

Ayuntamiento de Patones  
Plaza de la Constitución, 1  
28189 Patones (Madrid)

**Asunto: Solicitud de informe al “Plan Especial de Aparcamientos y Mejora de Accesos para el fomento de la Sostenibilidad Turística en Patones” en el término municipal de Patones (Madrid).**

2024\_EXP\_000015386

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A.M.P.: 20240011486, por el que solicita informe al “Plan Especial de Aparcamientos y Mejora de Accesos para el fomento de la Sostenibilidad Turística en Patones” en el término municipal de Patones (Madrid), se informa lo siguiente:

**Documentación recibida en soporte digital:**

- “Plan Especial de Aparcamientos y Mejora de Accesos para el fomento de la Sostenibilidad Turística en Patones”, de agosto de 2024.

**Antecedentes:**

- Convenio para la Gestión de los Servicios de Abastecimiento y Saneamiento entre el Ilmo. Ayuntamiento de Patones y el Canal de Isabel II, de fecha 30 de abril de 2003.

**Respecto al alcance del Plan Especial:**

De acuerdo a la documentación remitida, el objeto del Plan Especial es la definición de nuevas redes públicas supramunicipales de infraestructuras destinadas al estacionamiento y mejora, ampliación o modificación de las existentes, con el propósito de mejorar la capacidad y los flujos de movilidad y fomentar así la sostenibilidad turística en el municipio de Patones.

El Plan Especial considera dos ámbitos, Norte y Sur, y la totalidad de las parcelas afectadas se encuentran en Suelo No Urbanizable y en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, de acuerdo a las Normas Subsidiarias de Patones. En cada uno de los ámbitos se propone lo siguiente:

- **Ámbito Norte:** se plantea la incorporación de una rotonda y otros elementos viales en un tramo crítico de la carretera que conecta Patones de Arriba con Patones de Abajo (M-912). Esta intervención busca mejorar la seguridad vial y optimizar la circulación, lo que aliviará el tráfico y mejorará la experiencia tanto de residentes como de visitantes. Tiene una superficie de 1.999 m<sup>2</sup> que se extiende de forma lineal con la vía principal como eje.
- **Ámbito Sur:** con una superficie de 14.352 m<sup>2</sup>, está situado en Patones de Abajo, en una zona estratégica que limita al noreste con la calle Arzobispo Baltasar Moscoso y en él se propone la consolidación de un aparcamiento disuasorio, diseñado para reducir la presión sobre el núcleo urbano y ordenar el flujo de vehículos en esa zona. En el Ámbito Sur se van a realizar las siguientes actuaciones:
  - Creación de un aparcamiento de recepción de visitantes disuasorio e inteligente
  - Instalación de placas fotovoltaicas en las cubiertas de las plazas de aparcamiento

- Mejora del firme
- Puntos de recarga de vehículos eléctricos
- Creación de una dársena de recarga de los microbuses eléctricos lanzadera
- Zonas de recarga para autocaravanas
- Zona de aparcamiento y área de mantenimiento para bicicletas
- Renaturalización y creación de zonas verdes
- Creación zona para autocaravanas y camper
- Sistema lanzadera de autobuses eléctricos
- Instalación de un sistema de recogida selectiva de residuos

#### **Respecto a la demanda de recursos hídricos y la conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento:**

En el “Plan Especial de Aparcamientos y Mejora de Accesos para el fomento de la Sostenibilidad Turística en Patones” no se contemplan superficies edificables a desarrollar en ninguno de los dos ámbitos.

En el caso de que se proyectasen finalmente edificaciones que requiriesen de suministros desde la red adscrita a Canal de Isabel II, S.A.M.P. (abastecimiento y alcantarillado) el promotor deberá iniciar la preceptiva tramitación de solicitud de acometidas ante el **Área de Gestión Comercial** de Canal de Isabel II, S.A.M.P.

En el caso de ejecutarse nuevas redes de abastecimiento y alcantarillado, éstas partirán de las redes existentes y los proyectos a redactar deberán cumplir las Normas Técnicas de Canal de Isabel II, S.A.M.P. y deberán obtener la Conformidad Técnica de esta empresa pública previo al inicio de las obras.

