



**Excmo. Ayuntamiento de Torres de la Alameda**  
**Plaza del Sol, 16**  
**28813 Torres de la Alameda (Madrid)**

**10-UB2-00294.5/2021**  
**SIA 21/289**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/611865.9/21 del pasado día 30 de noviembre de 2021 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

## **1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN**

### **1.1. Antecedentes administrativos**

Con fecha 18 de noviembre de 2021 y número de registro 10/589003.9/21 el Excmo. Ayuntamiento de Torres de la Alameda remite a la Dirección General de Urbanismo el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, por lo que con fecha 30 de noviembre de 2021 y nº de registro 10/611865.9/21, remite a la entonces Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica, actual Subdirección General de Estrategia y Calidad del Aire de esta Dirección General, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda.

Por tanto, con fecha 30 de noviembre de 2021 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que con fecha 23 de noviembre de 2021 (B.O.C.M. Núm. 279), se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torres de la Alameda de fecha 10 de noviembre de 2021 por el que se acordó someter, durante un plazo de cuarenta y cinco días, a información pública el documento de Avance, no habiendo concluido dicho plazo en el momento de remisión del documento.

Con fecha 7 de diciembre de 2021 y número de registro 10/129391.5/21 se solicita información complementaria consistente en un estudio sobre el Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, así como el resultado del trámite de información pública.

Con fecha 9 de diciembre de 2021 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 30 de noviembre de 2021, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Torres de la Alameda. En el mismo oficio se comunica la realización de las



consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance. Con la misma fecha se informa al Ayuntamiento de Torres de la Alameda de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo en relación con el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y la realización de las consultas correspondientes.

Con fecha 27 de diciembre de 2021 y número de registro 10/661647.9/21 se recibe el estudio sobre el Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 17 de enero de 2022 y número de registro 10/003311.1/22 se reitera a la Dirección General de Urbanismo la solicitud de documentación complementaria relativa al resultado del trámite de información pública.

Con fecha 1 de febrero de 2022 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que se ha dado traslado de la documentación recibida al Canal de Isabel II como Ente Gestor de las Infraestructuras de Saneamiento, para la elaboración de informe desde el punto de vista del cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, el cual se incluye en el informe preceptivo y vinculante de esta Dirección General.

Con fecha 24 de mayo de 2023 y número de registro 10/539632.9/23 se recibe Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Torres de la Alameda señalando las sugerencias o alternativas recibidas durante el periodo de información pública y adjuntando copia de las mismas.

## 1.2. Informes emitidos sobre documentos del Plan General de Torres de la Alameda

- Avance de 2005 (SIA 05/076)

Con fecha 9 de mayo de 2005 se recibió oficio de entrada en la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por el que se interesaba Informe Previo de Análisis Ambiental en relación al documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Torres de la Alameda, conforme al artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 13 de febrero de 2008, el entonces Director General de Evaluación Ambiental emite el correspondiente Informe Previo de Análisis Ambiental, en el cual se establecen una serie de condicionantes que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial. En esa misma fecha, y con número de referencia 10/017171.0/08 se remite al Ayuntamiento el citado informe, no constando tramitación posterior relacionada con la propuesta de Avance del Plan General de Ordenación Urbana analizada.

Cabe señalar que este documento de Avance del PGOU presentado en el año 2005 difiere sustancialmente del documento de Avance ahora propuesto y sobre la que se emite el presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

## 1.3. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

El Pleno del Ayuntamiento de Torres de la Alameda acordó, en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de noviembre de 2021, someter el documento de avance del Plan General de Ordenación Urbana



a información pública por un plazo de cuarenta y cinco días para que puedan formularse por los interesados sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de ordenación y, en su caso, otras alternativas de ordenación urbanística, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 279 de 23 de noviembre de 2021.

Según certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 7 de febrero de 2022, se han recibido un total de 24 alegaciones durante el periodo de información pública, las cuales se extractan a continuación de manera somera:

- Respecto al modelo de crecimiento propuesto, diversas alegaciones lo definen como poco ambicioso y de escasa entidad, principalmente en el uso residencial, el cual consideran que quedaría agotado en un breve espacio de tiempo. En este sentido, se proponen distintas alternativas de crecimiento, incrementar el ratio de viviendas por hectárea, así como clasificar como suelo urbanizable los ámbitos SAU-6 y SAU-7 de las vigentes Normas Subsidiarias, los cuales son clasificados por la propuesta de Plan General como Suelo No Urbanizable de Protección. Asimismo, se propone integrar en el modelo urbano los conjuntos residenciales dispersos que existen en el municipio, tales como Mariblanca o los asentamientos ilegales del municipio.
- En cuanto a la previsión de suelo destinado a actividades económicas, principalmente, las alegaciones se centran en los sectores SUS-AE1, SUS-AE2 y SUNS-AE1 localizados alejados del núcleo urbano, proponiendo diferentes alternativas a lo previsto por el Plan General.
- Respecto a la previsión de suelo terciario, se propone incrementar la dimensión de los sectores SUS-T1 y SUNS-T1 para que puedan albergar un mayor número actividades, así como aumentar el régimen de usos compatibles.
- Varias alegaciones discrepan con los coeficientes de homogeneización propuestos por el Plan General, señalando que no queda justificado que se ajusten a los precios reales de mercado de los productos inmobiliarios resultantes.
- Respecto al suelo no urbanizable, varias alegaciones proponen incrementar el régimen de usos permitidos, así como el cambio de categoría de determinados terrenos que no cuentan, en su opinión, con los valores necesarios para que sean incluidos en la categoría que propone el Plan General.
- Respecto a las infraestructuras, se solicita, entre otras cuestiones, dejar terreno previsto para el desdoblamiento de todas las carreteras de acceso al núcleo urbano. Asimismo, se plantea la creación de canalizaciones perimetrales de agua bajo el viario de ronda que den servicio a las edificaciones situadas en el entorno del casco urbano.
- En cuanto a las redes generales propuestas por el Plan General, varias alegaciones señalan que no queda suficientemente descrito en el documento el modo de obtención de los terrenos ni su modo de ejecución. A este respecto, se propone que las obras del viario de ronda sean ejecutadas directamente por el Ayuntamiento, evitando así condicionar el desarrollo de los sectores a un acuerdo para su ejecución.
- Existen alegaciones que proponen el cambio de localización de las plantas fotovoltaicas previstas en los Planes Especiales en tramitación (PFOT) a zonas con menor impacto ambiental y paisajístico.
- Canal de Isabel II presenta alegación en la que recuerda la necesidad de solicitar informe a esta entidad durante la tramitación del expediente. Asimismo, establece una serie de condiciones destinadas a la protección de sus infraestructuras y de los derechos de sus bienes demaniales obtenidos onerosamente.



- Respecto a los cauces públicos, varias alegaciones destacan los riesgos de inundación de los desarrollos previstos principalmente junto al arroyo Pantueña, señalando la necesidad de realizar un estudio de avenidas de los cauces de manera previa a la clasificación de los terrenos. Por su parte, varias alegaciones proponen la creación de un parque lineal fluvial vinculado al citado arroyo.
- En cuanto a la delimitación de los ámbitos previstos en el Plan General, dos alegaciones ponen de manifiesto que de mantenerse la delimitación actual sus parcelas se dividirían en dos mitades quedando parte de ellas inservibles para su explotación por su pequeña dimensión.
- Respecto a la normativa urbanística, varias alegaciones realizan propuestas de mejora destinadas principalmente a su flexibilización, eliminando, entre otras cuestiones, la limitación del número de viviendas en el casco urbano para facilitar el desarrollo de promociones residenciales.
- Respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, existen alegaciones que solicitan la descatalogación de todas las fincas que cuentan con protección ambiental, así como la flexibilización de su normativa. Por su parte, una alegación propone la incorporación de varios elementos que no se han recogido en el catálogo.
- Existen alegaciones de propietarios de fincas afectadas por el ajuste de alineaciones que propone el Plan General en el casco urbano que solicitan su modificación, o en su caso, el mantenimiento de la edificabilidad previa con la que contaba la parcela.
- Finalmente, existen alegaciones que ponen de manifiesto diversos errores materiales en la documentación del avance, entre otros, relativos a la denominación de los usos o de los sectores.

#### 1.4. Contenido del documento sobre el que se informa

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 30 de noviembre de 2021, la cual está fechada en junio de 2021 y se estructura conforme al siguiente índice:

- TÍTULO I. DOCUMENTO INFORMATIVA
  - Volumen 1: Memoria de información
  - Volumen 2: Planos de información
- TÍTULO II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
  - Volumen 1: Documento inicial estratégico
    - Anexo 1: Estudio de ruido
    - Anexo 2: Estudio de caracterización de suelos
- TÍTULO III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA:
  - Volumen 1: Memoria de ordenación
    - Memoria de análisis de impacto normativo
    - Memoria de participación ciudadana
    - Resumen ejecutivo



- Volumen 2: Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica
- Volumen 3: Normativa urbanística
  - Anexo 1: Fichas de ordenación y gestión
- Volumen 4: Catálogo de bienes y espacios protegidos
- Volumen 5: Planos de ordenación
- Volumen 6: Planos de infraestructuras

Con fecha 27 de diciembre de 2021, se aporta como contestación a la solicitud de información complementaria realizada, documento justificativo del cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, el cual está fechado en diciembre de 2021.

### 1.5. Descripción del ámbito

El término municipal de Torres de la Alameda se localiza en el este de la Comunidad de Madrid, a 35 km de la capital. Según el Banco de Datos Municipal y Zonal (ALMUDENA) del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid ocupa una superficie de 4.336 Has. y linda al norte con los términos municipales de Villalbilla y Alcalá de Henares; al este con Valverde de Alcalá; al sur con Pozuelo del Rey; y al oeste con Loeches y San Fernando de Henares.

Torres de la Alameda pertenece a la comarca agrícola de la Campiña, situada al este de la provincia de Madrid y que se caracteriza por ser una zona de anchas terrazas fluviales con un terreno suavemente ondulado y suelos ricos en los que tradicionalmente se ha practicado de forma predominante la agricultura de secano, sobre todo el cereal, salvo en algunas vegas donde subsiste escasamente el regadío.

La delimitación del término municipal abarca una parte de cuestras y páramos en el sureste, y parte del cerro testigo del Viso al norte, con elevaciones por encima de 800 metros. El resto de la superficie corresponde a los valles del Henares y Anchuelo. Presenta mayoritariamente un paisaje agrícola extensivo de secano, con cereal y manchas de olivar y regadío en las vegas. Las laderas entre los páramos están cubiertas de coscoja y matorral.

De acuerdo con lo indicado en la Memoria de información, en el municipio existen dos entidades principales: el caserío de Torres de la Alameda, donde reside el 98,2% de la población y La Mariblanca, una urbanización de 5,30 Ha y unas cuarenta parcelas situadas junto a la carretera a El Viso que fue construida a comienzo de los años sesenta por trabajadores relacionados con la banca, cuyo aislamiento respecto al núcleo principal ha supuesto el envejecimiento paulatino de su población.

De acuerdo con la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, en Torres de la Alameda existían las siguientes urbanizaciones ilegales:

- **Conares:** ubicada al oeste del término municipal y en la que se preveía la restauración de los terrenos, si bien, de acuerdo con la ortofoto del año 2022 siguen existiendo edificaciones. La propuesta clasifica estos terrenos como suelo no urbanizable protegido por sus valores naturales.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cv](http://www.madrid.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092739594577879134835

- Miguel de Cervantes: ubicada al norte del término municipal y que se corresponde en su zona consolidada con la ya mencionada urbanización La Mariblanca, la cual se encuentra incorporada al suelo urbano del municipio.

Respecto a la hidrografía, en el término municipal existen dos subcuencas bien diferenciadas, una situada al noroeste, que corresponde al río Henares, con una serie de líneas de escorrentía sin denominación formadas por barrancos y cárcavas, y la otra, situada en el resto del territorio municipal, que corresponde al arroyo de la Pantueña, que fluye en la parte central del municipio desembocando en él el arroyo de Anchuelo, el Barranco del Monte Bajo y otros cursos de agua menores.

Por el municipio discurren dos vías pecuarias: La Colada Galiana, de anchura legal de 10,00-12,00 metros y la Colada de Alcalá a Torres y Nuevo Batzan, de anchura legal de 7,50 metros.

