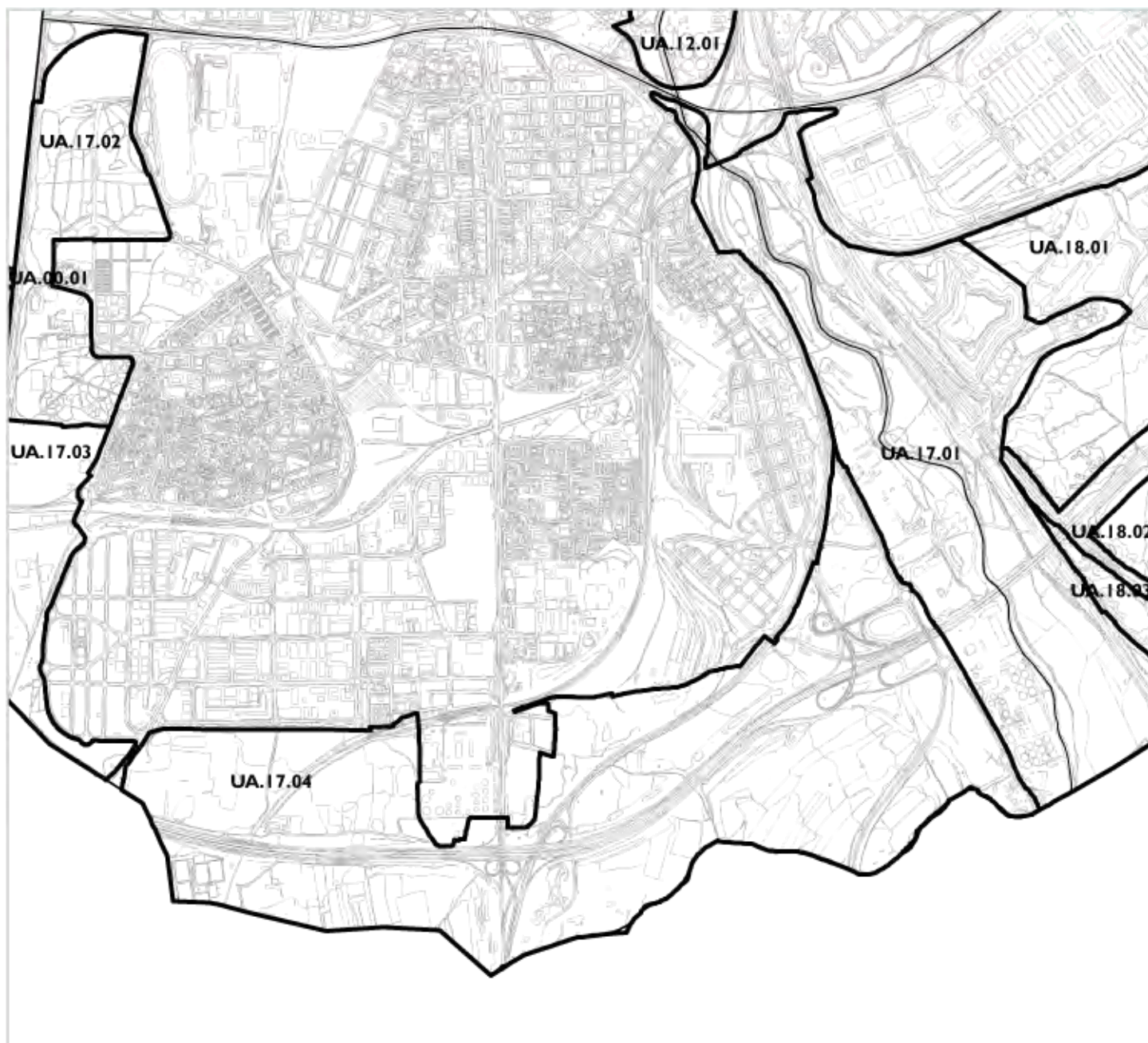



- |                        |                              |                        |
|------------------------|------------------------------|------------------------|
| Servicios Colectivos   | Servicio Público             | Via Pública Principal  |
| Administración Pública | Zonas Verdes                 | Via Pública Secundaria |
| Deportivo              | Servicios Infraestructurales | Uso Sin Calificar      |
| Equipamiento           | Servicios de Transporte      |                        |

# PLANEAMIENTO VIGENTE

UA.17.04  
Borde Sur Madrid-Getafe

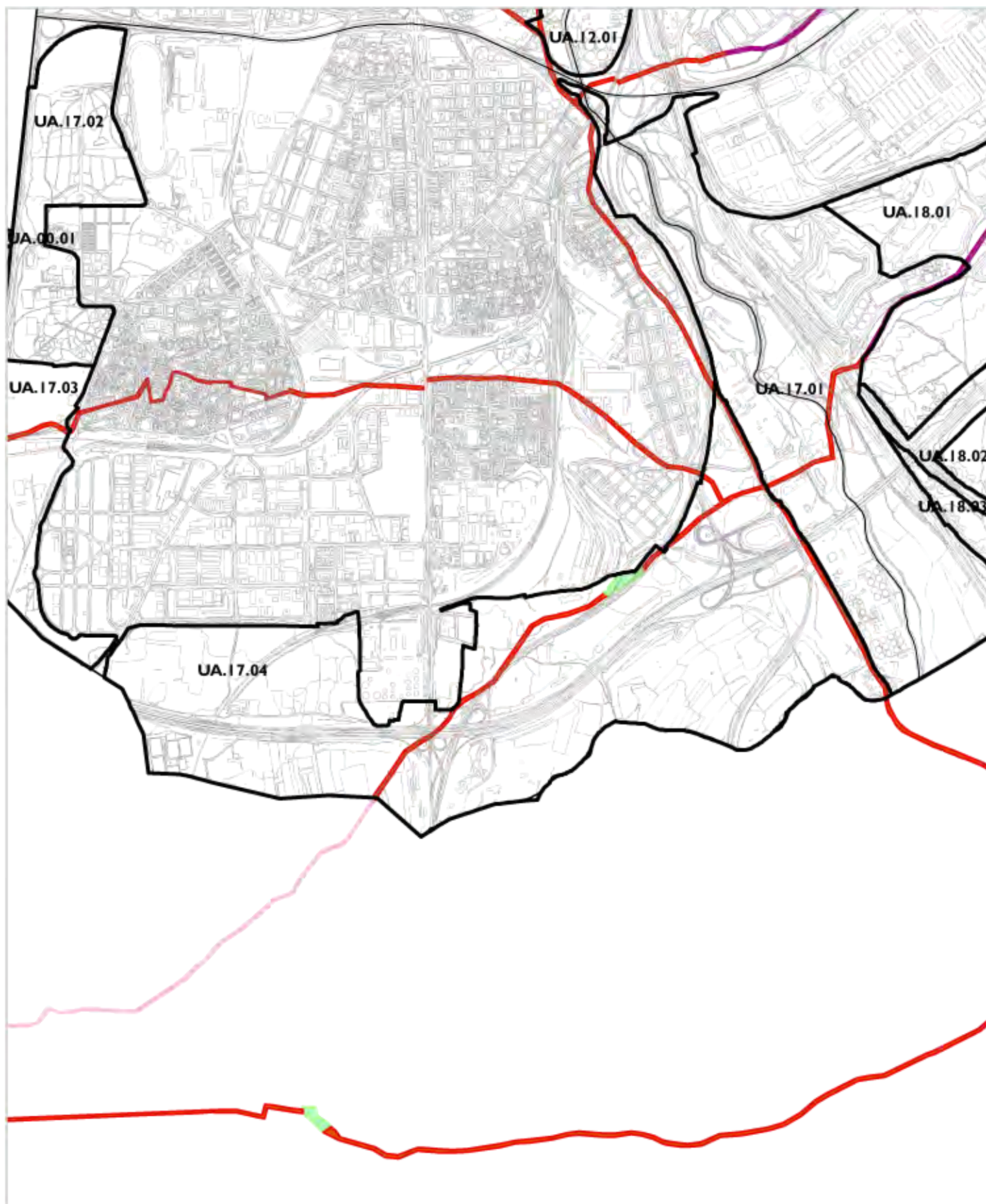




-  Red NATURA 2000
-  L.I.C.
-  Z.E.P.A.
-  Montes Preservados y Utilidad Pública
-  Parque Regional

## ESPACIOS PROTEGIDOS

UA.17.04  
Borde Sur Madrid-Getafe



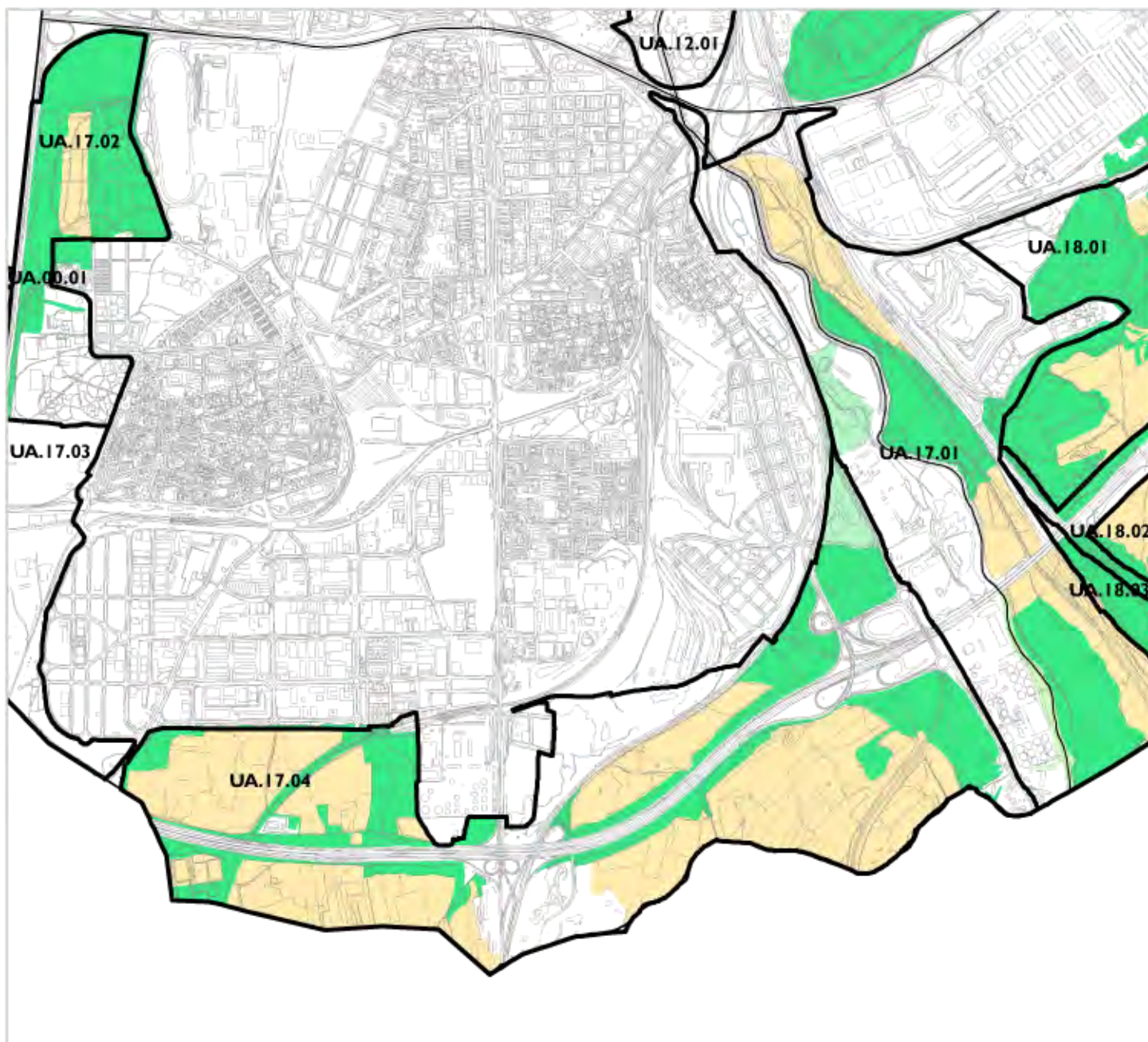
-  sin datos
-  Colada
-  Descansadero
-  Vereda