Por otro lado, y para evitar empeorar la capacidad de transporte de las redes de alcantarillado existentes en la zona, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 35/2023 por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos, como en el Real Decreto 665/2023 por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Plan Especial deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior del ámbito. La gestión de los SUDS no será competencia del Canal de Isabel II S.A.M.P.

Por último, y en el caso de requerirse información sobre las redes de abastecimiento y alcantarillado existentes en la zona de estudio, el promotor podrán ponerse en contacto con el **Área de Cartografía** de Canal de Isabel II S.A.M.P. a través del correo electrónico: [cartografia@canal.madrid](mailto:cartografia@canal.madrid)

#### **Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A.M.P.:**

El desarrollo del ámbito Norte produce afecciones que quedan definidas en el informe anexo elaborado por la **Subdirección de Patrimonio** de Canal de Isabel II, S.A.M.P.

Para su resolución, el promotor deberá ponerse en contacto con la **Subdirección de Patrimonio** a través de la siguiente dirección de correo electrónico: [gestionurbanistica@canal.madrid](mailto:gestionurbanistica@canal.madrid)

En cualquier caso, la aprobación del Plan Especial o de los proyectos específicos de obras que lo desarrollen deberán quedar condicionados a la resolución con esta empresa pública de las afecciones a infraestructuras y terrenos indicadas en el informe adjunto, según proceda.

Por otro lado, para obtener los condicionantes técnicos de las soluciones constructivas que garanticen la indemnidad de las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II S.A.M.P., el promotor deberá ponerse en contacto con el **Área de Conservación Sierra Norte** a través de la siguiente dirección de correo electrónico: [areacsierranorte@canal.madrid](mailto:areacsierranorte@canal.madrid)

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

**JEFA DEL ÁREA PLANEAMIENTO**

**INFORME AL PLAN ESPECIAL “PLAN DE APARCAMIENTOS Y ME-  
JORA DE ACCESOS PARA EL FOMENTO DE LA SOSTENIBILIDAD  
TURÍSTICA EN PATONES (MADRID)”**

Subdirección de Patrimonio  
Dirección de la Secretaría General Técnica

## 1. OBJETO DEL INFORME.

Se emite el presente informe a petición del Área Planeamiento con el objetivo de informar sobre la tramitación del Plan Especial “Plan de Aparcamientos y Mejora de Accesos para el fomento de la Sostenibilidad Turística en Patones (Madrid)”, en el T.M. de Patones (en adelante, el **PLAN ESPECIAL**).

## 2. CONSIDERACIONES SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.

El Plan Especial produce una afección sobre la siguiente infraestructura y suelos adscritos a favor de la sociedad pública Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

### Abastecimiento:

- Canal del Jarama.

### Saneamiento:

- Colector B2 sistema Saneamiento Patones.

### Telecomunicaciones:

- Tendido Fibra Óptica Vado – Calerizas.

### Vías de Comunicación:

- Camino de servicio del Canal del Jarama.

Asimismo, Canal de Isabel II es titular de terrenos adquiridos mediante el siguiente expediente de expropiación forzosa:

- Expediente de expropiación 84 “Construcción del Canal de Conducción de las aguas del Río Jarama para el abastecimiento de Madrid y de su Camino de Servicio”.

Se adjunta como **Anexo I** la documentación gráfica esquemática que recoge las infraestructuras afectadas por la actuación, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, el promotor se deberá poner en contacto con el Área de Conservación Sierra Norte y el Área de Telecomunicaciones según corresponda, a fin de coordinar la realización de los posibles levantamientos topográficos que se estimen oportunos, cuyo coste será asumido por el promotor del **PLAN ESPECIAL** como un gasto inherente para su correcta redacción y ejecución.

El **PLAN ESPECIAL** deberá recoger las redes supramunicipales y generales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, los suelos por los que discurren dichas infraestructuras deberán recogerse en el **PLAN ESPECIAL** con la calificación que resulte compatible con su naturaleza de redes públicas de infraestructuras sociales de abastecimiento o saneamiento o Red de comunicaciones, según el caso, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El **PLAN ESPECIAL** recogerá en su normativa como de obligado cumplimiento, el régimen relativo a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II Versión 4 de 2001, vigente desde el 22 de enero de 2022, en el que se define lo siguiente:

#### Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.



Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

#### Franjas de Protección (FP)

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II. Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

En relación a las infraestructuras de saneamiento, el **PLAN ESPECIAL** justificará, en su caso, que su trazado se mantendrá expedito de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones arbóreas o arbustivas.