Respecto a los espacios protegidos Red Natura 2000, la parte norte del municipio se localiza dentro de la Zona Especial de Conservación (ZEC) "Cuencas de los ríos Jarama y Henares", concretamente en su zona A, de conservación prioritaria. En la ribera del río Henares, incluida en la ZEC, se encuentran los siguientes hábitats de interés comunitario incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE:

- 3150, Lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamiono Hydrocharition
- 3280, Ríos mediterráneos de caudal permanente del Paspalo-Agrostidion con cortin vegetales ribereñas de Salix y Populus alba
- 92A0, Bosques galería de Salix alba y Populus alba
- 92D0 Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos

Además de estos hábitats, en el término municipal aparecen otros hábitats de interés comunitario ubicados fuera de la Red Natura 2000:

- 1520 (prioritario), Vegetación gipsícola ibérica (Gypsophiletalia)
- 3150, Lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamiono Hydrocharition
- 3280, Ríos mediterráneos de caudal permanente del Paspalo-Agrostidion con cortin vegetales ribereñas de Salix y Populus alba
- 4090, Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
- 6220 (prioritario), Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea
- 92A0, Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos
- 92D0, Bosques galería de Salix alba y Populus alba
- 9340, Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia

En la zona sur del municipio existen terrenos forestales que, de acuerdo con el anexo cartográfico incluido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, elaborado al amparo del artículo 20 de la misma, tienen la categoría de montes preservados por estar poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar y coscoja, principalmente. Asimismo, en el término municipal existen superficies que se ajustan a las condiciones establecidas en el artículo 3 de la citada Ley 16/1995, teniendo la condición de monte o terreno forestal, en este caso, sujetos al régimen general establecido en la citada norma. Además de otros montes o terrenos forestales de titularidad particular, al norte del término municipal se encuentra el monte denominado Soto de la Ciudad, de propiedad particular, que es gestionado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, siguiendo las normas establecidas en el artículo 8 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.



Respecto a la fauna y flora silvestre, una parte importante del término municipal se corresponde con una zona de uso habitual (campeo, descanso, alimentación, dormideros, nidificación, refugio, migración) de numerosas especies de fauna, algunas de las cuales se encuentran incluidas en los catálogos de especies amenazadas de fauna y flora silvestres regional y nacional. Asimismo, para otros grupos faunísticos como los anfibios y mamíferos silvestres, el entramado de pastos, matorrales y linderos, constituye una fuente de alimentación y es un ecosistema necesario para su existencia, otorgando a la zona un mayor grado de biodiversidad. De acuerdo con los estudios recientes de fauna realizados en la zona y por datos propios de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal se tiene constancia de la presencia de *Tetrax tetrax* catalogado en peligro de extinción a nivel nacional, avistamientos de *Otis tarda*, *Circus pygargus*, *Falco tinnunculus*, y *Falco naumanni* catalogado en peligro de extinción a nivel regional.

Por su parte, al oeste del municipio, de norte a sur, discurre el Corredor Ecológico Principal denominado “del Sureste”, según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid, los cuales han sido identificados como aptos para garantizar la conectividad ecológica de la Comunidad de Madrid asegurando la coherencia de las áreas protegidas y dando continuidad a los espacios naturales protegidos.

En cuanto al Patrimonio Cultural existente en el municipio, se cuantifican varios bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, siendo en su mayoría, yacimientos arqueológicos documentados, cuyo régimen de protección es el establecido en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Respecto a las infraestructuras de transporte, el municipio queda caracterizado por la presencia de las siguientes carreteras: La carretera M-300, perteneciente a la Red viaria Principal de la Comunidad de Madrid y las carreteras M-220, M-224 y M-225, pertenecientes a la Red Local, así como por la presencia de la línea férrea de alta velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona que atraviesa el término municipal en su zona noroeste.

Torres de la Alameda cuenta con un depósito de distribución situado al sur de la localidad, desde el que se distribuye el agua a la red de abastecimiento del municipio. La red de saneamiento existente vierte en una cuenca única hacia la EDAR de Torres de la Alameda, situada al oeste del núcleo urbano y en servicio desde el año 2015. Por los terrenos del municipio discurren varias líneas eléctricas aéreas y un gaseoducto que cruza el término municipal de norte a suroeste.

Respecto a las dotaciones existentes, el municipio de Torres de la Alameda cuenta con dos escuelas municipales de educación infantil de primer ciclo, un centro de educación Infantil y Primaria (CEIP) con tres aulas por cada año escolar y un Instituto de Educación Secundaria. Asimismo, el municipio cuenta con un Centro de Educación de Adultos, una Escuela de Música y Danza y un Aula de Formación destinada a impartir cursos y talleres que organiza el Ayuntamiento.

El municipio cuenta con un Centro de Salud, habiéndose aprobado por el Pleno del Ayuntamiento la cesión de un terreno a la Comunidad de Madrid para la construcción de un nuevo centro. Asimismo, el municipio cuenta con varios equipamientos destinados a bienestar social, un centro de Servicios Sociales, un hogar del jubilado y dos residencias de la tercera edad. Por su parte, cuenta con varios espacios culturales y un pabellón polideportivo municipal y una piscina cubierta como equipamiento deportivo.

La superficie destinada a zonas verdes en el municipio es muy importante, destacando el Parque de los Vallejos, situado en el norte del casco urbano separando el polígono industrial del casco urbano, lo



que supone el desahogo natural de la parte alta del pueblo hacia el arroyo de Pantueña, encontrándose, por tanto, sobre una capa freática bastante superficial.

Finalmente, respecto a la población actual y futura del municipio, de acuerdo con el padrón municipal de habitantes publicado por el Instituto Nacional de Estadística, el municipio cuenta a fecha 1 de enero de 2023 con 7.737 habitantes. Según la estimación de la población futura del municipio que incorpora la Memoria de información del Avance del Plan General, se espera un saldo biológico cada vez más escaso que sumará poco al crecimiento de la población, siendo la variable que más incertidumbre presenta el comportamiento del saldo migratorio. En este sentido, se plantean dos alternativas de crecimiento, las cuales prevén para el año 2028 una población de 7.545 y 8.782 habitantes según el caso.

## 1.6. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El municipio de Torres de la Alameda se ve afectado en todo su territorio por diferentes protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial, que regulan estas materias y que establecen diferentes tipos y grados de protección o afección aplicable en el territorio y, por tanto, vinculan las determinaciones del planeamiento general:

- Red Natura 2000 - Zona de Especial Conservación (ZEC) “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” (ES3110001) cuya declaración y Plan de Gestión fue aprobado mediante decreto 172/2011, de 3 de noviembre del Consejo de Gobierno.
- Hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997.
- Montes de régimen especial y terreno forestal regulados por la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término (carreteras M-300, M-203, M-220, M-224, M-225, línea ferroviaria de Alta Velocidad Madrid-Barcelona y varias infraestructuras lineales de suministro de servicios). Sus trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial.
- Red de vías pecuarias protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid.
- Presencia de diversos cauces con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

## 1.7. Objetivos de la Propuesta

### 1.7.1. Planeamiento vigente

El Planeamiento General vigente en el municipio de Torres de la Alameda es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y el Catálogo de Bienes a Proteger aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 17 de marzo de 1993 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 106 de 6 de mayo de 1993 (en adelante NNSS).



De acuerdo a los datos que figuran en su Memoria justificativa (página 18), las NNSS dividen el término municipal en las siguientes clases de suelo:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE		%
Suelo Urbano	<i>Urbanización Mariblanca</i>	5,30 Has	143,45 Has.	3,29%
	<i>Caserío de Torres de la Alameda</i>	138,15 Has		
Suelo Apto para Urbanizar			108,82 Has.	2,49%
Suelo No Urbanizable	<i>Común (49,3%)</i>	2.025,60 Has	4.108,73 Has.	94,22%
	<i>Protegido (50,7%)</i>	2.083,13 Has		
TOTAL			4.361,00 Has.	100,00%

Las NNSS plantean 5 unidades de actuación en suelo urbano (UA 1, UA 2, UA 3, UA 4 y UA 5) que ocupan 24,28 Has. y prevén un total de 435 viviendas potenciales. Por su parte, prevén cuatro sectores de suelo apto para urbanizar, tres de ellos residenciales que suman un total de 43,25 Has. con previsión de 518 nuevas viviendas (SAU 1, SAU 2 y SAU 3) y otro industrial que ocupa 65,57 Has (SAU 4), sumando un total de 108,82 Has. destinadas a esta clase de suelo.

De acuerdo a la información que figura en su memoria, las 953 viviendas propuestas en los nuevos desarrollos (435 en Suelo Urbano y 518 en Suelo Apto para Urbanizar) sumadas a las 1.152 viviendas existentes, las 140 viviendas en proceso de edificación en antiguas unidades de ejecución y las 43 viviendas de la urbanización Mariblanca dan como resultado un total de 2.288 viviendas previstas en las NNSS.

Respecto al suelo no urbanizable, las NNSS distingue por lado un el suelo no urbanizable protegido por su interés naturalístico y el protegido por su interés agrario y por otro, el suelo no urbanizable común.

De acuerdo con la información que figura en la Base de Datos de la Dirección General de Urbanismo (GDUR), las NNSS han sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación de la ordenanza Zona de Extensión de Casco Antiguo. Aprobada definitivamente el 28 de julio de 1998 para introducir como usos admisibles los previstos para la ordenanza 01. Manzana Cerrada.
- Modificación del suelo apto para urbanizar: SAU-5 (Industrial) y SAU-6 y SAU-7 (Residenciales). Aprobada definitivamente el 19 de febrero de 2001 para delimitar tres nuevos sectores de suelo apto para urbanizar.
- Modificación de la ordenanza Zona de Extensión de Casco Antiguo. Aprobada definitivamente el 31 de mayo de 2006 para clarificar el artículo 11.1.7 en cuanto a permitir promotor público y privado en las zonas de ordenanza 01 y 02; posibilitar el carácter protegido o libre de las viviendas en función del interés del promotor y limitar el número de viviendas por parcela en función del estándar de 1 vivienda cada 75 m<sup>2</sup> de suelo.
- Modificación de la calificación de dos parcelas de la UE-5. Aprobada definitivamente el 27 de diciembre de 2006 para el cambio de calificación de dos parcelas de la UE-5, pasando en un caso de la ordenanza 03. Grado 1º (residencial unifamiliar alta densidad) a ordenanza 01. Casco Antiguo y en el otro caso de la ordenanza 04 Mixto Terciario a ordenanza 06 Dotaciones y Equipamientos.



- Modificación del artículo 11.3.7 de las Normas Urbanísticas. Aprobada definitivamente el 22 de octubre de 2010 para suplementar los usos terciarios en la ordenanza de categoría 3ª y 4ª de la zona 02.
- Modificación del entorno del cementerio. Aprobada definitivamente el 26 de enero de 2017 para la ampliación del tanatorio municipal mediante la modificación de la calle Alonso de Ojeda.
- Modificación de los artículos 11.5.5 y 11.5.10 de las Normas Urbanísticas. Aprobada definitivamente el 28 de septiembre de 2017 para incrementar la altura de edificación de la ordenanza Industria y Almacenes Grado T-3 y se corrigen diversas incongruencias de las ordenanzas del Sector 2. Industrial

