



Dña. **Ma CRUZ NIETO TORTUERO**, Gerente de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), en representación de la mencionada Entidad Pública Empresarial, para lo que se encuentra debidamente facultada, ante ese Ayuntamiento,

EXPONE

Que de conformidad con lo establecido en el R.D. 2.395/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la Entidad Pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y de acuerdo con la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, ADIF asume las funciones asignadas al administrador de infraestructuras ferroviarias en relación con la Red Ferroviaria de Interés General.

Que de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Ley 15/2013, de 13 de diciembre, la entidad pública constituida el 31/12/2013 ADIF-ALTA VELOCIDAD es responsable de la construcción y administración de las infraestructuras de alta velocidad y otras que reglamentariamente se le atribuyan. Su estatuto se aprobó mediante RD 1.044/2013, de 27 de diciembre y mediante Orden PRE/2443/2013 se determinó los activos y pasivos de ADIF que pasaron a ser titularidad de la nueva entidad pública empresarial ADIF-ALTA VELOCIDAD.

Habida cuenta de la unidad de dirección y de representación a estos efectos de ADIF y ADIF-ALTA VELOCIDAD, las menciones en el presente escrito a ADIF se entenderán referidas a ambas entidades públicas. Los bienes demaniales y patrimoniales titularidad de ambas entidades se identificarán también como inmuebles de ADIF.

Que se ha recibido en la Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, petición de informe remitida por el Ayuntamiento de Tres Cantos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 57, por remisión de los arts. 59 y 60 de la Ley 9/2001, de fecha 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, solicitando la emisión de informe en relación con el Documento denominado Estudio de Detalle

Por ello, mediante el presente escrito y en el ejercicio de sus competencias, ADIF emite el siguiente:

INFORME

PRIMERO.- El ámbito del Estudio de Detalle objeto del presente informe se ciñe a la parcela denominada TPT-10 del Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos" que ordena un Sector localizado al norte del núcleo urbano del municipio de Tres Cantos -debe advertirse que a lo largo del documento es identificada erróneamente, en más de una ocasión, como Parcela I.C.2, deberá corregirse en la documentación del Estudio de Detalle.

La parcela TPT-10, de uso Terciario, está situada al sur del citado Sector, linda al Norte, con la parcela TPT-9, con la glorieta Puerta de España y con la Avenida de España, al Suroeste, con la La parcela TPT-10, de uso Terciario, está situada al sur del citado Sector, linda al Norte, con la parcela TPT-9, con la glorieta Puerta de España y con la Avenida de España, al Suroeste, con la línea 01-102-Madrid-Chamartín-bif. Aranda y al Este, con la línea de alta velocidad 11-080-Madrid-Chamartín-Clara Campoamor-Valladolid Campo Grande, según la nomenclatura de la Orden FOM/710/2015, de 30 de enero, por la que se aprueba el Catálogo de líneas y tramos de la Red Ferroviaria de Interés General.

D. G. DE NEGOCIO Y OPERACIONES COMERCIALES
Dirección de Patrimonio y Urbanismo
Gerencia de Área Centro

Avda. Pio XII, 97 bis, planta baja, 28036 Madrid
Tel. (+34) 913006487 Fax. (+34) 913008020

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: YXPM2YVMGWFPDTW3WW10630P4M
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>



CIF-Q-2801660-H. Domicilio fiscal: C/ Sor Ángela de la Cruz, 3, planta 9 - 28020 MADRID

NOMBRE: MARIA DE LA CRUZ NIETO TORTUERO - DNI 05203081P
PUESTO DE TRABAJO: EMPLEADA EXTERNA A LA ORGANIZACIÓN
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - <https://sede.trescantos.es> - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC2310808A105E1B24F93
FECHA DE FIRMA: 03/03/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
MOTIVO: Certificado Digital



En este punto, no podemos dejar de advertir, la irregular situación de la parcela TPT-9 a la que se hace mención en el propio Estudio de Detalle que aquí nos ocupa y en la que ADIF sí está patrimonialmente afectado, pues, en nuestra opinión, ese Ayuntamiento debería adoptar sin más demora las medidas procedentes para subsanar la situación provocada por la incorrecta ejecución de los viales que ha provocado la imposibilidad de materializar la edificabilidad que dicha parcela tiene atribuida.