## VÍAS PECUARIAS

UA.17.04

Borde Sur Madrid-Getafe





**vegetación**

 Cultivos

 Vegetación arbórea de frondosas

 Vegetación de matorral

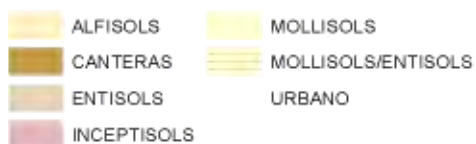
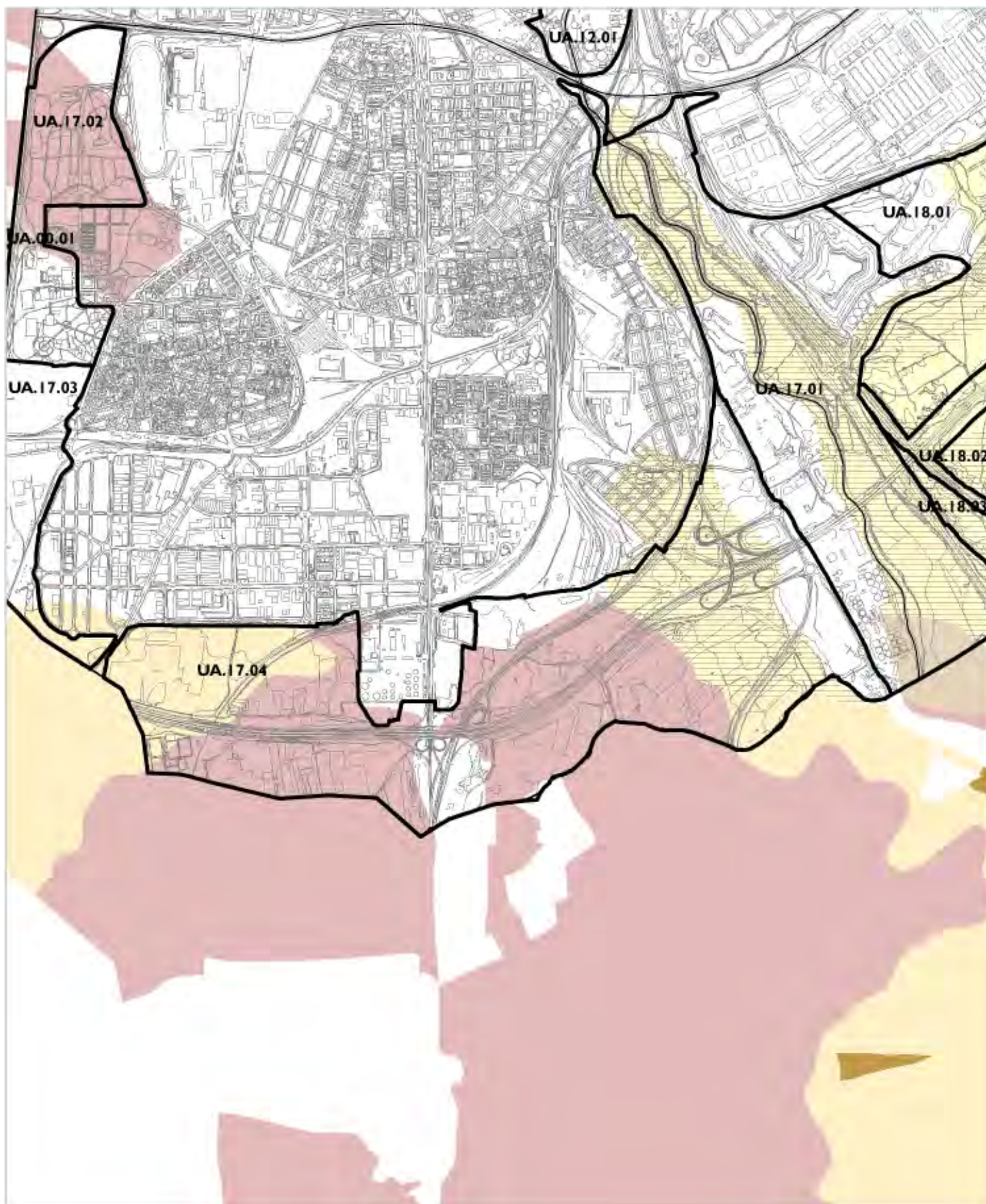
 Vegetación herbácea