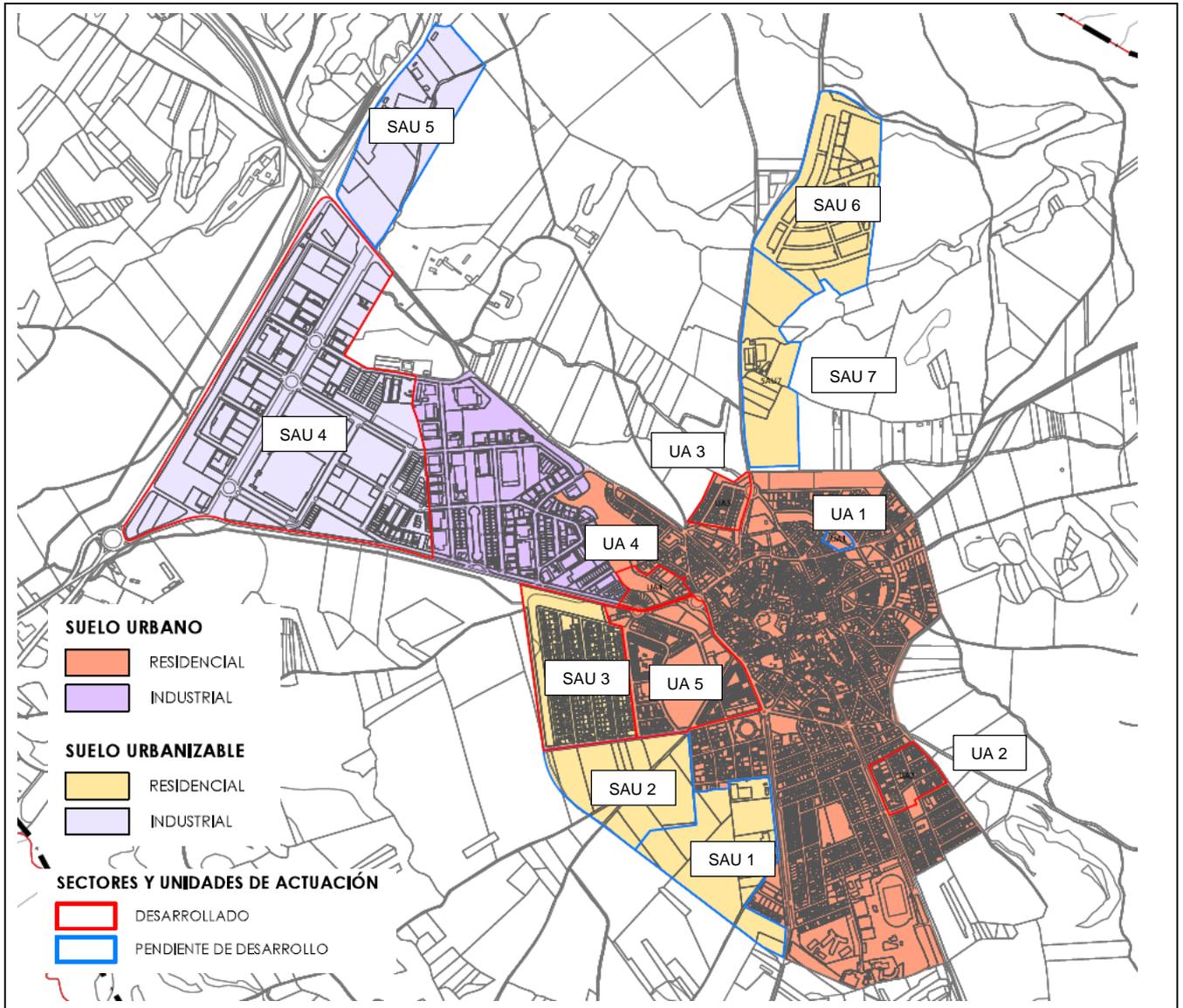
Según se indica en el apartado 7.2 de la Memoria de información del Avance, en el momento de iniciar la revisión del actual planeamiento, en el suelo urbano se han desarrollado cuatro unidades de actuación de las cinco previstas por las NNSS, quedando pendiente el desarrollo de la UE 1, que ocupa una superficie de 0,63 Has. y prevé 14 viviendas. En el suelo apto para urbanizar, de los siete sectores previstos tras la modificación puntual del año 2001, se han desarrollado dos sectores, uno de ellos residencial (SAU 3) y el otro industrial (SAU 4), quedando pendiente desarrollar cuatro sectores residenciales (SAU 1, SAU 2, SAU 6 y SAU 7) que prevén aproximadamente 1.066 viviendas y un sector industrial (SAU 5).

Considerando los tres nuevos sectores de suelo apto para urbanizar delimitados por la Modificación Puntual de las NNSS aprobada en el año 2001, y la incorporación al suelo urbano de aquellos sectores que han sido desarrollados, obtenemos la siguiente división del término municipal en clases de suelo para el estado actual:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE		%
<b>Suelo Urbano</b>	<i>Urbanización Mariblanca</i>	5,30 Has	224,65 Has.	5,15%
	<i>Caserío de Torres de la Alameda</i>	138,15 Has		
	<i>SAU 3 y SAU 4</i>	81,20 Has.		
<b>Suelo Apto para Urbanizar</b> (SAU 1, SAU 2, SAU 5, SAU 6 y SAU 7)		74,56 Has.		1,71%
<b>Suelo No Urbanizable</b>		4.088,79 Has.		93,14%
<b>TOTAL</b>		<b>4.361,00 Has.</b>		<b>100,00%</b>

En la siguiente imagen extraída del plano I-03 del Documento de Avance del Plan General, pueden observarse las unidades de actuación de suelo urbano y los sectores de suelo apto para urbanizar desarrollados, así como los pendientes de desarrollo:





La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csy](http://www.madrid.org/csy) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092739594577879134835

Los siguientes cuadros, elaborados a partir de los datos incluidos en las fichas de las NNSS, sintetizan los usos y edificabilidades de los sectores de suelo apto para urbanizar pendientes de desarrollo:

USO RESIDENCIAL			
Nombre	Sup. (Has.)	Edificabilidad orientativa (m2)	Viv.
SAU 1	14,36	38.766	172
SAU 2	13,26	35.798	159
SAU 6	17,92	80.640	448
SAU 7	11,51	51.795	287
<b>TOTAL</b>	<b>57,05</b>	<b>206.999</b>	<b>1.066</b>

USO INDUSTRIAL		
Nombre	Sup. (Has.)	Edificabilidad orientativa (m2)
SAU 5	17,51	78.795
<b>TOTAL</b>	<b>17,51</b>	<b>78.795</b>

Finalmente, conviene destacar que el documento de Avance presentado no realiza una reflexión sobre las razones por las que no se han desarrollado los sectores ni las unidades de actuación pendientes.

### 1.7.2. Objetivos del Plan General que se propone

La Memoria de ordenación del Avance señala que la formulación de un nuevo planeamiento general se basa en que, transcurridas casi tres décadas desde la aprobación de las actuales Normas Subsidiarias, los importantes cambios tanto sociales del municipio y de la región madrileña, como del marco normativo estatal y autonómico, recomiendan la actualización del modelo urbano procurando, además de la propia ordenación y expansión del caserío, potenciar la incorporación del municipio a las sinergias generadas por el Corredor del Henares del que forma parte.

Asimismo, indica que la conveniencia de elaborar el PGOU se deriva de la necesidad de analizar y redefinir las áreas no desarrolladas de las vigentes NNSS. para proponer alternativas de desarrollo, con la posible reconsideración de usos, aprovechamientos, tipologías de edificación, etc., y con el fin de garantizar un desarrollo sostenible y la materialización de un espacio urbano de calidad.

Se señala que la oportunidad de elaborar el PGOU es resultado de la necesidad de redefinir su modelo urbano una vez que el actual comienza a agotar su oferta de suelo, tanto el destinado a usos residenciales como a actividades productivas, y constatando que la regulación de estas últimas en su actual articulación, carece de la adecuada diversidad y flexibilidad para cubrir la demanda del mercado.

El PGOU establece los siguientes ocho grandes objetivos de carácter general:

- Adaptación del planeamiento general vigente en el municipio para adecuar las previsiones del nuevo Plan a los criterios, terminología y estándares actuales.
- Integración ordenada de los proyectos de infraestructuras supramunicipales que articulan el territorio.
- Control equilibrado y sostenible del crecimiento de la ciudad que permita dimensionar el peso de los distintos usos dentro de dicho modelo urbano adecuando este al territorio, especialmente a sus restricciones medioambientales, e incardinando el nuevo Torres de la Alameda en la realidad metropolitana madrileña.
- Mejora de la estructura funcional del tejido urbano para posibilitar proponer soluciones dirigidas a garantizar tanto su funcionalidad en su conjunto como de cada una de las distintas partes o barrios que configuran el actual del modelo urbano.
- Actualización de la normativa urbanística que permita disponer de la actualización del sistema regulador de las variables urbanísticas (normas urbanísticas y ordenanzas de edificación y urbanización), desde una única perspectiva global del modelo urbano, del municipio y su entorno. Con ello se facilita la gestión urbanística posterior y aproxima los usos previstos a la actual demanda del mercado.
- Revisión de la dotación de equipamientos y espacios libres que permita cubrir las carencias funcionales de dotaciones y equipamientos públicos teniendo en cuenta las necesidades reales detectadas en las áreas ya consolidadas. Formalmente el Plan permitirá tanto la creación de nuevos equipamientos como la remodelación de los existentes en las áreas infradotadas.
- Protección del patrimonio cultural y medioambiental que será objeto de actualización e incorporación, en su caso, de nuevos elementos susceptibles de ser considerados objeto de protección.
- Mejora de la integración social en buena parte como resultado de la materialización de los objetivos generales precedentes puesto que, en definitiva, el Plan es la articulación de una multitud de medidas que tienden a regular el espacio urbano y dentro de este el conjunto de



calles y zonas verdes, que son en esencia el espacio social de convivencia, y que junto con los equipamientos y dotaciones públicas posibilitan la materialización de políticas sociales tendentes a la máxima integración social y a la mejora de la calidad de vida local.

En base a estos objetivos, el PGOU propone los siguientes criterios generales de clasificación y calificación del suelo:

- Establecer la ordenación de la totalidad el término municipal, como soporte de la diversidad de actividades permitidas en base a sus características naturales o a su capacidad de alojar ensanches urbanos tanto para actividades residenciales y sus correspondientes equipamientos, como para actividades económicas. Asimismo, el Plan preverá la protección, preservación y la puesta en valor de los espacios naturales, protegiendo su fauna, su flora, y el paisaje, así como las áreas de interés cultural, histórico y de su patrimonio arqueológico y etnológico.
- Incluir en el Plan General un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos encaminado a la protección, conservación y recuperación del patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico, de los espacios urbanos relevantes y de los naturales que requieren preservación, así como de los Bienes de Interés Cultural del municipio.
- Establecer la protección máxima de los suelos rústicos singulares que forman parte de la Red Natura, vías pecuarias, cauces fluviales, montes preservados, etc. mediante la clasificación de sus suelos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Definir una regulación del suelo rustico como suelo no urbanizable de especial protección, remitiendo su aplicación a la normativa sectorial aplicable, de los suelos que constituyen las distintas infraestructuras.
- Definir una regulación como suelo no urbanizable de protección del resto de los suelos rústicos -naturales, agropecuarios y de valores paisajísticos- que forman parte de las señas de identidad del territorio municipal y encaminados a su preservación y puesta valor evitando su posible transformación y urbanización, y con ello evitar su deterioro o degradación.
- Redefinir el modelo urbano de las vigentes NNSS entendiendo el desarrollo urbano como un proceso continuo regulado por un planeamiento que incorpora, reajusta y en su caso modifica las previsiones del planeamiento que se revisa.
- Proyectar una calificación del suelo basada en una zonificación y especialización de usos en las áreas urbanas -residenciales o de actividad productiva- que permita minimizar las interferencias no deseables en la ciudad de unas áreas y sus usos sobre otras. Así, el Plan propone potenciar el continuo urbano de las áreas residenciales, asumiendo buena parte de las áreas no desarrolladas de las NNSS vigentes y localizando las áreas de futura expansión en corona sobre el actual caserío al sureste y al noreste.
- Consolidar las áreas de actividad industrial y económica tradicional manteniendo el criterio de continuidad urbana, incorporando aquellas áreas deficientemente edificadas al suelo urbano no consolidado, complementándolas con la ampliación de nuevas áreas de ensanche industrial próximas al núcleo urbano.
- Incorporar a Torres de la Alameda a la dinámica urbano-territorial del Corredor del Henares mediante la creación de un área de actividades económicas y logísticas en el norte del término municipal, próximos al término de Alcalá de Henares y apoyados en la alta accesibilidad otorgada por la carretera M-224.



- Interrelacionar los nuevos ensanches residenciales e industriales que se apoyan en la red de carreteras que atraviesan el término municipal, proyectando la creación de un Viario de Ronda de alta capacidad que circunvala tanto el conjunto urbano consolidado como los crecimientos residenciales previstos.

### 1.7.3. Alternativas de Planeamiento

El apartado 3.2 del Documento Inicial Estratégico describen las alternativas analizadas durante el proceso de elaboración del Avance del Plan General:

#### Alternativa 0:

Se caracteriza por mantener el planeamiento urbanístico en vigor, es decir, la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en 1993 así como sus modificaciones puntuales posteriores.