El **PLAN ESPECIAL** de Infraestructuras deberá en todo caso garantizar la indemnidad de las infraestructuras de Canal de Isabel II, obteniendo la conformidad técnica de esta empresa pública para su ejecución en cuanto a las afecciones que se produzcan sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II. El Plan Especial recogerá y justificará la protección de las infraestructuras, y en su ejecución se estudiarán en detalle las afecciones con el Área de Conservación que corresponda para el establecimiento de los condicionantes técnicos que resulten necesarios, de forma que la solución constructiva resuelva los posibles cruzamientos y paralelismos con las infraestructuras que gestiona Canal de Isabel II garantizando en todo caso su indemnidad.

Las Normas Urbanísticas del **PLAN ESPECIAL** establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras que gestiona. De igual modo, se recogerá que los costes derivados de cualquier intervención sobre dichas infraestructuras promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

El artículo 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece la inalienabilidad de los bienes de dominio público, señalando que *“la gestión y administración de los bienes y derechos demaniales por las Administraciones públicas se ajustaran a los siguientes principios: a) Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad”*. Asimismo, el artículo 9 de la Ley 9/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, establece que *“Los bienes y derechos de dominio público de la Comunidad de Madrid son inalienables, imprescriptibles e inembargables”*. Por ello, el **PLAN ESPECIAL** recogerá que la posible ocupación de los terrenos demaniales propiedad de Canal de Isabel II que resulte necesaria para la ejecución de sus determinaciones se deberá legitimar mediante alguna de las figuras previstas a tal efecto en la legislación del patrimonio de las Administraciones Públicas, o de la legislación autonómica en esta misma materia.

Asimismo, en caso de que se retranquearen las infraestructuras de Canal de Isabel II, los suelos que ocupen las nuevas infraestructuras que vayan a ser gestionadas por esta Empresa Pública deberán ser obtenidos en pleno dominio y puestos a disposición de Canal de Isabel II. En el caso de que estas ocupen suelos públicos, la implantación de estas infraestructuras deberá contar con la correspondiente autorización, que no se podrá otorgar en precario.



Por último, cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que *“la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos”*. En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, a la atención de la Subdirección de Patrimonio, sin perjuicio de los informes que deban solicitarse a otros servicios de esta Empresa Pública en la tramitación del instrumento de planeamiento en cuestión.

### 3. CONCLUSIÓN.

El **PLAN ESPECIAL** “Plan de Aparcamientos y Mejora de Accesos para el fomento de la Sostenibilidad Turística en Patones (Madrid)”, en el T.M. de Patones, deberá recoger las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II que han sido relacionadas en el presente informe, con la calificación urbanística que contemple su naturaleza, así como estudiar las afecciones que se produzcan sobre las mismas y establecer las soluciones que resulten adecuadas para resolver tales afecciones, si bien las mismas deberán obtener la conformidad técnica de esta Empresa Pública, con los condicionantes técnicos que resulten oportunos a tal fin.

Se incluirá en la normativa urbanística del **PLAN ESPECIAL**:

- El régimen de protección expuesto relativo a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento
- Un precepto que establezca que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras que gestiona. Dicho precepto contemplará que los costes derivados de cualquier intervención sobre dichas infraestructuras promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