**VEGETACIÓN**

UA.17.04

Borde Sur Madrid-Getafe



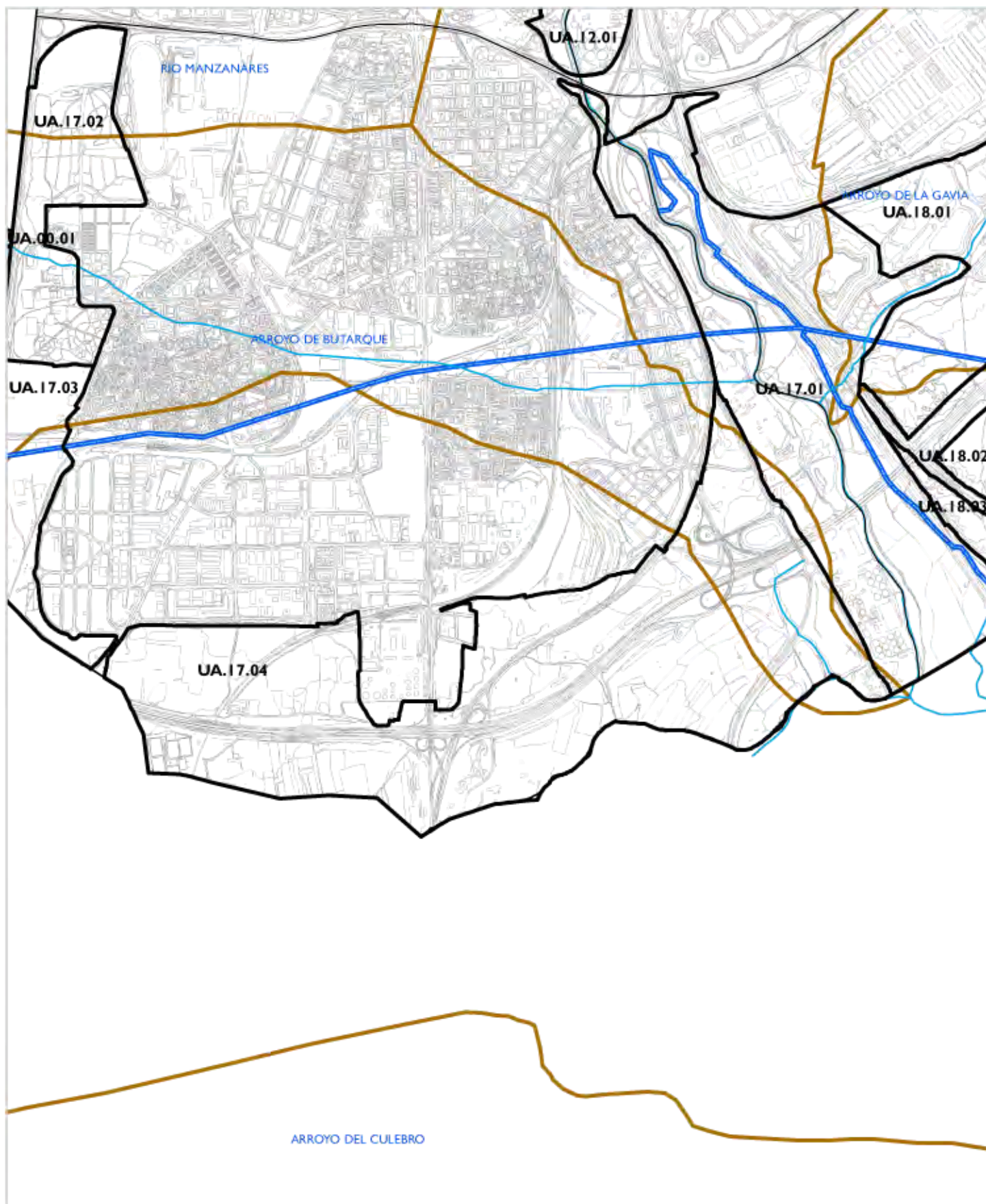


# EDAFOLOGIA

UA.17.04

Borde Sur Madrid-Getafe



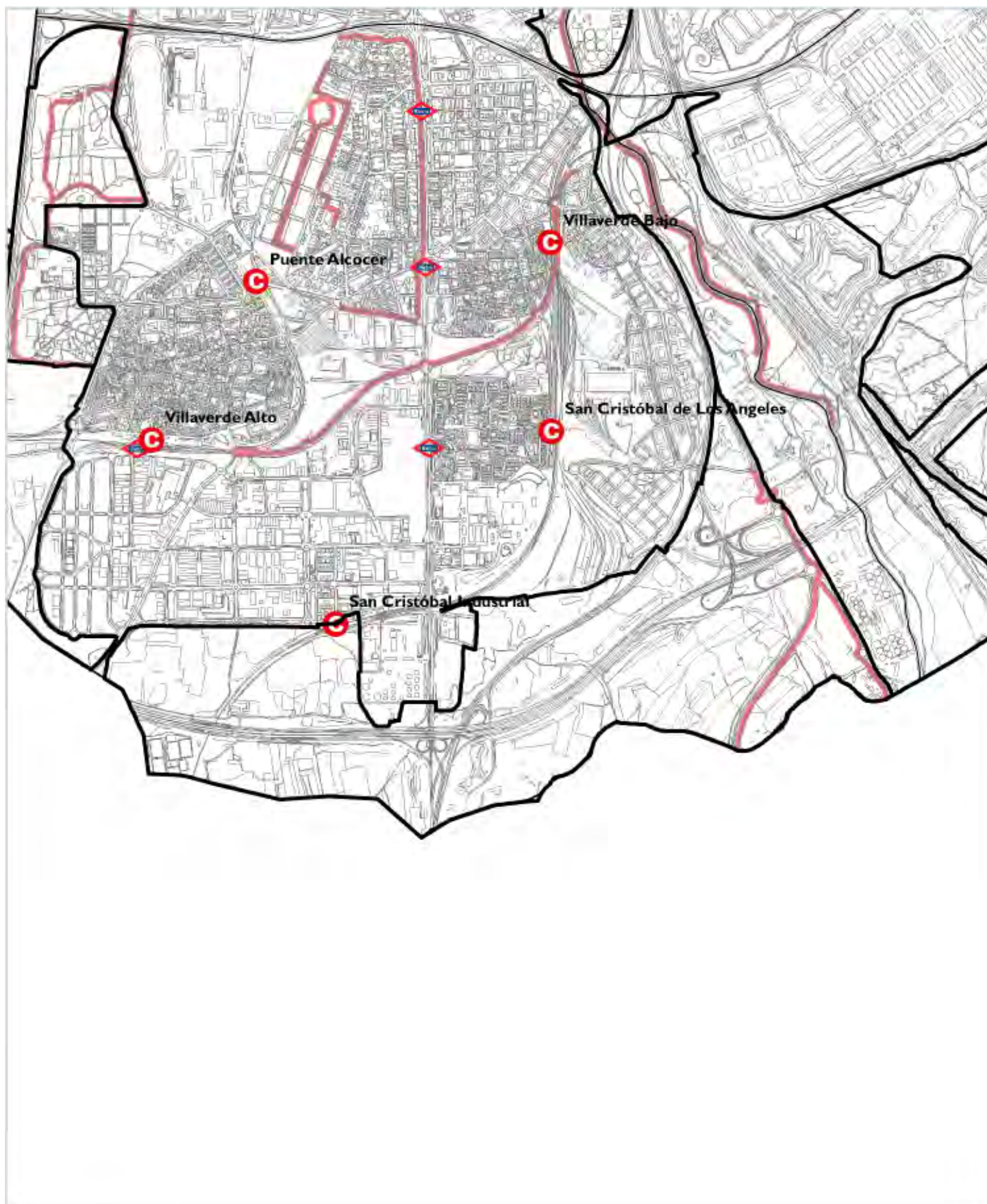


- Rios / Arroyos
- Cauces artificiales
- Cuencas

## HIDROLOGÍA

UA.17.04  
Borde Sur Madrid-Getafe



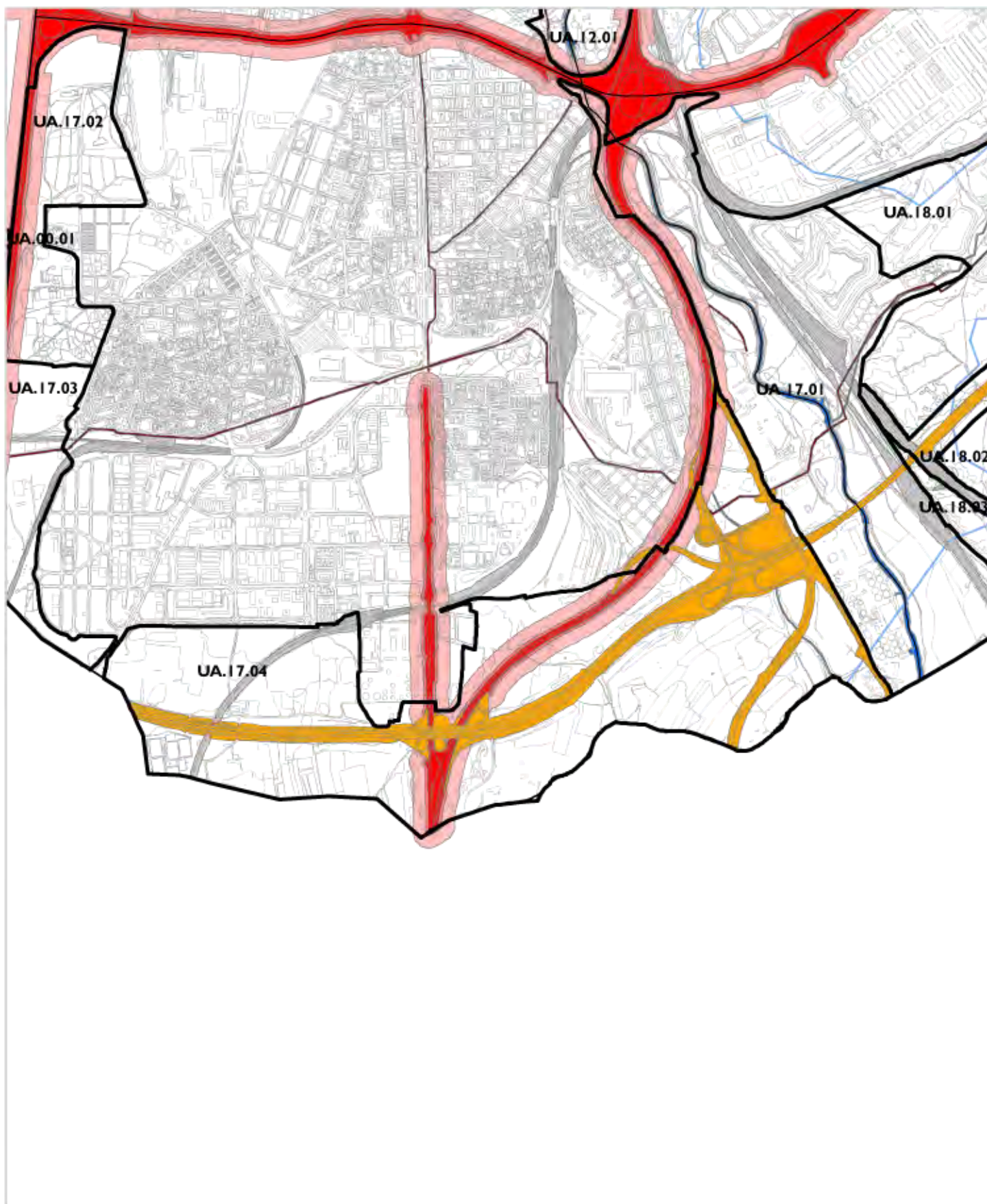


**C** Cercanías    Metro    Vías ciclistas

## CONECTIVIDAD / ACCESIBILIDAD

UA.17.04  
Borde Sur Madrid-Getafe





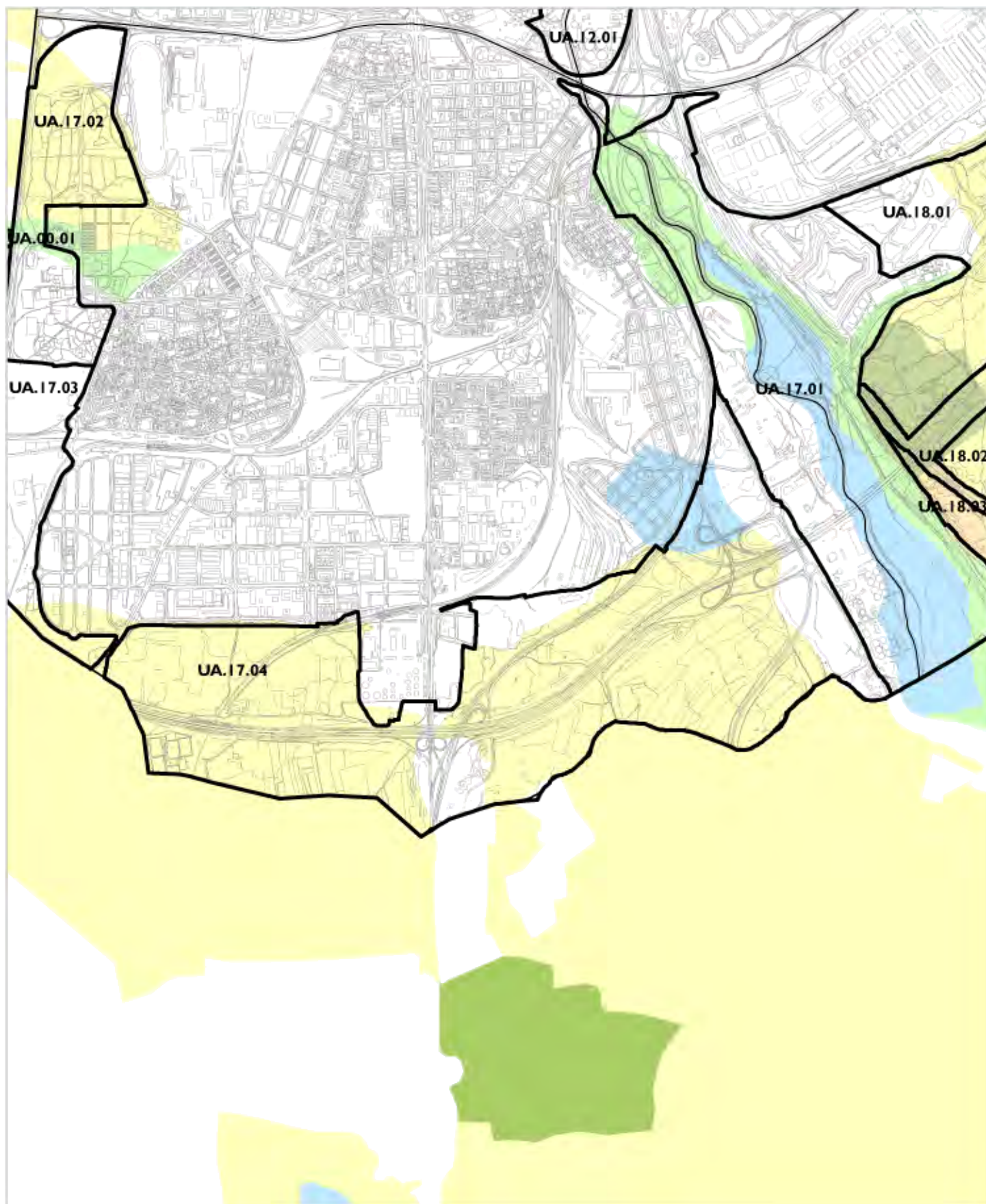
- |   |  |
|---|--|
|  Dominio Viario Estado           |  Canal de Isabel II       |
|  Zona Servidumbre Viario Estado  |  Hidrografía              |
|  Zona Afección Viario Estado     |  Hidrografía Zona Policia |
|  Dominio Viario Comunidad Madrid |  Hidrografía Subterranea  |
|  Dominio Ferroviario             |  |