Estas Normas, concentraban el suelo urbano residencial en todo al casco histórico de Torres de la Alameda (a excepción de la urbanización Mariblanca), por su parte, el suelo industrial se concentraba en dos ámbitos, uno de reducida extensión localizado en la zona periférica del límite norte del casco urbano residencial y el arroyo de la Pantueña; y uno más extenso, conectado al límite noroeste del casco urbano entre las carreteras M-224, al norte, y M-225, al sur, y el arroyo de la Pantueña como límite noroeste.

Los suelos urbanizables residenciales se ubicaban en dos ámbitos, uno que cierra el casco urbano en su límite más suroeste, y otro, al norte del casco urbano a lo largo de la carretera M-220. En el caso de los suelos urbanizables industriales se localizan únicamente en una extensión de los suelos urbanos de uso industrial en su extremo más noreste a lo largo de la carretera M-300, incluyendo en parte de su superficie más meridional el arroyo de Anchuelo.

#### Alternativa 1 (“Plan General de Ordenación Urbana extenso”):

Esta propuesta mantiene el mismo esquema que la alternativa 0, en lo que se refiere a la estructura del suelo urbano residencial e industrial, con excepción del suelo urbano de uso industrial localizado entre el extremo norte del casco urbano y el arroyo de la Pantueña que pasa a suelo urbano residencial.

Los suelos urbanizables de uso residencial propuestos por esta alternativa presentan un crecimiento centrífugo de los suelos urbanos actuales con dos ámbitos diferenciados, uno más extenso al oeste y suroeste del casco urbano, y otro localizado entre los suelos urbanos industriales y la carretera M-224.

Los suelos urbanizables de uso industrial propuestos se distribuyen en cuatro ámbitos, uno al noreste de suelo urbano industrial a lo largo de la carretera M-300, tal y como se clasificaba en el planeamiento vigente; otro también al noreste de suelo urbano industrial para cerrar la zona como límite la carretera M-224; una tercera área que constituye una cuña que da continuidad a lo largo de la carretera M-300 al suroeste de los suelos urbanos industriales, en un ámbito en la que actualmente hay construcciones de uso productivo; y, finalmente, un ámbito extenso al noroeste del término municipal que queda enmarcada al sur por la vía de alta velocidad, al este por la carretera M-224, y el límite municipal al norte y oeste.

Esta alternativa estima un incremento de unas 5.900 viviendas.



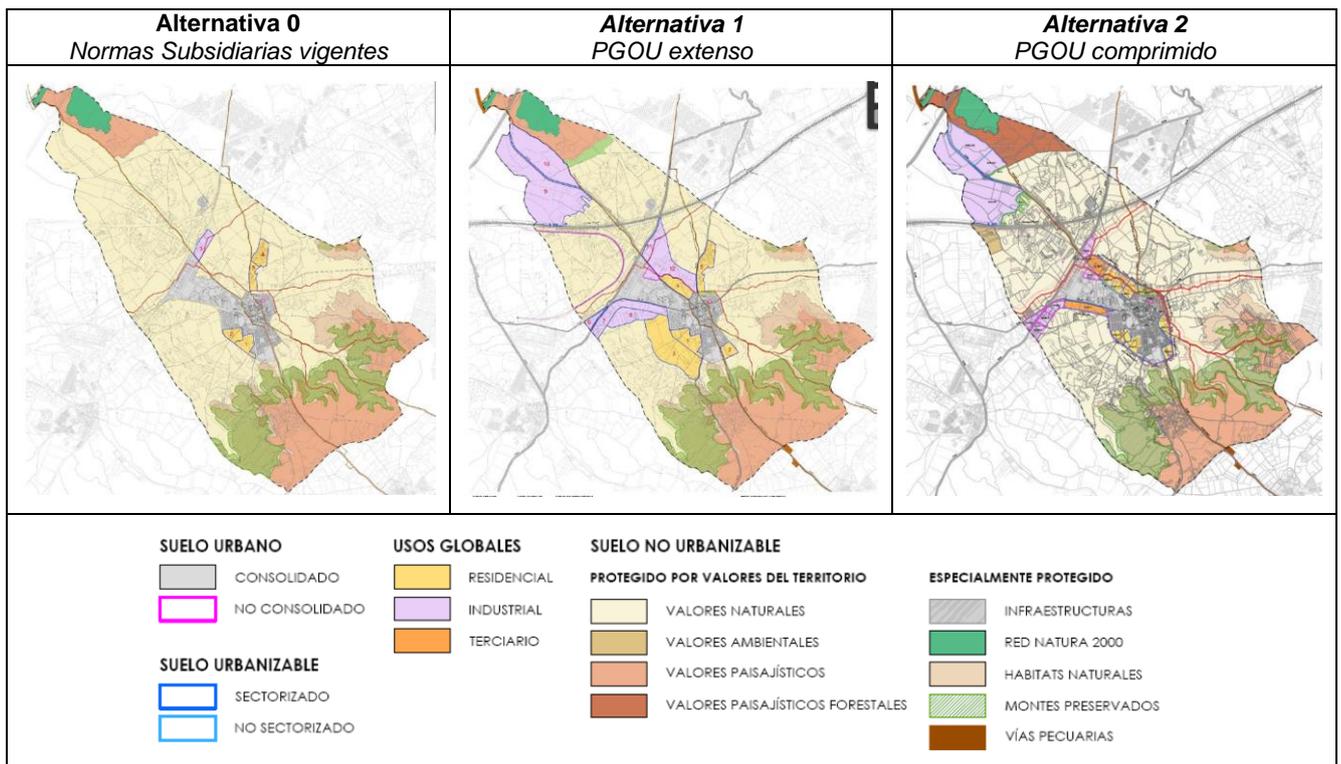
**Alternativa 2 (“Plan General de Ordenación Urbana comprimido”):**

En el suelo no urbanizable, esta alternativa es semejante a la anterior, siendo resultado de aplicar las determinaciones de la Ley del Suelo autonómica a los suelos no clasificados como urbanos o urbanizables; ello supone la delimitación de los suelos regulados por normativas sectoriales supramunicipales y la protección local del resto del término municipal en razón de sus valores ambientales y paisajísticos.

En el suelo urbano/urbanizable, la alternativa supone una reducción notable de la dimensión de los suelos urbanizables clasificados en la alternativa anterior expansiva, tanto residenciales como industriales, ajustando la dimensión de las clasificaciones a la previsible capacidad de la mayoría de los operadores y agentes urbanos del municipio sin, en ningún caso, renunciar a la incorporación de Torres de la Alameda al desarrollo y actividad del Corredor del Henares y del resto del área metropolitana. Como consecuencia, esta propuesta mantiene las clasificaciones para actividades productivas de los suelos del Norte del término municipal.

Esta alternativa estima un incremento de unas 2.706 viviendas.

A continuación, se muestra un esquema general de cada una de las alternativas propuestas:



**Selección de alternativas**

El Documento Inicial Estratégico analiza las alternativas sobre la base de la aptitud previsible de cara a la consecución de los objetivos territoriales de sostenibilidad y criterios ambientales, así como de su aptitud para la satisfacción de los déficits infraestructurales y medioambientales, en el marco en el que se inscribe la situación ambiental del ámbito territorial de Torres de la Alameda, concluyendo que la alternativa 2 es la más adecuada para dar respuesta a las variables consideradas.



## Comentario a las alternativas consideradas

Sin perjuicio de que en el Estudio ambiental estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente informe, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Cabe señalar que resulta importante realizar un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0) cuantificando no solo las viviendas potenciales en ámbitos y sectores pendientes de desarrollo sino también las que pueden edificarse de manera directa en el suelo urbano consolidado, a efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas. Respecto a las alternativas a considerar, se debe tener en cuenta que, de acuerdo con el punto 2.c del apartado 5 de la Ley 21/2013, estas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables y deben tener en cuenta los objetivos del plan, de manera que deberá valorarse si la “Alternativa 1” cumple con estos requisitos, analizando, en especial, si es coherente con el objetivo general enunciado en el Plan relativo al “*control equilibrado y sostenible del crecimiento de la ciudad*” y con los objetivos de sostenibilidad señalados en el apartado 2.2 del Documento Inicial Estratégico.

Finalmente se recuerda que, según se recoge en 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, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

### **1.8. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento**

Según se señala en la memoria de ordenación, la propuesta del Plan General se formula previendo una moderada expansión de los suelos residenciales, localizados todos contiguos al caserío, al tiempo de una más generosa expansión para los suelos destinados actividades económicas productivas e industriales, pudiendo sintetizarse en lo siguiente:

- En la ciudad consolidada el Plan General mantiene en su casi totalidad la actual configuración física y la implantación de los usos existentes, si bien introduciendo una mayor flexibilidad en la tolerancia de usos con el fin de ampliar la actual diversidad urbana.
- Los ensanches residenciales se localizan en colindancia con el actual suelo residencial consolidado, en un crecimiento en corona sobre la actual población, localizando los crecimientos en las siguientes zonas diferenciadas:
  - En la corona suroeste, recogiendo dos sectores no desarrollados de las NNSS (SAU 1 y SAU 2, denominados ahora SUS-R1 “Los Leones” y SUS-R2 “El Camino”) en continuidad con el modelo urbano definido anteriormente, y cuyo desarrollo conllevará la ejecución del denominado Viario de Ronda.
  - En el extremo sureste del núcleo urbano mediante la previsión de los sectores SUS-R3 “El almendro” y SUS-R4 “Valdelafuente” buscando tanto la continuidad urbana de las calles Salvador Dalí, Picasso y de La Alberca como del Viario de Ronda.