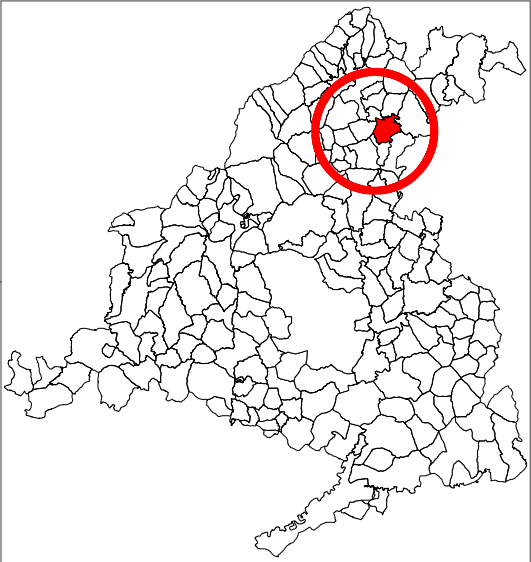
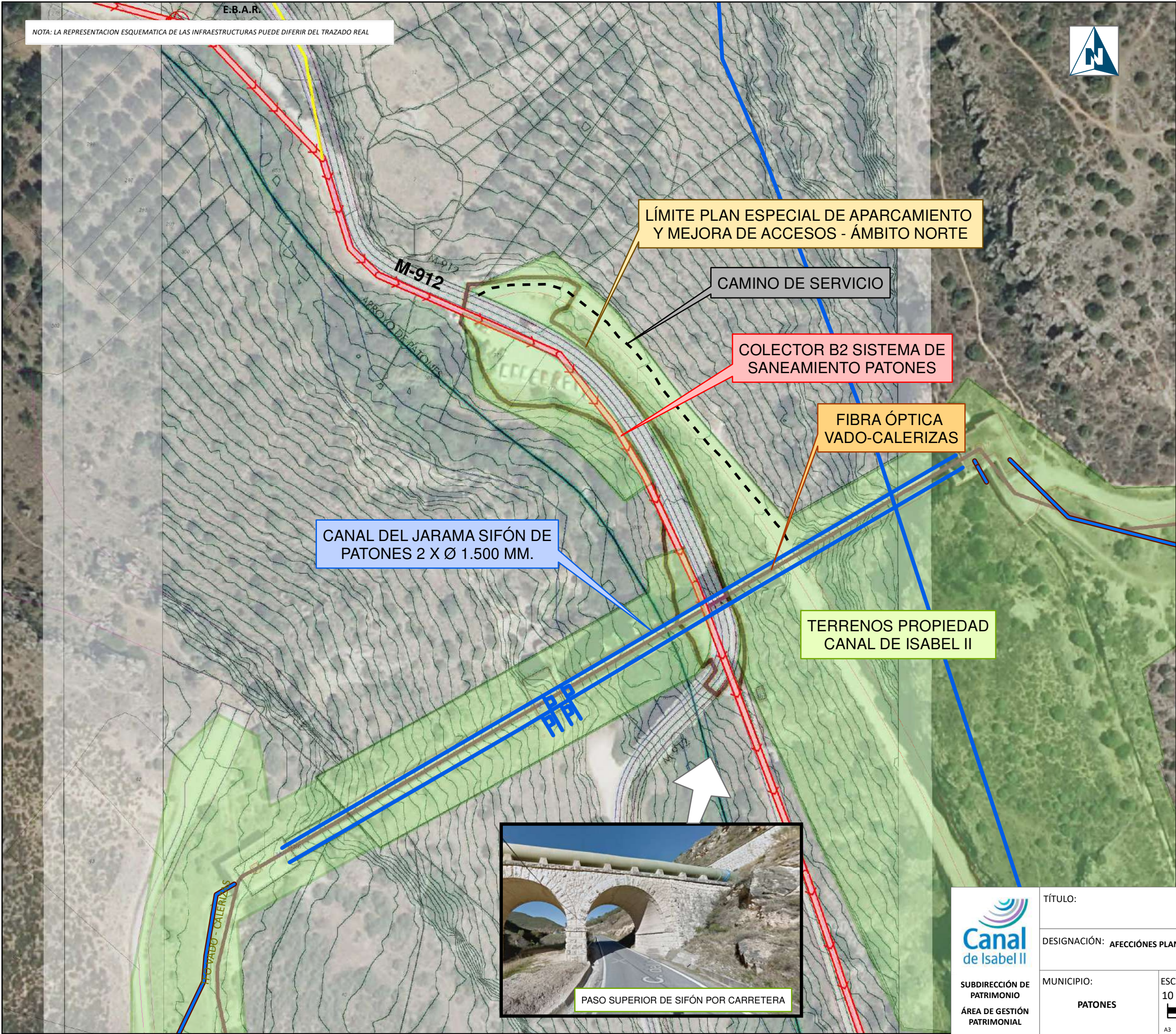
Finalmente, cabe destacar que la delimitación del **PLAN ESPECIAL**, como se ha mencionado previamente, afecta a suelos demaniales de Canal de Isabel II, los cuales no podrán ser ocupados sin las preceptivas autorizaciones o, en caso contrario, deberá ser modificada la delimitación del precitado **PLAN ESPECIAL** a los efectos de que dichos suelos queden excluidos del ámbito de la actuación.