# SERVIDUMBRES

UA.17.04

Borde Sur Madrid-Getafe





- BARBECHOS Y SECANOS
- CUESTAS Y CORTADOS YESIFEROS
- ENCINAR SOBRE ARENAS
- PINAR DE PINO PIÑONERO
- SOTOS Y RIBERAS
- ZONAS PALUSTRES

## ECOSISTEMAS

UA.17.04  
Borde Sur Madrid-Getafe

## UA.18.01 – ARROYO DE LA GAVIA

**Distrito:** VILLA DE VALLECAS

**Superficie:** 366 has

**Lote:** 4

### Descripción del ámbito:

Ámbito localizado al sureste de Madrid, que incorpora el trazado y márgenes del arroyo de La Gavia. Linda: al noroeste, con las vías del FFCC Villaverde Bajo a Vallecas Industrial junto a Mercamadrid; al norte, con el polígono industrial de La Atalayuela, la M-31, calles Isla de Guam, Perales del Río, y las calles Puerto de Porzuma y avenida del Mayorazgo; al este, con la calle Cerro Milano y la M-45; al sur, con la ordenación del UZPp.0.03; al sureste, con la autovía M-45 y la M-31; y al oeste, con el APE.17.04 y con la línea de FFCC del AVE al este.





## Objetivos de la propuesta:

### Situación actual:

El ámbito se encuentra condicionado por grandes infraestructuras en sus bordes – Mercamadrid, ERAR La Gavia, la M-45 y el AVE. Y atravesado por la M31. Además su topografía ha quedado profundamente alterada por vertederos de gran dimensión que han reducido notablemente el cauce fluvial.

### Alcance de la propuesta:

Reforzar el sistema actual de espacios libres para conectar los parques del Ensanche de Vallecas y La Atalayuela, y los resultantes de Valdecarros, con el del Parque Manzanares Sur Tramo 2, el Parque Regional de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, y el corredor forestal propuesto en el borde sur del municipio.

Recuperación del cauce natural del arroyo atendiendo a los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo e incorporación del ecosistema de ribera con la correspondiente modificación de la ordenación de Valdecarros para ampliar la protección del cauce y crear un parque fluvial y corredor medioambiental con entidad suficiente.

Recuperación y acondicionamiento de la Vía Pecuaria Colada del Santísimo o de La Magdalena que acompaña en su recorrido al arroyo. Ordenar usos de esparcimiento, recorridos peatonales y ciclistas.



*Superposición cauce arroyo de la Gavia sobre foto aérea y delimitación de ámbitos de planeamiento.*



Superposición cauce del arroyo de la Gavia sobre la ordenación vigente

## Marco normativo vigente: planeamiento y gestión

### Planeamiento Vigente

El PA atraviesa varios ámbitos del PGOUM-97, con un desarrollo y una calificación pormenorizada diferente:

#### 1. Código y nombre:

UZPp.3.01 "Desarrollo del Este - Valdecarros"

Suelo Urbanizable con Planeamiento Pormenorizado tras el 711/2013/01157 "Revisión Parcial del PGOUM-85 y Modificación del PGOUM-97". Se encuentra sin gestionar ni urbanizar. Ordenación pormenorizada a nivel de plan parcial.

#### Calificación del suelo:

Dotacional Zona Verde Singular  
 Dotacional Zona Verde Básico  
 Dotacional Vía Pública Principal  
 Dotacional Vía Pública Secundaria Local  
 Dotacional Servicios Infraestructurales  
 Dotacional Servicios Colectivos  
 Residencial Vivienda Colectiva Libre  
 Residencial Vivienda Colectiva Protegida Precio Tasado  
 Residencial Vivienda Colectiva Protegida Protección Oficial

\*En cursiva los suelos destinados a otros usos que pueden incorporarse al proyecto mediante mejoras en la ordenación pormenorizada

La calificación de zona verde no se ajusta al cauce del arroyo de La Gavia

#### 2. Código y nombre:

APE.18.06 "Vallecas – La Atalayuela"



711/2013/01157 "Revisión Parcial PGOUM-85 y Modificación del PGOUM-97"

Ámbito urbanizado y desarrollado, aunque pendiente de urbanizar el parque al otro lado de la M-31, y el deportivo está vacante.

**Calificación del suelo:**

Dotacional Zona Verde Parque Urbano Singular  
Dotacional Zona Verde  
Dotacional Deportivo

**3. Código y nombre:**

UZP.I.03 "Ensanche de Vallecas"

PP ya desarrollado y ejecutado. 714/2003/03421 MPP Ensanche de Vallecas.

Algunas zonas verdes no están ajardinadas completamente y los deportivos aún se encuentran sin ejecutar.

**Calificación del suelo:**

Dotacional Zonas Verdes de sistema general  
Dotacional Zona Verde Básico.  
Dotacional Vía Pública Principal  
Dotacional Vía Pública Secundaria Local  
Dotacional Servicios Colectivos de Equipamiento  
Dotacional Deportivo  
Dotacional Servicios Infraestructurales

## Afecciones Legales

**Cauces Fluviales:** por el área discurre el arroyo de la Gavia. Marco legal: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; y Reglamento de Dominio Público Hidráulico. -Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI Y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Y sus modificaciones

Las prescripciones contenidas en el informe realizado en el año 2010 por la Confederación Hidrográfica del Tajo establecen que para el caso del Arroyo de la Gavia, se considerará como criterio general el de mantener el cauce de la manera más natural posible, conservándolo a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regulación del trazado.

**Vías Pecuarias:** Dos vías pecuarias atraviesan el ámbito: Colada del Santísimo y Colada de La Torrequilla. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

**Carreteras:** M-45, M-31. Marco legal: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento general de carreteras. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento

**Ferrocarriles:** líneas de FFCC Villaverde Bajo a Vallecas Industrial y línea del AVE Madrid-Barcelona. Marco legal: Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

**Infraestructuras Eléctricas:** Líneas de alta tensión pendiente de desmontaje de acuerdo con el Convenio de desmantelamiento y soterramiento de Líneas Alta Tensión y PEIMANSUR. Marco Legal: Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en *líneas eléctricas de alta tensión*, Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión, aplicable entre otros, a las *subestaciones eléctricas* y la Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico, que define las *servidumbres de paso* de las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución de energía eléctrica.

**Infraestructura de Gas:** Por el ámbito discurren un Gaseoducto. Marco Legal: Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre por el que se regulan las actividades de *transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural*, que define las *servidumbres de paso* de las instalaciones de transporte y distribución de gas natural, aplicable, ente otros, a los "Gasoductos".

Vertederos: Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. Plan de clausura y sellado vertedero.

Canal de Isabel II

## Estado actual de ejecución urbanística y disponibilidad del suelo

### Planeamiento:

Los ámbitos UZP.1.03 y APE.18.06, están ya urbanizados, con un grado de ejecución diferente

UZP 1.03 Ensanche de Vallecas: Unidad de Ejecución 1.- Ámbito de Gestión por Compensación, con gestión y urbanización finalizadas incluida recepción obras de urbanización.

APE 18.06 La Atalayuela: Ámbito de gestión por compensación en el que la gestión está finalizada y la urbanización a excepción de la zona verde al otro lado de la M-31, que está en proceso de ejecución. La mayoría de las parcelas se encuentran vacantes.

UZPp 3.01 Valdecarros. Ámbito de gestión por compensación: En el que está constituida la Junta de Compensación y aún no se han iniciado las obras de urbanización, si bien cuenta con proyecto aprobado, que ha de ser modificado para su adaptación al planeamiento, a su ejecución por etapas y a la ordenación aprobada en el año 2013.

Según la programación de etapas del ámbito del UZPp 3.01, establecida en la Revisión Parcial del PGOUM 85 y modificación del PGOUM 96 aprobada en 2013, la ejecución de los suelos incluidos en la este PA de Arroyo de la Gavia está prevista en las etapas 1, 2, 3 y 7, años 2018-2032, programación que ha de reajustarse y actualizarse, pues aún no se han iniciado las obras de urbanización que en dicha Revisión estaba prevista para el año 2015. Este reajuste situaría su ejecución en el periodo 2026-2040; salvo que se establezcan cambios para ejecución del Proyecto Bosque Metropolitano..

### Titularidad del suelo

Titularidad Municipal de los suelos dotacionales de los ámbitos UZP.1.03 y APE.18.06 están obtenidos por cesión obligatoria como consecuencia de los proyectos de compensación y reparcelación correspondientes.

Titularidad Privada de los suelos dotacionales del UZPp.3.01 prevista su obtención mediante cesión obligatoria urbanizada, pero aún está pendiente de desarrollo. Las parcelas próximas al sureste de la Atalayuela y junto al Ensanche de Vallecas están incluidas en las etapas 1, 2 y 3 con el calendario antes señalado. Las grandes dotaciones están situadas en la etapa 7,

No obstante, todas las previsiones podrían variar si se introducen mejoras en la ordenación pormenorizada y en la programación de las etapas.

### ACTUACIÓN DIRECTA 6 Y ACCIÓN DE IMPULSO G: REMATE PARQUE DE LA GAVIA Y LA ATALAYUELA

En el PA.18.01 Parque de la Gavia, se incluyen la actuación directa AD.6 Remate Parque de la Gavia, correspondiente a la zona del Parque de la Gavia sin concluir, y la Acción de Impulso AI.G La Atalayuela, correspondiente a las dos zonas verdes del ámbito de La Atalayuela en proceso de ejecución. La primera tiene iniciadas las obras por el AGMAM y las últimas por la Junta de Compensación y el AGOE

Conforme al planeamiento vigente estas parcelas están calificadas como dotacional de zona verde

Son de titularidad municipal, en Inventario de PMS –nº inventario 28.652 y 29342- y en Inventario de Zonas Verdes las parcelas localizadas en el ámbito del UZP 1.03 –nº 19.912 y 19.881 resolución de fecha 30.01.2028-. Suponen un total de 814.644 m<sup>2</sup>.