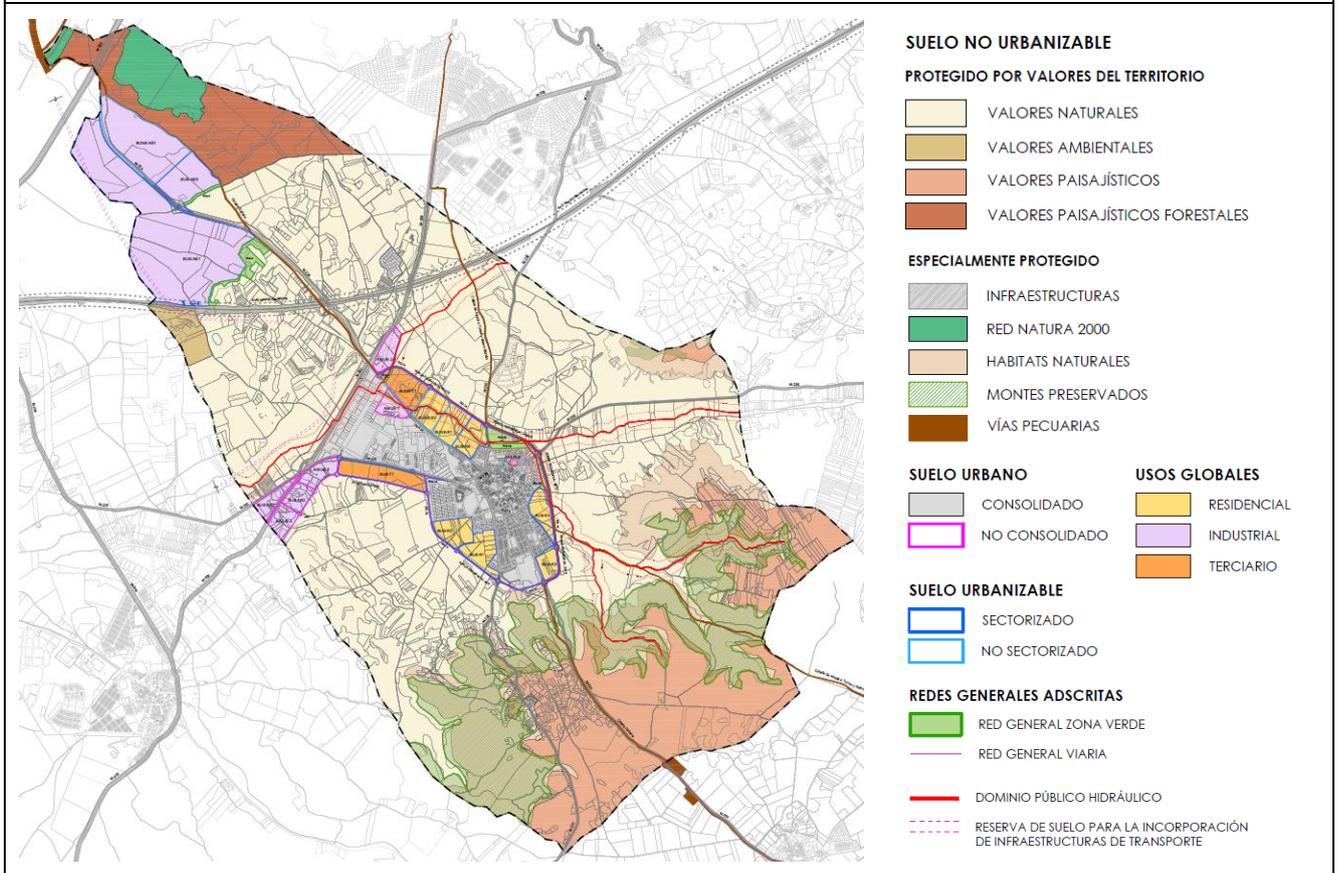


- Al noreste del núcleo urbano mediante la previsión del sector de suelo urbanizable SUS-R5 “La Morera” y de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-R1 “los Regueros” SUNS-R2 “San Isidro”, los cuales se apoyan en el nuevo Viario de Ronda y son atravesados por el cauce del arroyo Pantueña, el cual se incorpora como un parque lineal fluvial.
  - La propuesta mantiene la única unidad de ejecución de uso residencial no desarrollada de las NNSS, constituyéndose en un ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado denominado AA/UE-7 “La Cornisa”.
- Los ensanches destinados a actividades productivas se localizan en dos zonas del término municipal claramente diferenciadas:
    - Al noroeste del núcleo urbano, apoyado en los corredores viarios (carreteras M-300, M-224 y M-225) en continuidad urbana con las actuales áreas industriales consolidadas e incorporando las instalaciones dispersas surgidas a las márgenes de las citadas carreteras con objeto de su regularización. Esta zona se constituye para su desarrollo en seis ámbitos de actuación diferenciados de suelo urbano no consolidado.
    - Al norte del término municipal, separado físicamente del actual núcleo de población próximo al término municipal de Alcalá de Henares y sobre un área sobre la que anteriormente se formularon propuestas de alcance regional, previendo los sectores de suelo urbanizable SUS-AE1 “Los Alcores” y SUS-AE2 “Val de la Mora” y el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-AE1 “Rasillo”, que suman entre los tres una superficie de 2.606.840 m<sup>2</sup> de suelo.
  - Asimismo la propuesta prevé al noroeste del núcleo urbano y con uso terciario, el sector de suelo urbanizable SUS-T1 “Valdeisabela” y el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-T1 “Las Pajarillas”.

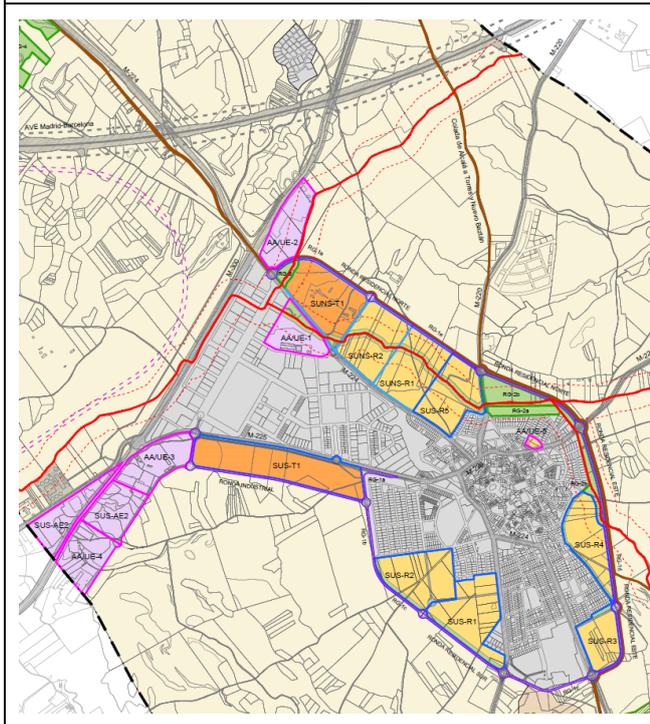
En las siguientes imágenes se muestra la clasificación del suelo propuesta en el Avance de Plan General, las cuales se han extraído del plano OE-01 “Clasificación del suelo”:



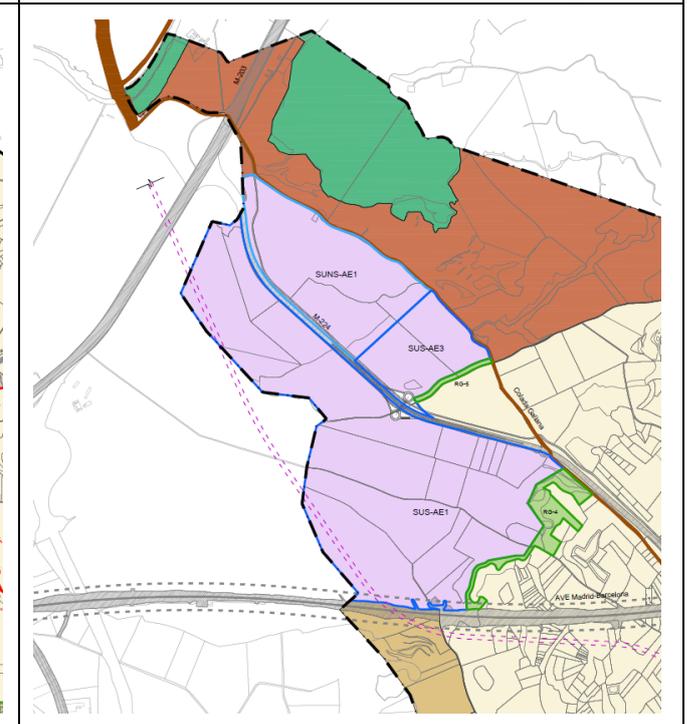
Plano OE-01 de clasificación del suelo



Detalle zona núcleo y urb. Mariblanca



Detalle zona norte del término municipal



## Cuantificación de la propuesta

En base a los criterios anteriormente expuestos y al análisis de alternativas realizado, la propuesta de Plan General divide el término municipal en las siguientes clases de suelo:

### **SUELO URBANO**

Según indica la sección 6.3 de la Memoria de ordenación, la propuesta de Plan General clasifica como suelo urbano a aquellas áreas edificables del municipio que disponen de parte o de la totalidad de los servicios urbanos, diferenciando el suelo consolidado, constituido por las parcelas o solares que disponen de todos los servicios, y el no consolidado, constituido por parcelas que precisan tanto de obras de urbanización, para dotarse de todos los servicios, como para materializar la equidistribución de derechos y cargas entre propietarios.

El **suelo urbano consolidado** está formado por el suelo urbano de las NNSS no incluido en unidades de ejecución, incrementando por el suelo de aquellos polígonos desarrollados y urbanizados, tanto del suelo urbano (antiguas UA 2, 3, 4 y 5) como del suelo apto para urbanizar (SAU 3), ocupando una superficie de 260,48 Has, de las cuales 171,78 Has se destinan al uso residencial, 86,64 Has al uso industrial y 2,06 Has al uso terciario. Tal y como puede comprobarse en el apartado 1.6.1 del presente informe, la superficie total de suelo urbano consolidado de la propuesta de Plan General difiere con la obtenida a través de los datos que figuran en las NNSS para el suelo urbano y para los ámbitos desarrollados, que asciende a un total de 224,65 Has.

Según se indica, el criterio del Plan en su definición ha sido el mantenimiento de unas intensidades de aprovechamiento semejantes a los de las NNSS que se revisan, si bien ajustando sus parámetros y realizando pequeños cambios, derivados de las carencias detectadas en la gestión cotidiana municipal de esas NNSS. No se describen en el documento los cambios normativos propuestos por el Avance, si bien, mediante una comparativa no exhaustiva entre la normativa propuesta y la vigente, se ha detectado que, al menos, se proponen incrementos de edificabilidad derivados de modificaciones en la ocupación en la parcela e incrementos del número máximo de viviendas por parcela.

La propuesta no ha cuantificado estos incrementos a los efectos de poder valorar sus implicaciones ambientales y de justificar las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible, con hipótesis razonables, sobre la dinámica inmobiliaria, tal y como se establece en el artículo 39 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Respecto al **suelo urbano no consolidado**, se señala que está formado por un total de siete polígonos que se constituyen en ámbitos de actuación, uno residencial y seis de actividades económicas. El polígono residencial (UE-7 “La Cornisa”) coincide con la Unidad de Ejecución no desarrollada de las NNSS, formulando la propuesta una ordenación parcialmente modificada. Los seis polígonos destinados a actividades económicas se localizan sobre suelo vacante en los márgenes de las carreteras M-224 (UE-1 y UE-2) y sobre áreas de uso industrial parcialmente edificadas y localizadas en los márgenes de la carretera M-300 (UE-3, UE-4, UE-5 y UE-6).

La siguiente tabla de elaboración propia realizada con los datos que figuran en las fichas de ordenación, muestra los principales parámetros de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, el cual ocupa una superficie total de 54,17 Has, de las cuales 0,54 Has se destinan al uso residencial y 53,63 Has al uso de actividades económicas:



DENOMINACIÓN	SUP (Has)	Uso Global	Uso Residencial			Uso Industrial	Uso Terciario
			Sup. Edificable	Nº Viv	Densidad Aprox.	Sup. Edificable	Sup. Edificable
AA/UE-1 Polígono Pantueña	7,69	A.Eco.	-	-	-	30.779 m <sup>2</sup> c	7.695 m <sup>2</sup> c
AA/UE-2 Polígono Anchuelo	9,38	A.Eco.	-	-	-	37.503 m <sup>2</sup> c	9.376 m <sup>2</sup> c
AA/UE-3 Val de Humbar	10,09	A.Eco.	-	-	-	40.374 m <sup>2</sup> c	10.094 m <sup>2</sup> c
AA/UE-4 Cantos Azules Este	8,60	A.Eco.	-	-	-	34.410 m <sup>2</sup> c	8.603 m <sup>2</sup> c
AA/UE-5 Cantos Azules Oeste	8,44	A.Eco.	-	-	-	33.753 m <sup>2</sup> c	8.438 m <sup>2</sup> c
AA/UE-6 La Jara	9,43	A.Eco.	-	-	-	37.722 m <sup>2</sup> c	9.430 m <sup>2</sup> c
AA/UE-7 La Cornisa	0,54	Res.	2.894 m <sup>2</sup> c	28	52 viv/ha	-	-
<b>TOTAL SUNC</b>	<b>54,17</b>	-	<b>2.894 m<sup>2</sup>c</b>	<b>28</b>	<b>52 viv/ha</b>	<b>214.541 m<sup>2</sup>c</b>	<b>53.636 m<sup>2</sup>c</b>
Sup. Edificable TOTAL: <b>271.071 m<sup>2</sup>c</b>							



En cuanto a la intensidad edificatoria, el ámbito de actuación de uso residencial (AA/UE-7) cuenta con un coeficiente de edificabilidad de 0,54 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, mientras que los 6 ámbitos destinados a actividades económicas cuentan con un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. De esta manera, resulta para todo el suelo urbano no consolidado un coeficiente de edificabilidad medio de aproximadamente 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Según se indica en la sección 7.1 de la Memoria de ordenación, el Plan General opta por adscribir la totalidad de las redes generales propuestas, que no son actualmente de titularidad pública, a los futuros desarrollos urbanos, correspondiendo a los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado un total de 3,64 Has.

## SUELO URBANIZABLE

Según se indica en la sección 6.2 de la Memoria de ordenación, la propuesta de Plan General clasifica las áreas de futura expansión urbana como suelo urbanizable, distinguiendo entre el suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado según las perspectivas analizadas de desarrollo.

El Plan propone un total de ocho sectores de **suelo urbanizable sectorizado**, de los cuales, cinco son residenciales, dos se destinan a actividades económicas y uno a actividades terciarias. Los sectores residenciales se localizan colindantes a las áreas residenciales consolidadas, mientras que los dos sectores destinados a actividades económicas se ubican en el extremo norte de término municipal y separado de este, teniendo un claro alcance regional en base a su alta accesibilidad y su proximidad al Corredor del Henares. Por su parte, el sector terciario se ubica colindante al polígono industrial consolidado del municipio.