SEGUNDO.- Debe recordarse que cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario –recientemente modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre– (en adelante LSF), el RD. 2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RD. 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Se ha observado que, en la memoria del documento, en su apartado 2.1.3. MARCO NORMATIVO Y PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN, se cita el RD 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Seguridad en la Circulación de la Red Ferroviaria de Interés General. Ahora bien, el mencionado Real Decreto ha sido derogado y sustituido por el hoy aplicable RD. 929/2020, de 27 de octubre, sobre Seguridad Operacional e Interoperabilidad Ferroviarias. Deberá corregirse en la documentación del Estudio de Detalle.

Deberán respetarse, por lo demás, las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas en el capítulo III de la LSF, como advertimos, recientemente modificada por la Ley 26/2022, en el que se definen para todas las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de dominio público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE).

TERCERO.- El objeto del instrumento de planeamiento aquí examinado, según es detallado en él mismo, es la ordenación del área de movimiento de las edificaciones de la parcela TPT-10 de forma que se adecúe a las características concretas de los usos que se van a implantar en la parcela con el fin de garantizar su viabilidad empresarial.

A tal fin, el Estudio de Detalle propone la modificación del retranqueo Este con la línea de alta velocidad 11-080-Madrid-Chamartín-Clara Campoamor-Valladolid Campo Grande, de 50 metros a 20 metros, manteniéndose el resto de los retranqueos y condiciones que le son de aplicación según la Ordenanza 4.

Ningún inconveniente supone reducir el retranqueo Este con la línea de alta velocidad de 50 metros a 20 metros que es propuesto en el documento examinado, pues garantiza el respeto a la Línea Límite de Edificación contemplada en el artículo 15.2 de la LSF.

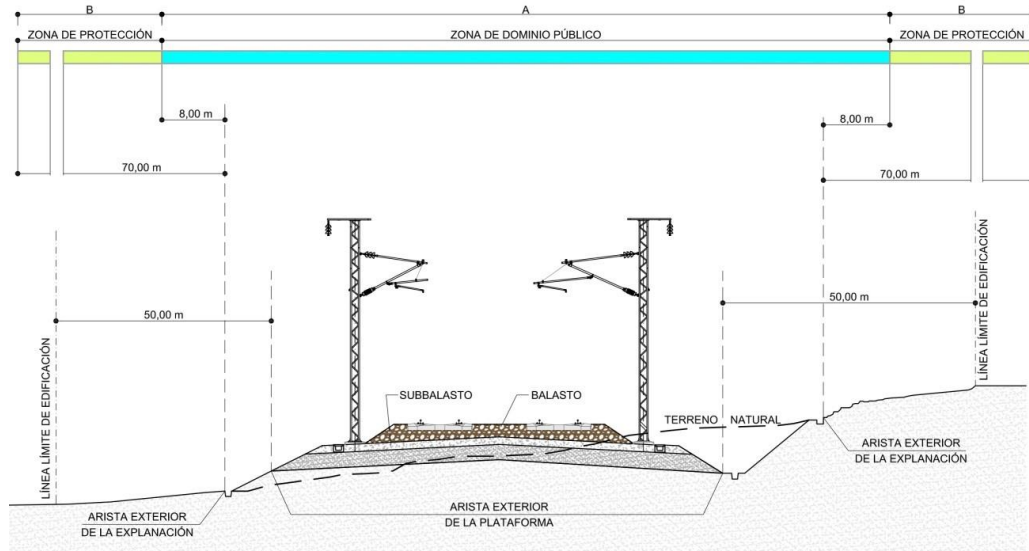
Con todo, se observa que la leyenda del plano 0-2 "ordenación propuesta" contempla la terminología de la hoy superada Ley 16/87, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, por lo que deberá corregirse y adaptarse a la hoy vigente LSF.