## Parque de La Gavia

Ha comenzado la ejecución del proyecto de rehabilitación y remate del Parque de La Gavia en el Ensanche de Vallecas, con presupuesto de 8.698.519€, por el AGMAM.

El parque de la Gavia es una de las zonas verdes más singulares del Ensanche de Vallecas. Con una superficie cercana a las 39 hectáreas,

En la segunda fase, iniciada a finales de octubre de 2019 y con una duración de dos años, se actuará en la totalidad del parque. Se prevén 2.631 nuevos árboles de gran porte, seis hectáreas de arbustos y 7.500 metros cuadrados de césped.

En el norte de la parcela de La Atalayuela situada al suroeste de la M31, se encuentra actualmente ubicado el 3º Depósito de Mediodía de la EMT. La urbanización del resto de la parcela de zona verde está en ejecución por la Junta de Compensación de la Atalayuela y está pendiente de recepción. El parque interior de la Atalayuela está también en proceso de ejecución por la Junta de Compensación.

## CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES Y TERRITORIALES

### A Espacios Protegidos

El “Estudio de los hábitats prioritarios y no prioritarios, en cumplimiento del artículo 45 de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad” elaborado por el Departamento de Silvopascicultura de la ETS de Ingenieros de Montes concluye que, con respecto a los hábitat 1430, 6220\* y 5330, sus manifestaciones con respecto a la Comunidad de Madrid es mínima y, por tanto, su desaparición no pondría en peligro la conservación de este tipo de hábitat. Por tanto, en relación a los suelos de este PA no existen hábitats protegidos y son considerados suelos urbanizables.



### Patrimonio Cultural

La Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid, en informe con fecha 2 de abril de 2013, indica que en el ámbito del UZP 3.01 “Valdecarros” y del AOE 00.11 “Cantiles del Manzanares” existen los siguientes Bienes del Patrimonio Histórico, documentados en ficha individualizada. Su localización es prolija y debe afrontarse específicamente de acuerdo a las coordenadas geográficas contenidas en cada ficha individual.

## Vías Pecuarias

El ámbito se encuentra vertebrado por la Colada del Santísimo. La propuesta de recuperar el trazado del arroyo de La Gavia y reforzar su entorno permitirá conservar la traza de la vía pecuaria “Colada del Santísimo” de 16,72 metros de ancho.



Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid

## B Usos del suelo y actividades existentes

Los usos que predominan son:

- Zonas agrarias. Dedicadas al cultivo de cereales de secano, principalmente trigo y, en menor medida, cebada y veza.
- Infraestructuras de comunicación. Las autovías de circunvalación M-45 y M-31, y la línea ferroviaria de Alta Velocidad Madrid-Barcelona son grandes infraestructuras existentes que bordean o atraviesan el ámbito.
- Escombreras. Las escombreras y vertederos constituyen uno de los usos fundamentales destacando "Las Barranquillas", una de las más grandes del municipio madrileño.
- En buena parte de los casos se han utilizado canteras y excavaciones mineras abandonadas para deposición de los vertidos, como ha ocurrido en la escombrera emplazada en las antiguas *Canteras del Olivar-Despeñaperros*, en el sector noroccidental.
- Áreas de uso industrial. Fundamentalmente de naves de almacenaje y los depósitos municipales de coches instalados en el extremo noroccidental.





## Vegetación y fauna

Las comunidades gypsícolas se encuentran bien representadas en los suelos con protección ecológica del PGOUM de 1985, en forma de islas. En la zona norte, junto a los vertederos, las especies dominantes son especies ruderales y de sustitución, formaciones con unos méritos de conservación muy bajos.

La fauna presente en los suelos de protección ecológica son, en su mayoría, especies ubiquestas poco especializadas.

## C Geomorfología – Topografía

Desde el punto de vista geológico y geomorfológico, cabe destacar la colindancia por su extremo noroeste con el Área de Protección Geológica nº7, Mercamadrid, al otro lado del ferrocarril.

## Edafología

Las principales asociaciones de suelos (según la clasificación de la F.A.O. y siguiendo los estudios realizados por el CSIC en la identificación y clasificación de suelos), que se encuentran en el ámbito del PA son:

- **Leptosoles.** Los leptosoles eútricos dominan en el sector situado al norte de los regosoles calcáricos, en una amplia franja de terreno localizada aproximadamente entre el arroyo de La Gavia y el Camino del Gato de Valdecarros. Los leptosoles mólicos se encuentran en la mitad meridional de la zona de estudio.
- **Luvisoles.** Los luvisoles háplicos son los suelos dominantes en el sector central, destacando su presencia en la franja septentrional, e incluso a poniente y levante tienen una especial relevancia en términos superficiales.

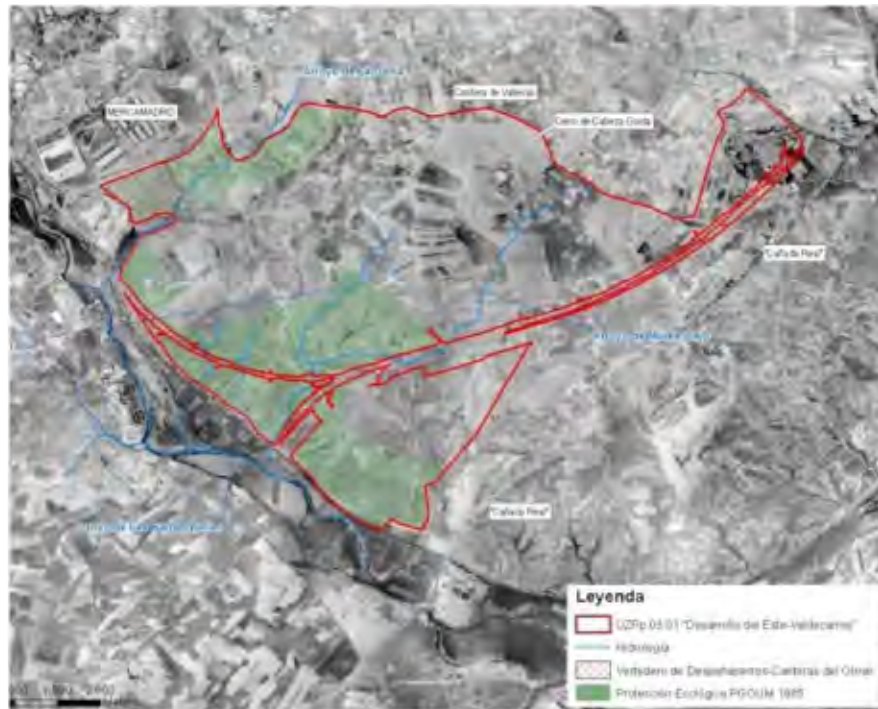


Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Comunidad de Madrid.

## Hidrología – Hidrogeología

La masa de agua subterránea es coincidente con la mitad norte de los suelos de protección ecológica, asociada al arroyo de la Gavia. Este elemento presenta una vulnerabilidad elevada, ya que, con una permeabilidad media, se extiende bajo el depósito de la grúa Mediodía II, el vertedero Despeñaperros-Canteras del Olivar y el vertedero de Las Barranquillas.

Desde un punto de vista hidrológico, el arroyo de La Gavia, el más representativo del ámbito, está canalizado y soterrado en su cabecera hasta su cruce con la M-31. El tramo de cauce que discurre por Valdecarros se encuentra gravemente desvirtuado por las infraviviendas que se asentaron en su vega, además de los vertederos de Las Barranquillas, Canteras del Olivar-Despeñaperros.



## Paisaje

La zona norte es la más degradada y, por tanto, la que presenta unos valores paisajísticos inferiores. Los elementos periurbanos son dominantes, si bien es de destacar la importancia del parque de la Gavia. Se ha de tener en cuenta el depósito de grúas y los numerosos vertederos.

## D Infraestructuras Existentes y planificadas

### Redes de comunicación e infraestructuras

- M-31 y M-45
- Línea de ferrocarril Valdecañas – Santa Catalina
- AVE Madrid-Barcelona, Madrid-Sevilla
- Colada del Santísimo
- Canal Isabel II. Colectores de Saneamiento
- Red de Distribución de Agua Regenerada de Madrid, que discurre por el oeste y centro del ámbito de actuación.





## Conectividad y accesibilidad

El ámbito es recorrido por la colada del Santísimo que cruza mediante un puente sobre las vías del AVE, permitiendo la conexión con el Parque Lineal del Manzanares Sur, tramo2 y alcanzar el Parque de la Gavia en un recorrido longitudinal del PA atravesando la autopista M31 mediante un paso inferior. Además es accesible desde el tejido urbano de La Atalayuela y el Ensanche de Vallecas.

## E Unidades Ambientales

- El paisaje de componente urbana y periurbana que se caracteriza por la presencia de una gran densidad de infraestructuras: M-31, la M-45 y el AVE Madrid-Barcelona.
- Los paisajes agrarios, definidos como agrosistemas dedicados al cultivo del cereal, en los que destacaba el sistema parcelario caracterizado por el predominio de parcelas estrechas y alargadas denominadas longueros, típicas de sureste municipal y metropolitano han desaparecido en este PA casi plenamente por su ocupación con grandes vertederos.