La siguiente tabla de elaboración propia realizada con los datos que figuran en las fichas de ordenación, muestra los principales parámetros de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, el cual ocupa una superficie de 284,79 Has, de las cuales, 58,55 Has tienen uso global residencial, 205,27 Has uso global de actividades económicas y 20,97 Has uso global terciario:

DENOMINACIÓN	SUP (Has)	Uso Global	Uso Residencial			Uso Industrial	Uso Terciario
			Sup. Edificable	Nº Viv	Densidad Aprox.	Sup. Edificable	Sup. Edificable
SUS-R1 Los Leones	14,91	Res.	67.106 m <sup>2</sup> c	492	33 viv/ha	-	7.456 m <sup>2</sup> c
SUS-R2 El Camino	13,32	Res.	59.923 m <sup>2</sup> c	439	33 viv/ha	-	6.658 m <sup>2</sup> c
SUS-R3 El Almendro	7,49	Res.	26.948 m <sup>2</sup> c	165	22 viv/ha	-	2.994 m <sup>2</sup> c
SUS-R4 Valdelafuente	10,53	Res.	37.913 m <sup>2</sup> c	232	22 viv/ha	-	4.213 m <sup>2</sup> c
SUS-R5 La Morera	12,31	Res.	61.530 m <sup>2</sup> c	406	33 viv/ha	-	-
SUS-AE1 Los Alcores	178,93	A.Eco.	-	-	-	572.563 m <sup>2</sup> c	143.141 m <sup>2</sup> c
SUS-AE2 Val de la Mora	26,35	A.Eco	-	-	-	84.307 m <sup>2</sup> c	21.077 m <sup>2</sup> c
SUS-T1 Valdeisabela	20,97	Ter.	-	-	-	-	83.864 m <sup>2</sup> c
<b>TOTAL SUS</b>	<b>284,79</b>	-	<b>253.420 m<sup>2</sup>c</b>	<b>1.734</b>	<b>30 viv/ha</b>	<b>656.870 m<sup>2</sup>c</b>	<b>269.403 m<sup>2</sup>c</b>
			Sup. Edificable TOTAL: <b>1.179.693 m<sup>2</sup>c</b>				

Respecto a la intensidad edificatoria, los sectores residenciales SUS-R1, SUS-R2 y SUS-R5 cuentan con un aprovechamiento de 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, mientras que el aprovechamiento de los sectores SUS-R3 y SUS-R4 es de 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Respecto a los dos sectores destinados a actividades económicas (SUS-AE1 y SUS-AE2) su aprovechamiento es de 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, cifra que coincide con el aprovechamiento del sector de uso terciario SUS-T1.

Según se indica en la ya citada sección 7.1 de la Memoria de ordenación, se adscriben a los sectores de suelo urbanizable sectorizado un total de 22,55 Has de suelo destinado a redes generales.

Por su parte, el Plan delimita un total de cuatro ámbitos de **suelo urbanizable no sectorizado**, dos de carácter residencial y uno con uso global terciario que se ubican próximos al núcleo urbano en la zona del arroyo Pantueña y el último con uso global de actividades económicas que se ubica al norte del término municipal y completa la oferta de suelo de alcance metropolitano vinculado al Corredor del Henares. Esta categoría de suelo urbanizable ocupa una superficie total de 96,16 Has, de las cuales, 25,92 Has tienen uso global residencial, 55,41 Has uso de actividades económicas y 14,83 Has uso terciario

El Plan General define para estos ámbitos parámetros de ordenación similares a los establecidos para el suelo urbanizable sectorizado, los cuales se reflejan en la siguiente tabla de elaboración propia realizada con los datos que figuran en las fichas de ordenación:

DENOMINACIÓN	SUP (Has)	Uso Global	Uso Residencial			Uso Industrial	Uso Terciario
			Sup. Edificable	Nº Viv	Densidad Aprox.	Sup. Edificable	Sup. Edificable
SUNS-R1 Los Regueros	13,04	Res.	46.940 m <sup>2</sup> c	325	25 viv/ha	-	5.216 m <sup>2</sup> c
SUNS-R2 San Isidro	12,88	Res.	46.364 m <sup>2</sup> c	300	23 viv/ha	-	5.152 m <sup>2</sup> c
SUNS-T1 Las Pajarillas	14,83	Ter.				23.725 m <sup>2</sup> c	35.588 m <sup>2</sup> c
SUNS-AE1 Rasillo	55,41	A.Eco.				155.154 m <sup>2</sup> c	66.495 m <sup>2</sup> c
<b>TOTAL SUNS</b>	<b>96,16</b>	-	<b>93.304 m<sup>2</sup>c</b>	<b>625</b>	<b>24 viv/ha</b>	<b>178.879 m<sup>2</sup>c</b>	<b>112.451 m<sup>2</sup>c</b>
			Sup. Edificable TOTAL: <b>384.634 m<sup>2</sup>c</b>				



Respecto a la intensidad edificatoria, se define para todos los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado un aprovechamiento de 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Tal y como se indica en la anteriormente citada sección 7.1 de la Memoria de ordenación, se adscriben a los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado un total de 5,23 Has de suelo destinado a redes generales.

## SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Según se señala en la sección 6.1 de la Memoria de ordenación, la propuesta de Plan General contempla en esta clase de suelo dos categorías de protección:

- Los suelos determinados por la legislación sectorial cuya regulación es de ámbito supramunicipal, categorizándolos como suelo no urbanizable de especial protección.
- Los suelos definidos por el propio Plan General como consecuencia de sus valores locales y del interés del municipio en preservar su paisaje o potenciar sus valores agropecuarios, que se incluyen en la categoría de suelo no urbanizable de protección por los valores del territorio.

Respecto al **suelo no urbanizable de especial protección**, el Plan General diferencia entre las siguientes subcategorías:

- o Infraestructuras rodadas, que atraviesan el término y se corresponden con las carreteras M-300, M-220, M-224 y M-225, la reserva ferroviaria y las redes de infraestructuras básicas de aductores de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, gas de alta presión, telecomunicaciones y oleoductos. En los planos de ordenación únicamente se incluye en esta subcategoría de suelo a las carreteras y a la vía férrea de Alta Velocidad Madrid-Barcelona, grafiándose, además, una reserva de suelo para la incorporación de infraestructuras de transporte para la que no queda clara su regulación.
- o Red Natura 2000, localizada en el extremo norte del término y denominada Zona de Especial Conservación (ZEC) de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares cuyo Plan de Gestión lo cataloga como Zona A o de Conservación Prioritaria.
- o Hábitats naturales, localizados en el tercio este del término.
- o Montes preservados, localizados en el tercio este del término.
- o Vías pecuarias: Colada Alcalá a Torres y Nuevo Baztán y Colada Galiana. Esta categoría de suelo se denomina en otros apartados del documento "Dominio público pecuario".
- o Cauces públicos: Arroyos Pantueña, Anchuelo y Barranco de Monte Bajo. Esta categoría de suelo se denomina en otros apartados del documento "Dominio público hidráulico".

Por su parte, el **suelo no urbanizable protegido por valores del territorio** se divide en las siguientes subcategorías:

- o Valores naturales: Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores naturales agropecuarios o por sus ecosistemas agrarios.



- Valor ambiental: Suelo sujeto a un régimen de protección debido a su capacidad ambiental para la protección del territorio municipal frente a la presencia del nuevo vertedero de RSU en el Término de Loeches.
- Valor paisajístico: Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos, orográficos o por sus ecosistemas endorreicos o gipsícolas.
- Valor paisajístico forestal: Suelo sujeto a un régimen de protección debido a sus valores paisajísticos de carácter forestal.

Según se indica, dada la naturaleza de la diversidad de las protecciones propuestas, en algunos casos, un mismo suelo puede ser afectado por varias protecciones, quedando en tales casos estos suelos sujetos al máximo común denominador de las condiciones urbanísticas aplicables.

De acuerdo con las Normas Urbanísticas se prevé adicionalmente una categoría de suelo no urbanizable de especial protección arqueológica (Clave 06) que se establece “*sobre las áreas del suelo rustico incluidas en la Carta Arqueológica de Torres de la Alameda que pudiendo tener en su subsuelo restos arqueológicas deben ser sometidas a un procedimiento de prospección arqueológica, previamente a la autorización de actividad que impliquen movimiento de tierras u otras actividades que alteren el subsuelo*”. Según se señala, su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de Planos de Ordenación: OE-1 “Clasificación del Suelo”, si bien, esta categoría de suelo no se ha podido localizar ni en dichos planos ni en los cuadros de superficies aportados.

En cuanto a las superficies, de acuerdo con la información obtenida del cuadro que figura en la sección 5.3 de la Memoria de ordenación, las superficies de cada una de las categorías de suelo no urbanizable son las siguientes:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE
<b>Suelo no urbanizable de especial protección</b>	Infraestructuras	139,98 Has
	Red Natura 2000	76,34 Has
	Hábitats Naturales	620,88 Has
	Montes Preservados	458,26 Has
	Dominio Público Pecuario	19,87 Has
	Dominio Público Hidráulico	17,19 Has
<b>Suelo no urbanizable de protección</b>	Valores Naturales	2.085,13 Has
	Valores Ambientales	29,06 Has
	Valores Paisajísticos	606,27 Has
	Valores Forestales	183,23 Has

El mencionado cuadro realiza un sumatorio de las distintas categorías para obtener la superficie que corresponde al suelo no urbanizable de especial protección y al suelo no urbanizable de protección, indicando además el porcentaje del término municipal que se destina a cada una de las clases de suelo. Tal y como se ha indicado anteriormente, y a la vista de los planos de clasificación del suelo (serie OE-01), existen subcategorías de suelo no urbanizable que se superponen entre sí, por lo que el sumatorio realizado no resultaría válido para obtener estos porcentajes. Esta circunstancia queda de manifiesto al realizar el sumatorio de las superficies correspondientes a cada clase de suelo, dado que se obtiene un total de 4.958,81 Has, cifra muy superior a la superficie del término municipal, que según el Banco de Datos Municipal y Zonal (ALMUDENA) del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid es de 4.336 Has.



El siguiente cuadro resume la superficie del término que se destina a cada una de las clases de suelo, habiendo obtenido la superficie total del suelo no urbanizable restando a la superficie total del término municipal el suelo clasificado como urbano y urbanizable. Por su parte, se ha incorporado al suelo urbano y urbanizable la superficie de redes generales que tienen adscritas, la cual se interpreta, a la vista de los planos de clasificación del suelo (serie OE-01) y de los cuadros de superficies que figuran en la sección 7.1 de la Memoria de ordenación, que no está incluida en ninguna de las clases de suelo, contradiciendo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“La totalidad del suelo municipal estará adscrito a todas o algunas de las clases y categorías de suelo, incluyendo los espacios que califique como elementos integrantes de cualquier red pública de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos.”*

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE					
		SUP. (Has)	R.G. ADSCRITAS	PARCIAL (Has)	%	TOTAL (Has)	%
Suelo urbano	Consolidado	260,48	-	260,48	6,01 %	318,29	7,34
	No consolidado	54,17	3,64	57,81	1,33 %		
Suelo urbanizable	Sectorizado	284,79	22,55	307,34	7,09 %	408,73	9,43
	No sectorizado	96,16	5,23	101,39	2,34 %		
Suelo no urbanizable*						3.608,98	83,23
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL **						4.336,00	100%

\* La superficie del suelo no urbanizable se ha obtenido restando a la superficie total del término municipal el suelo clasificado como urbano y urbanizable, al no haberse considerado la superposición de sus distintas categorías en los cuadros de superficies aportados (sección 5.3 de la Memoria de Ordenación)

\*\* La superficie del término municipal se ha obtenido del Banco de Datos Municipal y Zonal (ALMUDENA) del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

## 2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el Documento Inicial Estratégico presentado, el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.



## 2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

### 2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre se ha sometido el Avance del Plan General de Torres de la Alameda a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.

Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Energía (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (actual Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Alcalá de Henares
- Ayuntamiento de Loeches
- Ayuntamiento de Pozuelo del Rey



- Ayuntamiento de San Fernando de Henares
- Ayuntamiento de Valverde de Alcalá
- Ayuntamiento de Villalbilla
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes preceptivos:

- Con fecha 9 de diciembre de 2021 y número de registro 10/130039.6/21 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con fecha 9 de diciembre de 2021 y número de registro 10/130038.5/21 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con fecha 1 de febrero de 2022 y número de registro 10/003928.1/22 se solicitó al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 13 de diciembre de 2021

Esta Subdirección General informa que el apartado del documento aportado dedicado al riesgo de inundaciones se debe actualizar tras la aprobación del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020.