CUARTO.- El capítulo III de la LSF establece las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que deberán ser respetadas, definiendo para todas las líneas ferroviarias, como decimos, una zona de dominio público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE).



- “Comprenden la **zona de dominio público** los **terrenos ocupados por las líneas ferroviarias** que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General **y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma**, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.” (art.13.1 LSF).
- **En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, la distancia establecida en el apartado anterior para la zona de dominio público será de cinco (5) metros.**” (art. 13.2 LSF).
- “La **zona de protección** de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas **delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.**” (art.14.1 LSF).
En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como **urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente**, la distancia establecida en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria será de **veinte (20) metros, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.**» (art. 14.2 LSF).
- A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la **línea límite de edificación**, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones existentes a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la LSF y sin perjuicio de la salvedad establecida en el art. 15.4 LSF. **La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma**, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de dominio público.
En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General **y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte (20) metros de la arista más próxima a la plataforma**. A estos efectos se consideran zonas urbanas los suelos clasificados como urbanos o los suelos urbanizables delimitados, programados o sectorizados, o categorías equivalentes.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá determinar reglamentariamente una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.



Se recuerda que aun siendo recomendable que se incluyan en la documentación gráfica del documento las zonas de afectación ferroviaria, éstas nunca tendrán carácter vinculante ya que es competencia exclusiva del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias la definición de las aristas de plataforma y explanación atendiendo al estado de la infraestructura en cada momento.

QUINTO.- En relación con lo expuesto, debe recordarse que el artículo 16 de la LSF dispone que "Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias...".

Por lo tanto, conforme a la legislación sectorial vigente y con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, dirigiéndose para su tramitación a la Gerencia de Área de Zonas de Afección (autorizacionezonadeafeccion@adif.es)

A través del siguiente enlace de la web de ADIF, se puede descargar el Modelo de Solicitud "Autorización de obras o actividades en zonas de afectación del ferrocarril" a remitir:

<https://www.adif.es/solicitud-de-actuaciones-en-zona-de-afeccion-del-ferrocarril>

SEXTO.- Por lo demás, es preciso indicar que el citado artículo 16 de la LSF establece asimismo que ".....*Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas*".



La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: YXPM2YVMGWFPDTW3WW10630P4M
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>



La naturaleza de los usos previstos en el ámbito del Estudio de Detalle y los exigibles estándares de calidad de vida asociados a ellos, deberán conjugarse con el servicio público ferroviario que se presta y las posibles molestias generadas por ello. Las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del Promotor de las actuaciones.

Estas medidas a adoptar, al igual que el obligatorio cerramiento de tipo urbano que asegure el aislamiento del ámbito ferroviario, en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización.

CONCLUSIÓN.– Habida cuenta las observaciones realizadas, se informa favorablemente el Estudio de Detalle examinado, pues asegura el cumplimiento de las disposiciones recogidas en la legislación vigente en lo relativo a las zonas de afección y línea límite de edificación de los terrenos inmediatos a las infraestructuras ferroviarias. Se debe corregir la leyenda de plano de ordenación a fin de que contenga las limitaciones a la propiedad de forma correcta, de conformidad con la vigente Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

Se recuerda, por último, que han de respetarse las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso según lo reflejado en el apartado cuarto de este informe y el sometimiento, en su caso, a las autorizaciones que sean necesarias de acuerdo con la legislación vigente.

RfE: JUL. 0165.111

Madrid, 3 de marzo de 2023

**URBANISMO Y PLANEAMIENTO
AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 1
28760 TRES CANTOS, MADRID**