## Contexto territorial (metropolitano y urbano)

Constituye una pieza clave para articular el sistema de espacios libres entre el crecimiento de la ciudad en este distrito -el tejido residencial del Ensanche de Vallecas, el industrial de La Atalayuela y el futuro Valdecarros- y el entorno del cauce del río Manzanares en su llegada al Parque Regional de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

## ANEXO **PLANOS**



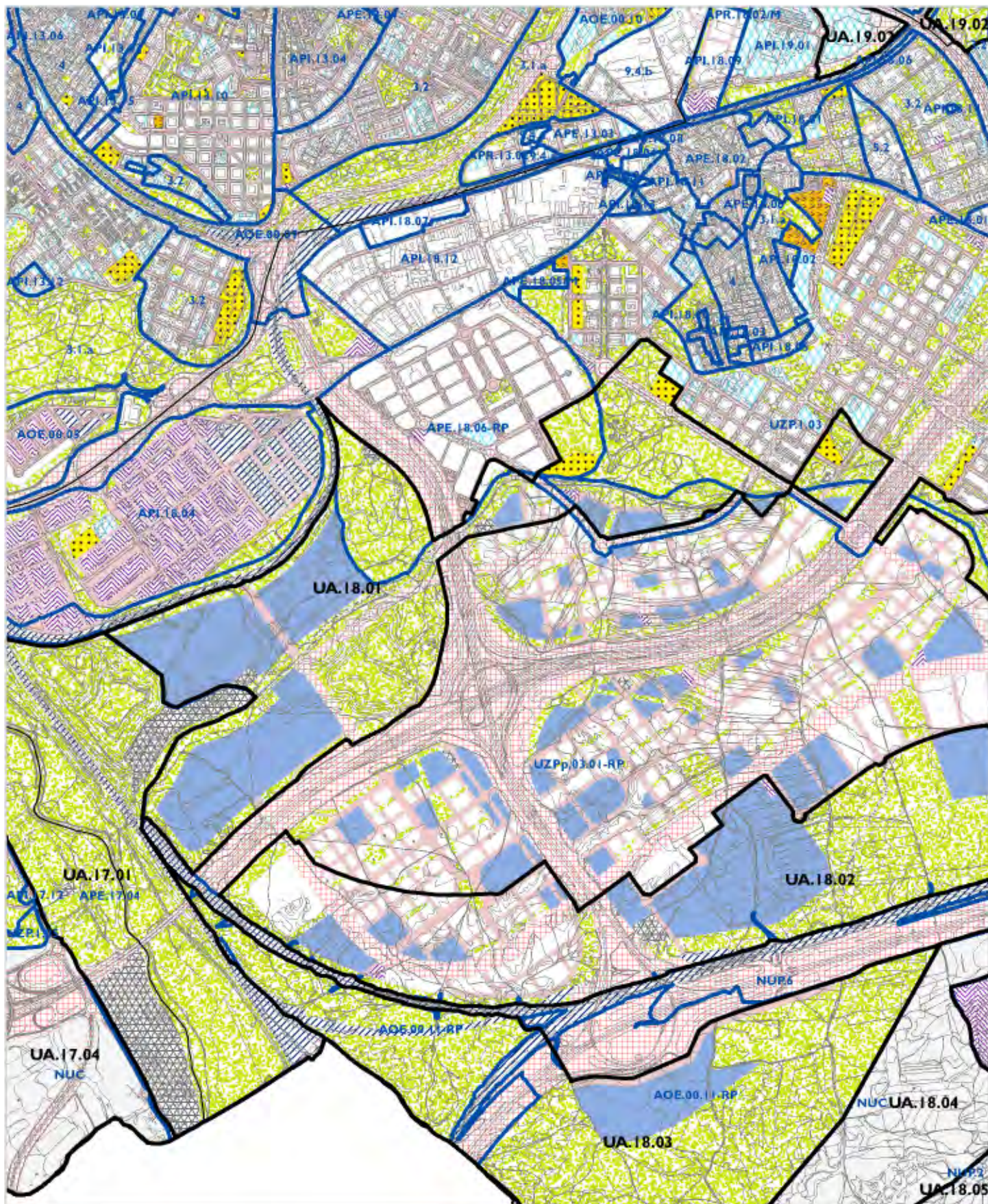


## DELIMITACIÓN

UA.18.01

Arroyo de La Gavia





- |                        |                              |                        |
|------------------------|------------------------------|------------------------|
| Servicios Colectivos   | Servicio Público             | Via Pública Principal  |
| Administración Pública | Zonas Verdes                 | Via Pública Secundaria |
| Deportivo              | Servicios Infraestructurales | Uso Sin Calificar      |
| Equipamiento           | Servicios de Transporte      |                        |

## PLANEAMIENTO VIGENTE

UA.18.01  
Arroyo de La Gavia





## ESPACIOS PROTEGIDOS

UA.18.01

Arroyo de La Gavia

• Red NATURA 2000

L.I.C.

Z.E.P.A.