En Madrid, a fecha de firma.

**Xabier Tomás Cortázar**  
Firmado digitalmente  
por Xabier Tomás  
Cortázar  
Fecha: 2024.11.11  
13:53:46 +01'00'

Miguel Ángel Romero Serrano.  
Subdirector de Patrimonio.  
(Xabier Tomás Cortázar  
P. O. Jefe de Área de Gestión Patrimonial).







T.M. PATONES

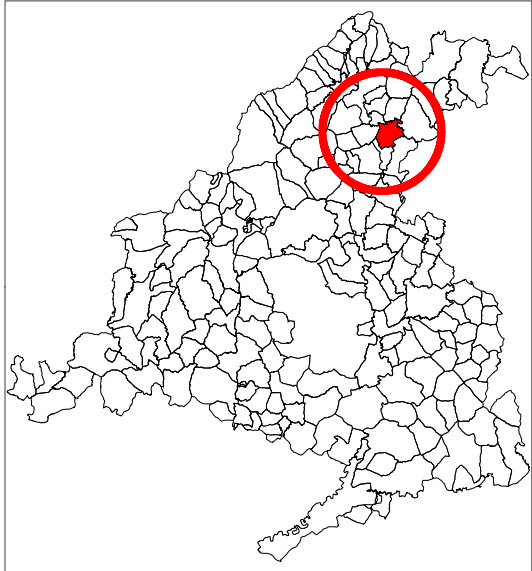
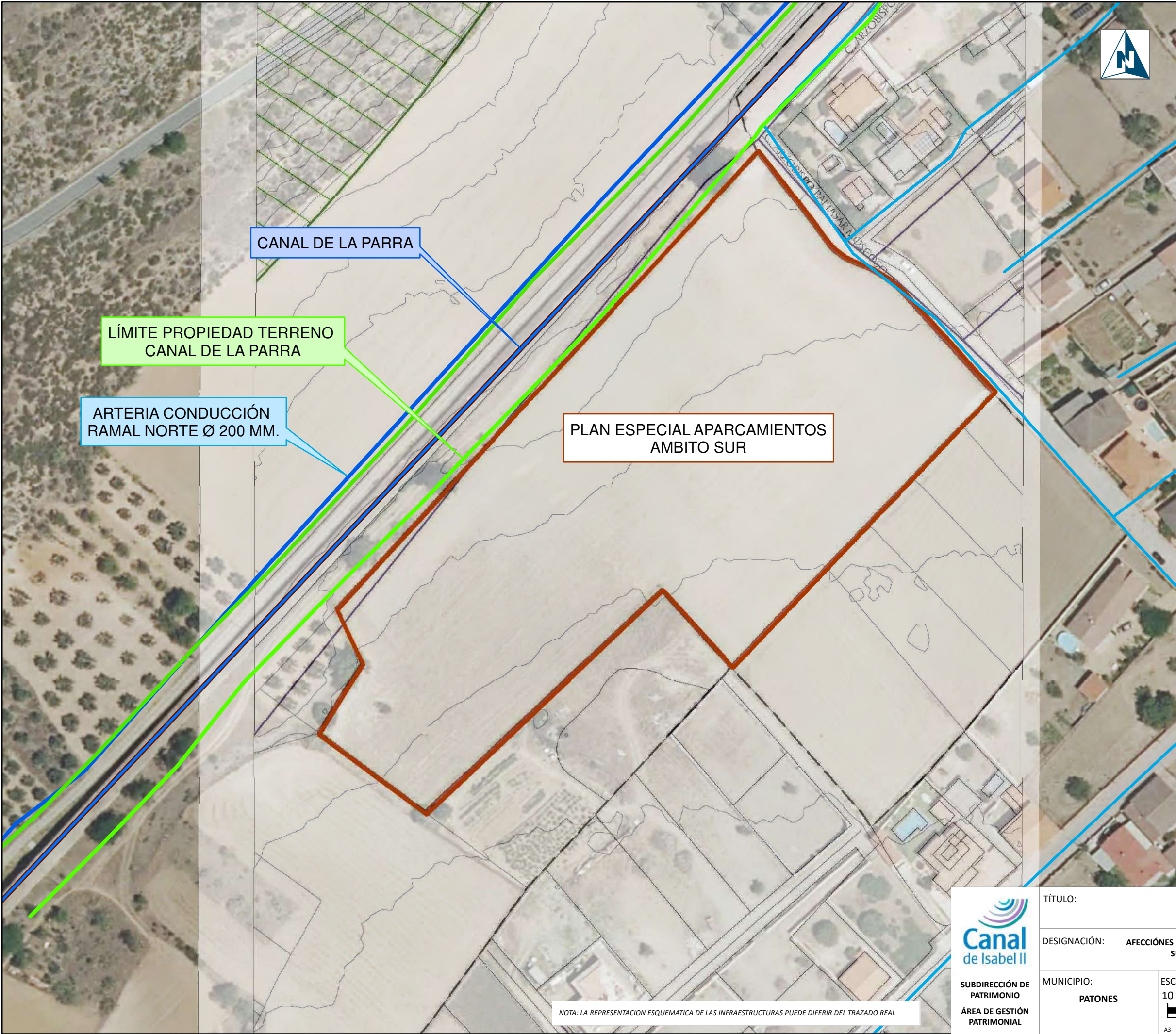