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 27 de diciembre de 2021.

Este Organismo informa que Torres de la Alameda no está incluido en el listado de municipios considerados como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal del Anexo 1 del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), señalando que debe corregirse la mención que se realiza en la Memoria de ordenación respecto al cumplimiento del Decreto 58/2009, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid, por encontrarse derogado.

Finalmente, señalan que dado que el documento no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que tienen competencias relativas al cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, no realizan observaciones ni sugerencias al respecto



- Ayuntamiento de Alcalá de Henares, recibida el 14 de enero de 2022.

Este Ayuntamiento señala que del contenido del Avance propuesto no se deducen situaciones adversas relevantes que puedan afectar a Alcalá de Henares, por lo que no procede la presentación de sugerencias.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 18 de enero de 2022.

Este Centro Directivo informa que la figura de planeamiento en tramitación no afecta ni directa ni indirectamente a la Red de Carreteras del Estado.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 21 de enero de 2022.

Esta Área recuerda la necesidad de incluir en el documento ambiental un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, adjuntando un documento de directrices para su elaboración. El informe establece condiciones específicas para los ámbitos en los que se determine la necesidad de llevarse a cabo caracterizaciones analíticas, así como para los sectores y ámbitos de actuación de uso industrial.

Finalmente, el informe establece la necesidad de incorporar en el articulado del documento normativo, determinadas prescripciones respecto a las actividades potencialmente contaminantes del suelo.

- Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), recibida el 21 de enero de 2022.

Este Organismo informa de las afecciones existentes, destacando que existen sectores y ámbitos de actuación que se encuentran en zona de policía de cauces públicos, algunos de los cuales no han sido incluidos en la categoría de suelo no urbanizable que incluye al dominio público hidráulico.

Por su parte, el informe realiza una serie de indicaciones de carácter general, entre ellas, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico o la necesidad de que, en los nuevos desarrollos que se ubiquen en zona de policía, se solicite autorización previa de este organismo y se presente un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años. Respecto a la red de saneamiento se señalan varios condicionantes, entre los que puede destacarse la necesidad de que la red de colectores sea de tipo separativo.

- Dirección General de Promoción Económica e Industrial, recibida el 27 de enero de 2022.

Este Centro Directivo señala que, pese a que no se han evaluado en el documento las posibles afecciones, se ha comprobado con la información disponible en la Dirección General que *“no se encontrarían afectados derechos mineros por la superficie ocupada por las infraestructuras proyectadas”*.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 28 de enero de 2022.

Esta Unidad Administrativa emite informe sanitario-ambiental en el que señala la necesidad de integrar una serie de requisitos y recomendaciones para la protección de la población que resulte afectada, y en especial a la población vulnerable, siendo estos relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, a las plagas urbanas, a la radiación ionizante, a las zonas verdes, jardines y espacios de esparcimiento y a la red de riego y reutilización de agua depurada.



Finalmente, el informe señala respecto al nuevo parque de viviendas que se promuevan, principalmente dirigidas a la población joven, que se consideren medidas concretas para colectivos vulnerables, como podría ser la realización de un estudio específico sobre modelos de alojamiento alternativo para personas vulnerables. Asimismo, recomienda interconectar el capítulo dedicado a las incidencias previsibles sobre la planificación concurrente con el Plan Nacional de Salud y Medio Ambiente.

- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibida el 9 de febrero de 2022.

En el informe emitido por este Organismo se valora positivamente, respecto a la movilidad interna del municipio, los objetivos marcados en el Plan General para fomentar los desplazamientos a pie y en bicicleta. Respecto a la movilidad externa, señala que se echa en falta alguna consideración respecto a las previsiones futuras de tráfico, movilidad y reparto modal, así como propuestas para fomentar el uso del transporte público. En este sentido, recomienda que, en fases sucesivas del Plan General, se aborde el análisis de la movilidad global del municipio, valorando necesidades futuras y explorando soluciones basadas en el transporte público y otros modos alternativos.

Asimismo, el informe recomienda para facilitar la accesibilidad al transporte público en condiciones de seguridad, que en las Ordenanzas se incluya un capítulo donde se establezcan las condiciones mínimas que deben reunir los espacios destinados para la implantación de paradas de autobús conforme se establece en las disposiciones normativas vigentes.

- Área de Vías Pecuarias, recibida el 28 de marzo de 2022.

Esta Área informa sobre las vías pecuarias que atraviesan el término municipal y establece una serie de condiciones de carácter general y otras de carácter particular, las cuales se refieren a correcciones en la denominación de las vías pecuarias que deben realizarse en la Memoria de información, a la necesidad de modificar las fichas urbanísticas de los ámbitos afectadas por las vías pecuarias y a la necesidad de grafiar en todos los planos del documento la red de vías Pecuarias, incorporándola a la leyenda como Red Supramunicipal Vía Pecuaria.

El informe concluye señalando que *“se deberán recoger todas las consideraciones realizadas, todo ello para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y principalmente que las vías pecuarias estén bien grafiadas en los planos conforme a los planos del Fondo Documental de Vías Pecuarias de esta Dirección General al objeto de poder informar las afecciones correctamente”*.

- Dirección General de Carreteras, recibida el 14 de julio de 2022.

Este Centro Directivo emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 de Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. Entre otras cuestiones, señala que el Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones, considerando tanto la plataforma de la carretera como la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto, no debiendo disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de las carreteras.

Por su parte, se señala, entre otras, la necesidad de que el Plan General contenga un Estudio de Tráfico y Movilidad, así como planos específicos de carreteras con un nivel de detalle suficiente,



debiendo recogerse esta información tanto en las correspondientes fichas urbanísticas como en las Normas Urbanísticas. Asimismo, se establece la necesidad de que el Plan General prevea un horizonte temporal de entrada en servicio de los sectores respecto de las actuaciones de conexión con las carreteras de la Comunidad de Madrid, fijando también los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas, debiendo reflejarse en el Estudio Acústico que se realice la ubicación de elementos para la contención del ruido de las carreteras.

- Subdirección General de Arquitectura, recibida el 27 de diciembre de 2023.

Esta Subdirección General señala, en base a sus competencias, que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección los siguientes documentos desarrollados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con finalidad divulgativa y al objeto de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento
- Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico
- Inventario de arquitectura contemporánea de interés
- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua

Asimismo, el informe señala respecto de la protección del patrimonio urbano (casco y otras áreas con valor patrimonial), que a través de la ordenanza correspondiente o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros, proponiendo a título indicativo una serie de consideraciones a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco.

- Canal de Isabel II, recibida el 25 de marzo de 2024.

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II y a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General, recogiendo detalladamente en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 30 de abril de 2024.

Esta Dirección General emite Informe en el que se señalan las afecciones del Plan General respecto a las siguientes figuras de protección ambiental:

- Espacios Red Natura 2000
- Fauna y flora silvestre
- Montes en Régimen Especial: Montes Preservados
- Hábitats de interés comunitario (HICs) fuera de Red Natura 2000
- Terreno forestal en régimen general

El informe realiza una valoración de las afecciones producidas, estableciendo una serie de requerimientos y condicionantes que deben incluirse en todos los documentos del Plan General, los



cuales se detallan en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance y son complementarias a las que establece el promotor en la documentación entregada.

En la siguiente fase de tramitación se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y Público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

### **2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables**

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, el Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, donde se pone de manifiesto que los poderes públicos *promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.* Respecto a los criterios básicos de utilización del suelo, dicho texto señala que, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán *“atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.”*

**Es por ello, que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda y suelo industrial en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.**

Respecto al análisis territorial necesario para la definición del modelo de ordenación, la propuesta realiza una visión exclusivamente municipal, sin analizarse los efectos del planeamiento sobre los municipios limítrofes. En este sentido, la escala común de los problemas ambientales en toda el área, precisa de un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos. A falta de planeamiento territorial, este análisis debe ser asumido, al menos parcialmente, por cada uno de los Estudios Ambientales Estratégicos de los Planes Generales de Ordenación de los municipios de la zona.

### **2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico**

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará



parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y aquellos reclamados en el presente Documento de Alcance. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las alternativas, las cuales deben ser técnica y ambientalmente viables, justificando la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno y las afecciones a los municipios colindantes.

## **2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento**

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del *Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda*, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente Documento de Alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida. En este sentido, resulta importante realizar un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0) cuantificando no solo las viviendas potenciales en ámbitos y sectores pendientes de desarrollo sino también las que pueden edificarse de manera directa en el suelo urbano consolidado, a efectos de justificar el dimensionado de las distintas alternativas. Respecto a las alternativas a considerar, se debe tener en cuenta que, de acuerdo con el punto 2.c del



apartado 5 de la Ley 21/2013, estas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables y deben tener en cuenta los objetivos del plan.

- Debe definirse el horizonte temporal del Plan General.
- Tal y como se ha señalado en el apartado 1.8 no se describen en el documento los cambios normativos propuestos en el suelo urbano consolidado, ni se ha valorado su incidencia a los efectos de dimensionar el nuevo Plan General.
- El suelo urbano no ha sido dividido en áreas homogéneas conforme se establece en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- A la vista de los planos de clasificación del suelo (serie OE-01) y de los cuadros de superficies que figuran en la sección 7.1 de la Memoria de Ordenación, se ha observado que las redes generales adscritas al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable no se incluyen, aparentemente, en ninguna clase de suelo, contradiciendo lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Existen discrepancias entre la denominación de los sectores y ámbitos de actuación que figuran en los planos de ordenación y la que figura en el resto de documentos.
- Deben corregirse los cuadros de superficies de la propuesta considerando para ello las diferentes categorías de suelo no urbanizable que se superponen entre sí.
- El dominio público pecuario debe grafarse como suelo no urbanizable de protección en las fichas de ordenación de los sectores y de los ámbitos de actuación.
- Debe incluirse en los planos de ordenación y en los cuadros de superficies la categoría de suelo no urbanizable de especial protección arqueológica que se define en las Normas Urbanísticas (Clave 06). El número y la denominación de las categorías de suelo no urbanizable deben coincidir en todas las partes del documento.
- Debe aclararse el régimen normativo de la “Reserva de suelo para la incorporación de infraestructuras de transporte” que se grafía en los planos de ordenación.
- En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas que se permitan.
- Deberá recogerse en las fichas de los ámbitos y sectores todas las consideraciones que le sean de aplicación conforme a lo indicado en el presente documento, y aquellas que deriven de los estudios ambientales realizados.
- Deberán eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, entre otras, la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid o la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- La documentación del Plan General deberá realizar un análisis de las necesidades de dotaciones, equipamientos y servicios, en particular respecto a la atención sanitaria y educativa, acorde con los nuevos desarrollos previstos, de manera que no se den



situaciones de déficit de las mismas o desfase temporal con los crecimientos residenciales.