Montes Preservados y Utilidad Pública

Parque Regional



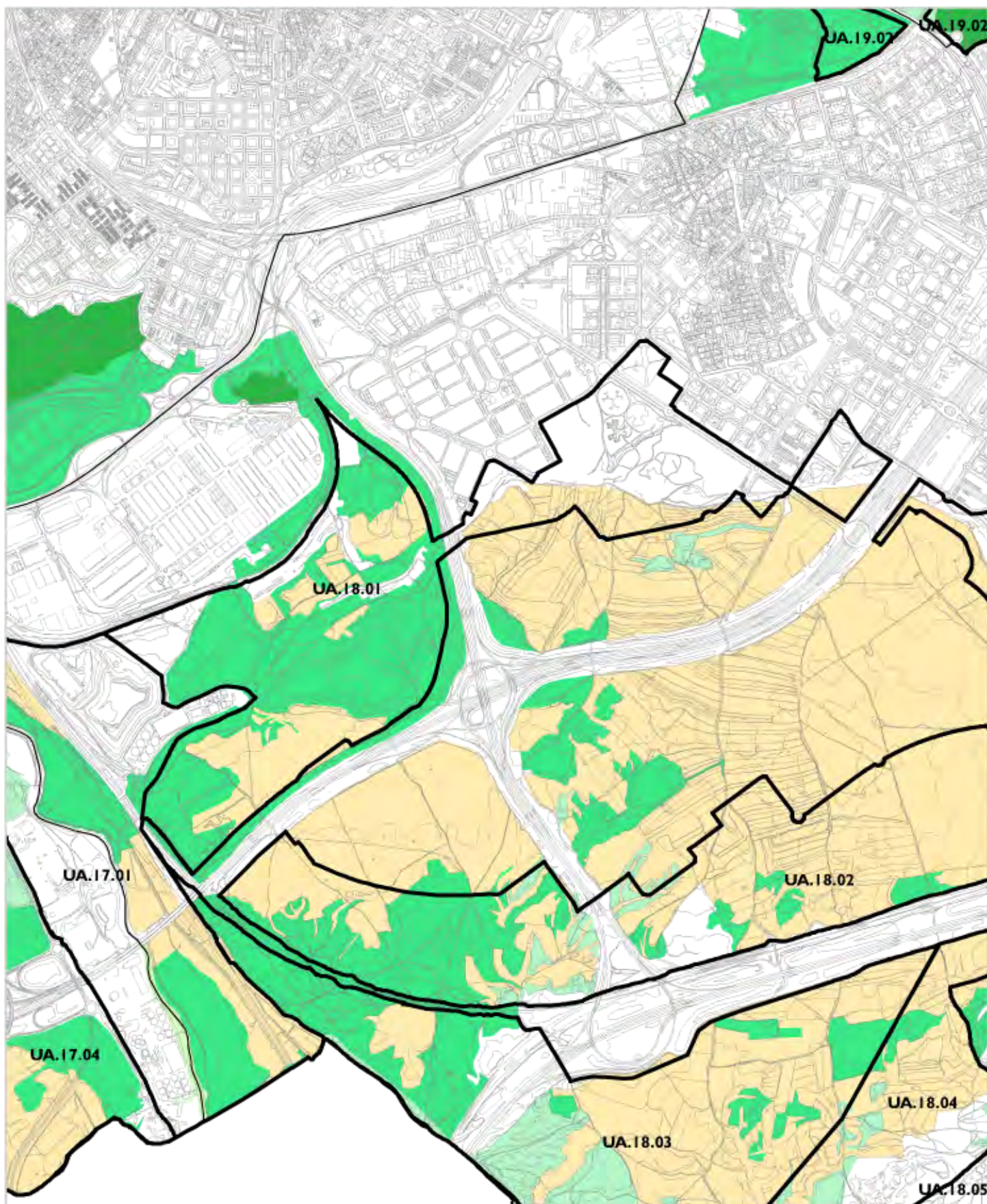


-  sin datos
-  Colada
-  Vereda

## VÍAS PECUARIAS

UA.18.01  
Arroyo de La Gavia





**vegetación**

Cultivos

Vegetación arbórea de coníferas

Vegetación arbórea de frondosas

Vegetación de matorral

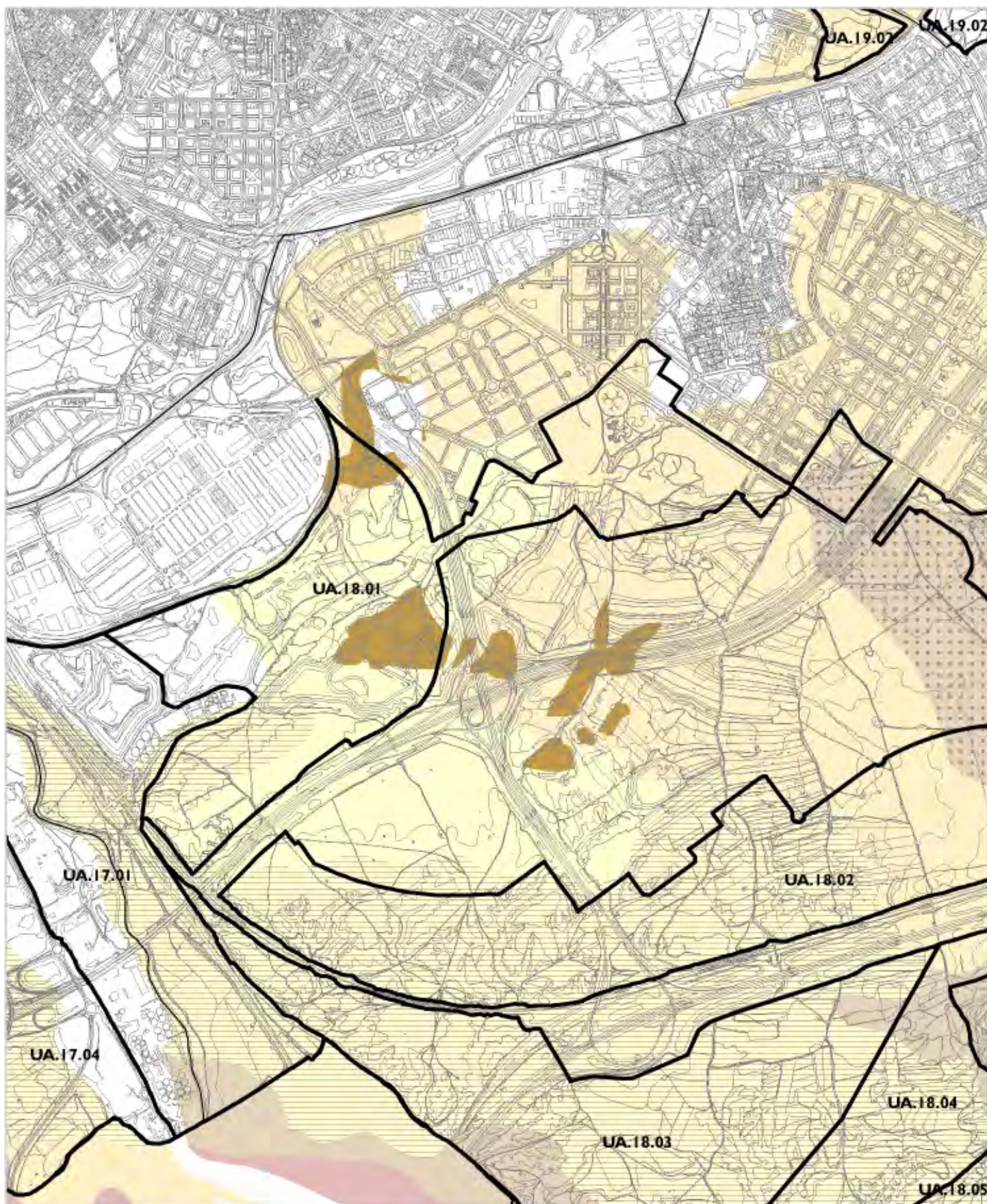
Vegetación herbácea

**VEGETACIÓN**

UA.18.01

Arroyo de La Gavia



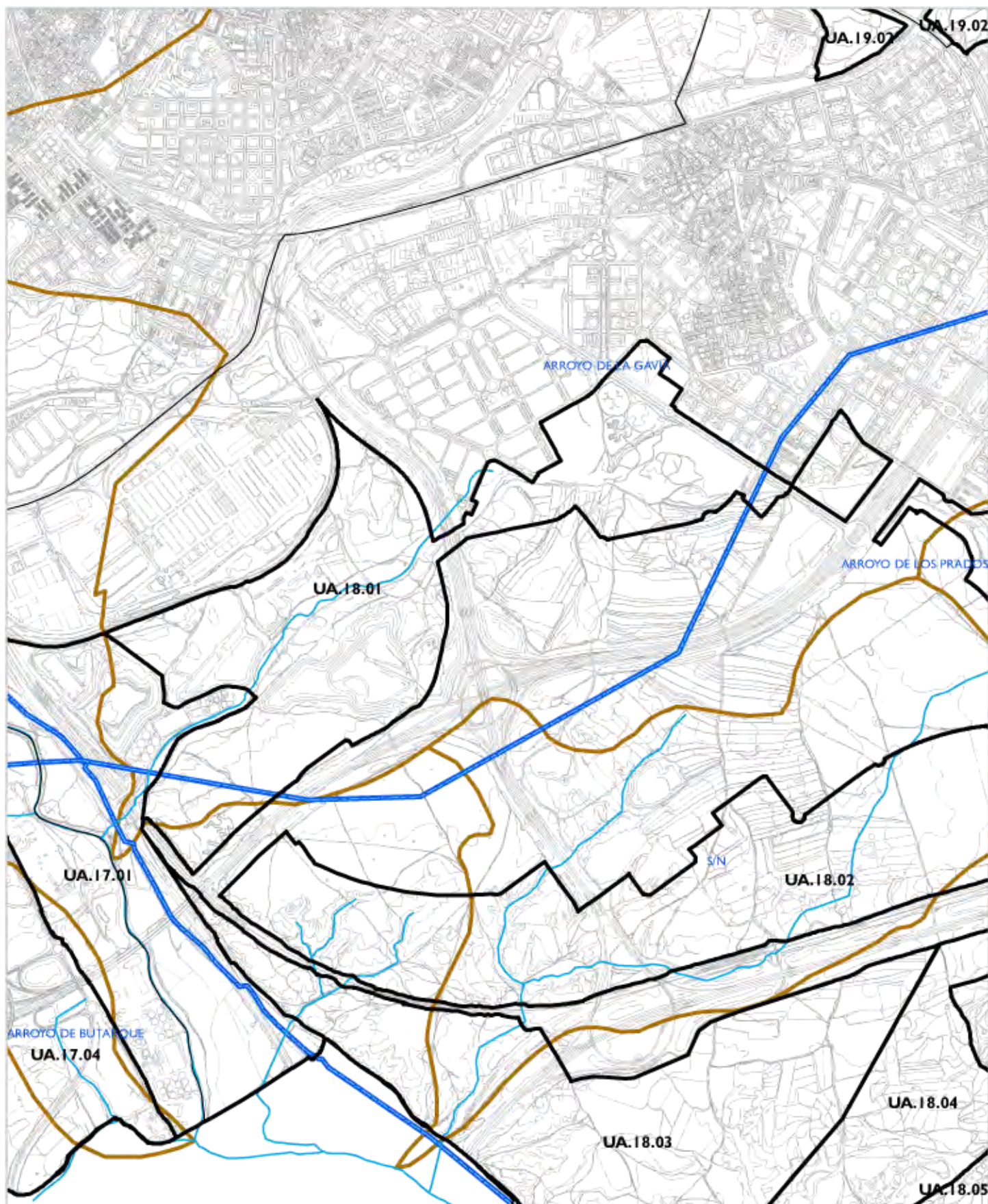


# EDAFOLOGIA

UA.18.01

Arroyo de La Gavia



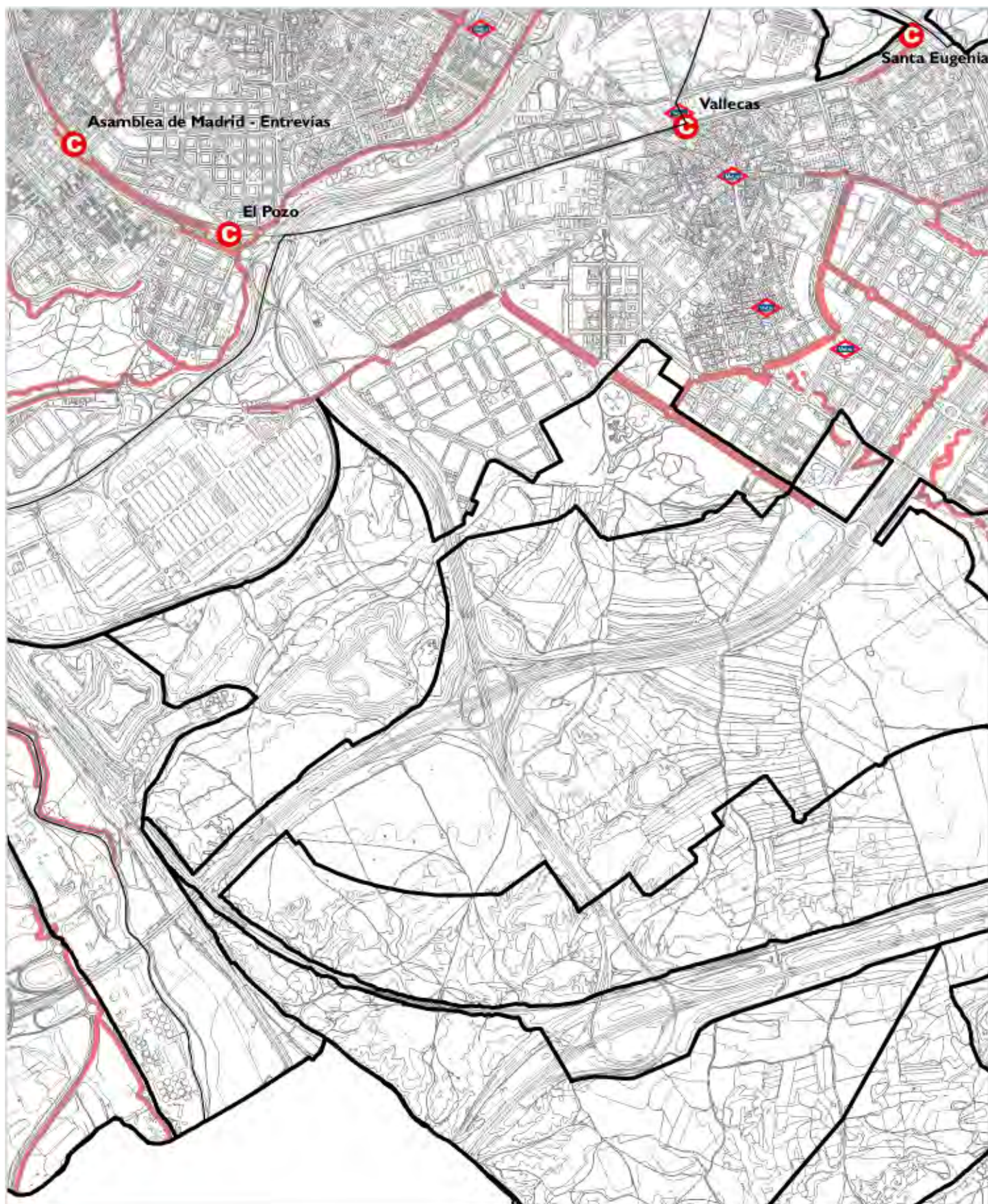


- Rios / Arroyos
- Cauces artificiales
- Cuencas

## HIDROLOGÍA

UA.18.01  
Arroyo de La Gavia



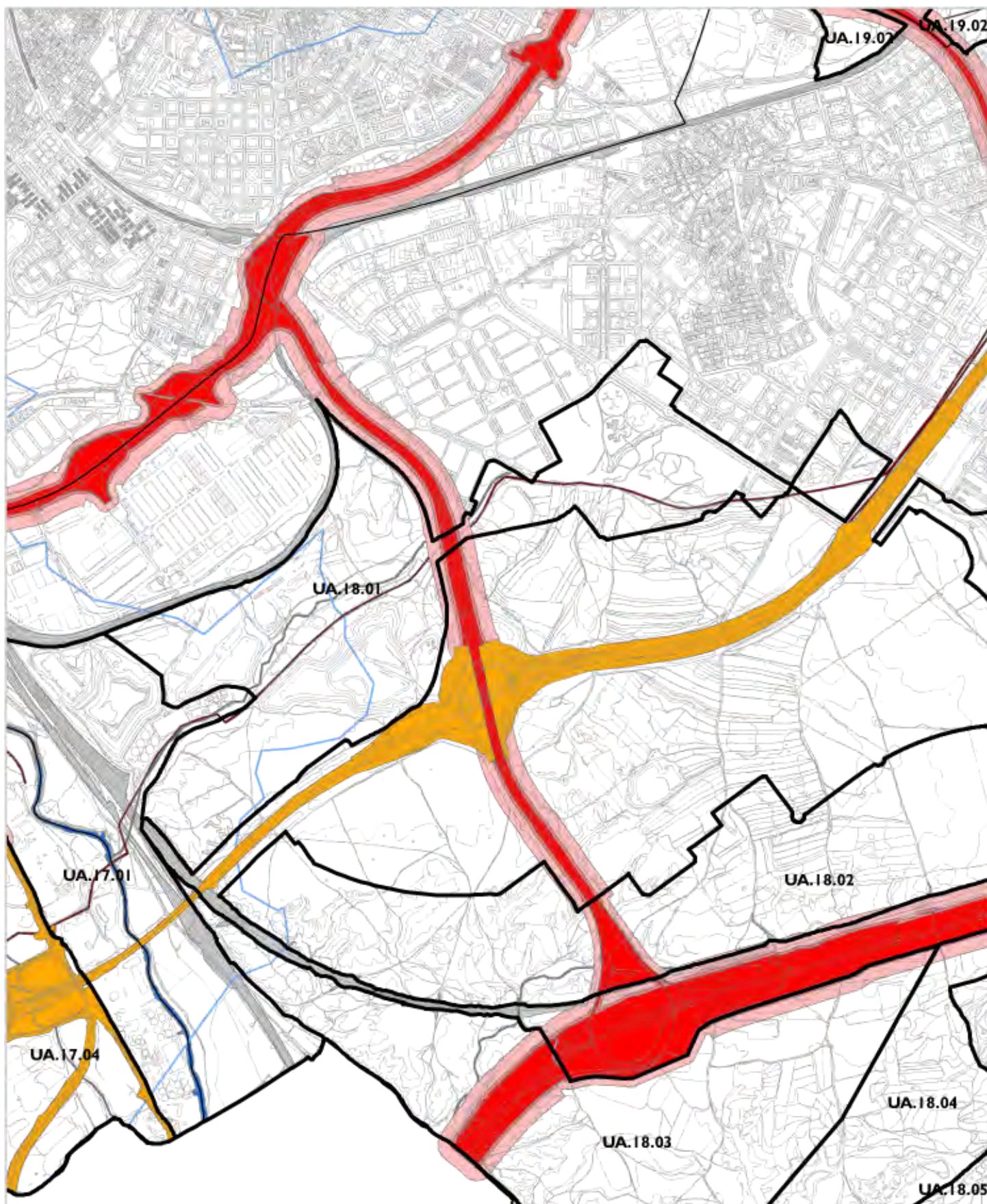


 Cercanías  Metro  Vias ciclistas

## CONECTIVIDAD / ACCESIBILIDAD

UA.18.01  