SITUACIÓN ZONA INFLUENCIA

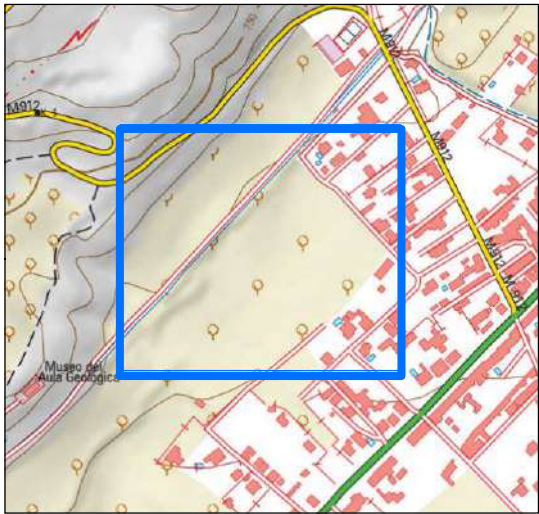
- LÍMITE AMBITO NORTE PLAN ESPECIAL
- CANALES ADUCCIÓN
- TUBERÍAS ADUCCIÓN
- COLECTOR SANEAMIENTO

 SUBDIRECCIÓN DE PATRIMONIO ÁREA DE GESTIÓN PATRIMONIAL	TÍTULO: <b>INSTALACIONES Y TERRENOS PROPIEDAD CANAL DE ISABEL II</b>				
	DESIGNACIÓN: <b>AFECCIONES PLAN ESPECIAL DE APARCAMIENTOS Y MEJORA DE ACCESOS ÁMBITO NORTE A TERRENOS E INFRAESTRUCTURAS CANAL DE ISABEL II</b>				
MUNICIPIO: <b>PATONES</b>	ESCALA: 10 5 0 10 20 m  <b>1:1.000</b> ETRS 1989 UTM Zone 30N	FECHA: <b>NOVIEMBRE 2024</b>	ENTRADA <b>GU-24-442 GP-24-996</b>	NºPLANO: <b>1</b>	





T.M. PATONES



SITUACIÓN ZONA INFLUENCIA

- CANALES ADUCCIÓN
- TUBERÍAS DE DISTRIBUCIÓN
- TUBERÍAS ADUCCIÓN
- LÍMITE AMBITO SUR PLAN ESPECIAL



SUBDIRECCIÓN DE  
PATRIMONIO  
ÁREA DE GESTIÓN  
PATRIMONIAL

TÍTULO:		INSTALACIONES Y TERRENOS PROPIEDAD CANAL DE ISABEL II			
DESIGNACIÓN:		AFECCIONES PLAN ESPECIAL DE APARCAMIENTOS Y MEJORAS DE ACCESOS - ÁMBITO SUR - A TERRENOS E INFRAESTRUCTURAS CANAL DE ISABEL II			
MUNICIPIO:	PATONES	ESCALA: 10 5 0 10 20 m A3 1:1.000 ETRS 1989 UTM Zone 30N	FECHA: NOVIEMBRE 2024	ENTRADA GU-24-442 GP-24-996	NºPLANO: 2

NOTA: LA REPRESENTACION ESQUEMATICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS PUEDE DIFERIR DEL TRAZADO REAL