Arroyo de La Gavia





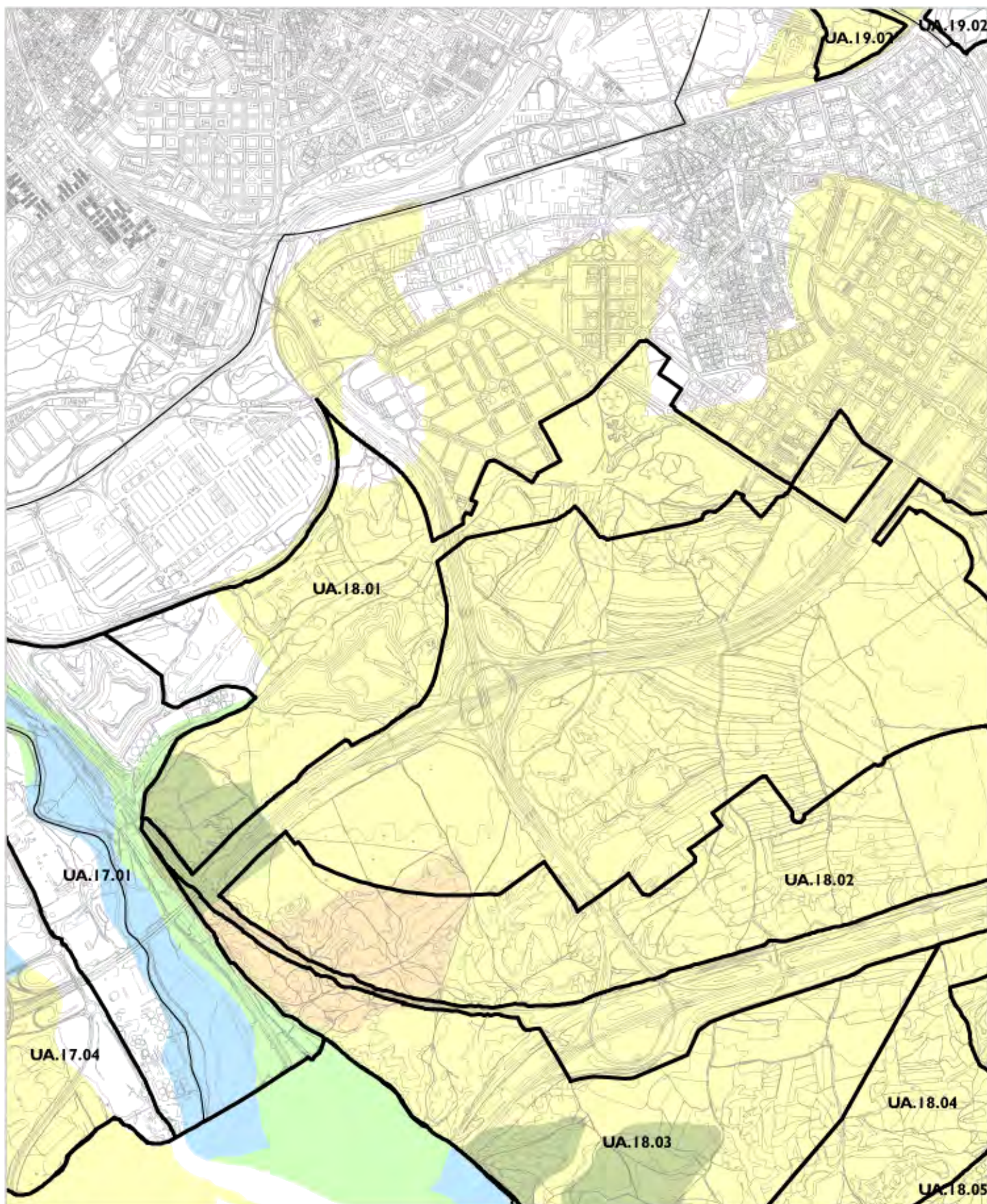
- |  |  |
|--|--|
|  Dominio Viario Estado           |  Canal de Isabel II       |
|  Zona Servidumbre Viario Estado  |  Hidrografía              |
|  Zona Afección Viario Estado     |  Hidrografía Canalizada   |
|  Dominio Viario Comunidad Madrid |  Hidrografía Zona Policia |
|  Dominio Ferroviario             |  Hidrografía Subterránea  |

## SERVIDUMBRES

UA.18.01

Arroyo de La Gavia



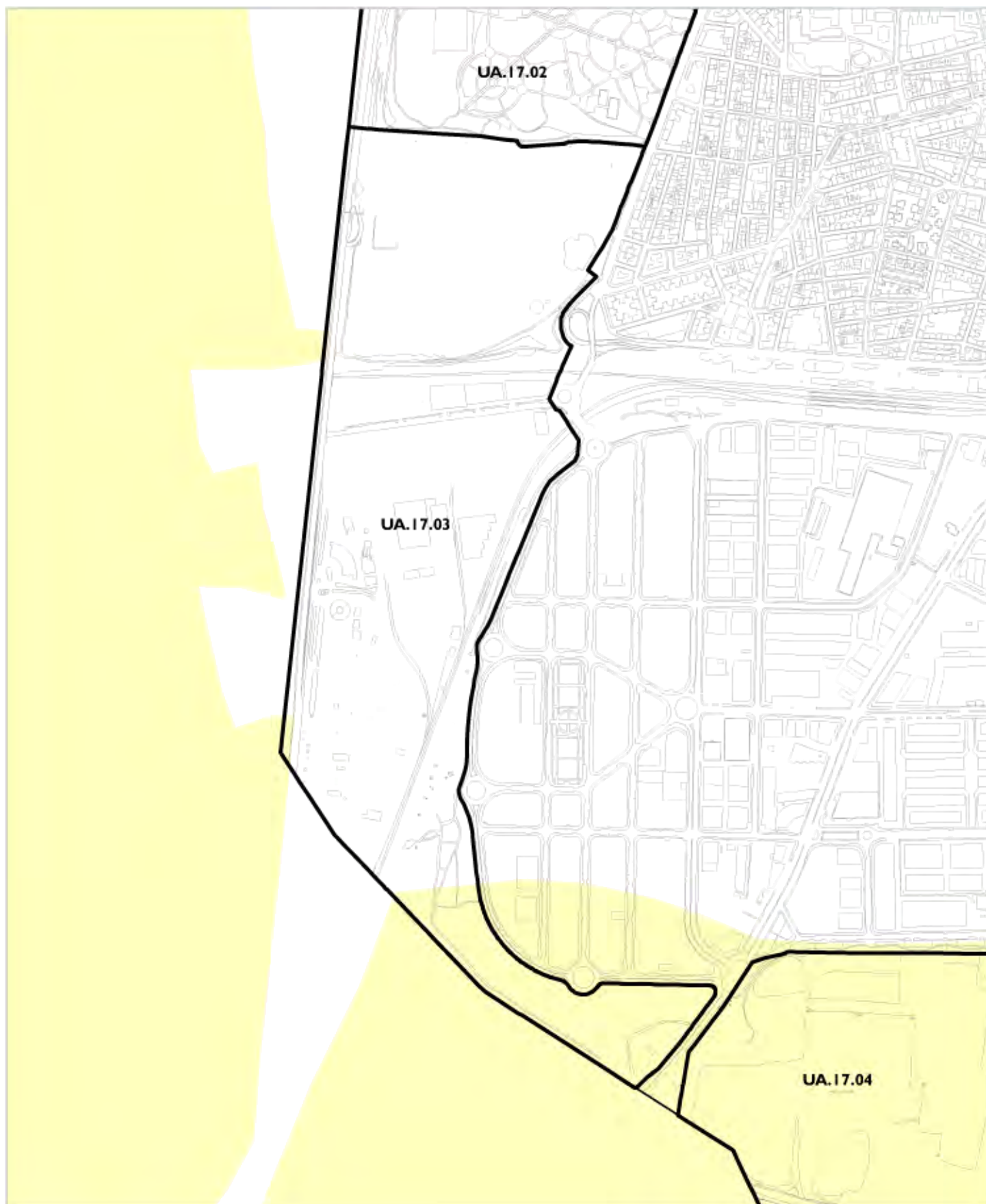


- BARBECHOS Y SECANOS
- CUESTAS Y CORTADOS YESIFEROS
- ENCINAR SOBRE ARENAS
- SOTOS Y RIBERAS
- ZONAS PALUSTRES

## ECOSISTEMAS

UA.18.01  
Arroyo de La Gavia





BARBECHOS Y SECANOS

## ECOSISTEMAS

UA.17.03  
Borde Carretera de Toledo