- De acuerdo con el artículo 22 del 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, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
- Deberá realizarse un inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable, señalando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables y deberá hacerse hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.
- Debe completarse y corregirse el documento de Avance del Plan General en los términos señalados en los apartados 2.3 y siguientes del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

### 2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación

El documento a presentar para las siguientes fases del procedimiento debe organizarse de forma que pueda ser de fácil manejo, siguiendo en la medida de lo posible las siguientes directrices:

- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, de manera que corresponda a la organización física que tendrían los documentos impresos. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables. Se pondrá especial cuidado en la longitud de las rutas, evitando rutas muy largas (carpetas y documentos con nombres muy largos) puesto que la red institucional tiene una limitación en el número de caracteres máximo de la ruta completa. El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.
- Se aportará un archivo pdf que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes.
- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. Las delimitaciones de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile



(multiarchivo). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:

1. Clasificación del Suelo  
Campos mínimos: Clase
    - *No deben de existir entidades duplicadas*
    - *No debe tener entidades superpuestas o con solapamientos*
  2. Categoría del Suelo  
Campos mínimos: Clasificación/categoría
    - *No deben de existir entidades duplicadas*
    - *No deben existir huecos entre entidades adyacentes*
  3. Ámbitos de Ordenación y Gestión  
Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global
  4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales  
Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global
- En el caso de aportarse documentos PDF que contienen planos generados desde AutoCAD debe revisarse que estos no conserven comentarios, marcos o anotaciones provenientes de dicha aplicación, innecesarios para el documento PDF, pero que bloquean algunas partes del documento y hacen imposible un adecuado manejo del mismo. Esta documentación no permite una adecuada lectura y análisis, y tampoco es posible su utilización para realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

### 2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Asimismo, el documento del Plan General a someter a Declaración Ambiental Estratégica, deberá recoger en el apartado de la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

### 2.4. Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

De acuerdo con los datos que figuran en los anteriores apartados 1.7.1 y 1.8 del presente Documento de Alcance, se realiza el siguiente cuadro comparativo que recoge los porcentajes del término municipal que se destinan a cada una de las clases y categorías de suelo tanto en las Normas Subsidiarias en su situación actual como en la propuesta:



CLASE / CATEGORÍA DE SUELO		AVANCE PGOU		NNSS SITUACIÓN ACTUAL
		%		%
Suelo urbano	Consolidado	6,01	7,34	5,15
	No consolidado	1,33		
Suelo urbanizable*	Sectorizado	7,09	9,43	1,71
	No sectorizado	2,34		
Suelo no urbanizable			83,23	93,14

\* Suelo apto para urbanizar en las NNSS

A la vista de los datos que figuran en este cuadro, procede señalar lo siguiente:

- La superficie del término municipal clasificada como **suelo urbano** se ha incrementado del 5,15% al 7,34%, lo que suponen aproximadamente 90 hectáreas. Tal y como ya se ha indicado anteriormente, el Avance señala que el suelo urbano consolidado de la propuesta está formado por el suelo urbano de las NNSS incrementado por el suelo de aquellos polígonos que has sido desarrollados y urbanizados, si bien, conforme ya se ha adelantado en el apartado 1.8 de este Documento de Alcance, del análisis del documento de las NNSS y del Avance se desprende que existe una diferencia de superficie de unas 35 hectáreas, por lo que deberá aclararse en las siguientes fases de tramitación el origen de esta discrepancia, detallando si han sido incorporados nuevos terrenos a esta categoría de suelo. Por su parte, a la vista de la documentación aportada, se observa que la propuesta ha incorporado al suelo urbano, en su categoría de no consolidado, los siguientes ámbitos de actuación que no se incluían en esta clase de suelo en las NNSS:
  - AA/UE-1, con uso global de Actividades Económicas y ubicado en el vacío urbano existente al norte del actual polígono industrial del municipio, entre este y la carretera M-224, discurriendo por su interior el arroyo Pantueña. Estos terrenos se clasificaban por las NNSS como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrario y con protección de cauces y riberas.
  - AA/UE-2, con uso global de Actividades Económicas y ubicado junto a la carretera M-300, en la confluencia de esta con la carretera M-224 de acceso al centro de la población. Las NNSS clasificaba estos en origen como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrario, si bien, mediante modificación puntual de las mismas aprobada en el año 2001 se clasifican como suelo apto para urbanizar, conformando el sector SAU-5 de uso industrial.
  - AA/UE-3, AA/UE-4, AA/UE-5 y AA/UE-6, todos ellos con uso global de Actividades Económicas y ubicados al suroeste del núcleo urbano junto a la carretera M-300. Los terrenos ocupados por estos ámbitos de actuación se clasificaban por las NNSS como suelo no urbanizable común. Cabe señalar que se ha detectado que los ámbitos AA/UE-4, AA/UE-5 y AA/UE-6 se encuentran erróneamente denominados en los planos de ordenación.

A la vista de lo anterior, para las siguientes fases de tramitación deberán describirse detalladamente las diferencias entre el suelo urbano de las NNSS y el de la propuesta, justificando que todos los terrenos incorporados a esta clase de suelo cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de



Madrid, prestando especial atención a los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado propuestos a lo largo de la carretera M-300, sin aparente conexión con la trama urbana. Asimismo, deberá justificarse que los terrenos ocupados por el ámbito de actuación que la propuesta incorpora al suelo urbano, y que en el planeamiento vigente se clasificaban como suelo especialmente protegido (AA/UE-1), han perdido los valores que hicieron que fueran clasificados como tales.

- Respecto al **suelo urbanizable**, la superficie del término municipal destinada a esta clase de suelo se ha incrementado considerablemente, pasando del 1,71% previsto en las NNSS para su estado actual al 9,43% de la propuesta.

Según se ha señalado en el apartado 1.7.1, las NNSS en su estado actual tienen pendiente de desarrollo un total de cinco sectores de suelo apto para urbanizar, cuatro de uso residencial (SAU-1, SAU-2, SAU-6 y SAU-7) y uno de uso industrial (SAU-5). Tal y como se ha indicado en el punto anterior, el sector SAU-5 se constituye principalmente en la propuesta como un ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado (AA/UE-2), incrementando su aprovechamiento respecto al previsto en las NNSS. Respecto a los sectores SAU-6 y SAU-7 de las NNSS, la propuesta los incorpora al suelo no urbanizable protegido por sus valores naturales, salvo una pequeña porción del SAU-6 que se define como red general de zonas verdes (sin quedar claro a qué clase de suelo pertenece). Respecto a los sectores SAU-1 y SAU-2, ubicados al suroeste del núcleo urbano, la propuesta los mantiene como suelo urbanizable sectorizado, conformando, respectivamente, los sectores SUS-R1 y SUS-R2, incrementando su aprovechamiento respecto al previsto en las NNSS.

Además de lo anterior, la propuesta prevé los siguientes seis sectores adicionales de suelo urbanizable:

- SUS-R3, de uso global residencial y ubicado en el extremo sureste del núcleo urbano, ocupando terrenos que las NNSS clasificaba como suelo no urbanizable común.
- SUS-R4, de uso global residencial y ubicado en el extremo este del núcleo urbano, ocupando terrenos clasificados por las NNSS como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrario, siendo atravesado por la Colada de Alcalá a Torres y Nuevo Batzan.
- SUS-R5, de uso global residencial y ubicado al norte del núcleo urbano, en ambas márgenes del arroyo Pantueña y apoyado en la carretera M-224. Estos terrenos se clasificaban por las NNSS como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrario y de protección de cauces y riberas.
- SUS-T1, de uso global terciario y ubicado al suroeste del núcleo urbano, apoyado a lo largo del frente sur de la carretera M-225, de acceso al centro de la población, ocupando terrenos clasificados por las NNSS vigentes como suelo no urbanizable común.
- SUS-AE1 y SUS-AE2, con uso global de actividades económicas y ubicados al noroeste del término municipal distanciados unos 6 kilómetros del núcleo urbano. Entre los dos sectores ocupan una superficie aproximada de unas 200 has y tienen como objetivo conformar una gran área logística de alcance regional vinculada al Corredor del Henares. Los terrenos ocupados por estos sectores se clasificaban por las NNSS como suelo no urbanizable común. Cabe señalar que se ha detectado que el sector SUS-AE2 se encuentra erróneamente denominados en los planos de ordenación.



Por su parte, la propuesta contempla los siguientes cuatro ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, para los que establece las mismas determinaciones de ordenación que para los sectores de suelo urbanizable sectorizado:

- SUNS-R1 y SUNS-R2, de uso residencial y ubicados al norte del núcleo urbano, en ambos márgenes del arroyo Pantueña y apoyados en la carretera M-224 en continuidad con el sector SUS-R5. Estos terrenos se clasificaban por las NNSS como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrario y de protección de cauces y riberas.
- SUNS-T1, de uso terciario y ubicado en continuidad con los ámbitos anteriores al norte del núcleo urbano, en ambos márgenes del arroyo Pantueña. Al igual que en el caso anterior, estos terrenos se clasificaban por las NNSS como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agrario y de protección de cauces y riberas.
- SUNS-AE1, con uso global de actividades económicas y ubicado al norte del término municipal junto a los sectores SUS-AE1 y SUS-AE2 para completar el área logística de alcance regional, ocupando terrenos clasificados por las NNSS como suelo no urbanizable común.

Procede señalar respecto al suelo urbanizable, que se clasificará como suelo urbanizable sectorizado aquel sobre el que pueda justificarse la necesidad de su desarrollo, mientras que el resto del suelo urbanizable, considerado como tal al que carezca de valores para ser clasificado como no urbanizable de protección, lo será en su categoría de no sectorizado, de manera que su incorporación paulatina al proceso urbanístico vaya acompañada de los correspondientes estudios de incidencia que valoren sus necesidades e implicaciones ambientales.

- En cuanto a la superficie del término municipal clasificada como **suelo no urbanizable**, como consecuencia de lo anteriormente señalado, se ha reducido del 93,14% de superficie del término municipal que preveían las NNSS en su estado actual al 83,57% que propone el Avance del Plan General.

A la vista de los datos anteriores, cabe señalar que debe tenerse en cuenta que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. Asimismo, señala en su artículo 20 relativo a los criterios básicos de utilización del suelo que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Respecto a la legislación autonómica, se recuerda que la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, indica en el mismo sentido, en sus artículos 3 y 33 que la ordenación urbanística tiene como fin, entre otros, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio, señalando además que la potestad de planeamiento debe ejercerse operando a la a la vista de



información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de esta.

### **Valoración de la propuesta de desarrollo residencial del Avance del Plan General:**

La Memoria de información incluye en su capítulo II un análisis socioeconómico que señala que, de acuerdo con el Padrón Municipal de Habitantes, Torres de la Alameda cuenta, a fecha 1 de enero de 2018 con una población de 7.760 habitantes, entendiéndose este como el último dato disponible a la fecha de elaboración del documento.

El apartado 3.1.6 del citado capítulo realiza una estimación de la población futura en el municipio, señalando que la población de Torres de la Alameda experimenta un fuerte crecimiento en las últimas dos décadas, estabilizándose entre los años 2011 y 2014 para comenzar, a continuación, un moderado descenso que parece no haber tocado suelo. En cuanto al comportamiento del saldo biológico señala que es previsible que siga siendo negativo, siendo la variable que presenta más incertidumbre el comportamiento del saldo migratorio, planteando las dos siguientes hipótesis de evolución de la población

1. Que siga descendiendo la población, pero a un ritmo menor, con una tasa anual que sea la mitad de la que ha tenido entre los años 2014 y 2018 (-0,56%)
2. Que en los próximos años la población empiece a crecer, pero de manera moderada, con una tasa que sea la cuarta parte de la que tuvo entre los años 2006 y 2011 (4,98%), último periodo de crecimiento positivo.

En base a esto, el documento señala que en el año 2023 la población del municipio puede oscilar entre 7.653 y 8.255 habitantes, con una población media de 7.954 habitantes. Para el año 2028 se plantea una población que varía entre 7.545 y 8.782, con una población media de 8.164 habitantes, lo que supone un cambio de tendencia de la evolución demográfica de Torres de la Alameda. No se ha localizado en el documento la definición del horizonte temporal del Plan General ni la previsión de la evolución de la población hasta esta fecha.

Por su parte, la Memoria de ordenación señala en su sección 5.2 respecto a la capacidad residencial de las NNSS que en el municipio existen 2.165 viviendas, existiendo suelo vacante urbanizado con capacidad para 219 viviendas.

Con estos datos de partida, la propuesta de Avance prevé los siguientes ámbitos de actuación y sectores de suelo urbanizable con uso residencial:

Clase de Suelo	Denominación	Superficie	Sup. Edificable Res	Coef. Edificabilidad	Nº Viv	Densidad Aprox.
SUNC	AA/UE-7	0,54 Has	2.894 m <sup>2</sup> c	0,54 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	28	52 viv/ha
SUZS	SUS-R1	14,91Has	67.106 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*	492	33 viv/ha
SUZS	SUS-R2	13,32 Has	59.923 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*	439	33 viv/ha
SUZS	SUS-R3	7,49 Has	26.948 m <sup>2</sup> c	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*	165	22 viv/ha
SUZS	SUS-R4	10,53 Has	37.913 m <sup>2</sup> c	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*	232	22 viv/ha
SUZS	SUS-R5	12,31 Has	61.530 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	406	33 viv/ha
<b>TOTAL</b>		<b>59,10 Has</b>	<b>256.314 m<sup>2</sup>c</b>	-	<b>1.762</b>	<b>30 viv/ha</b>

\* Incluye parte de edificabilidad prevista en estos sectores para el uso terciario

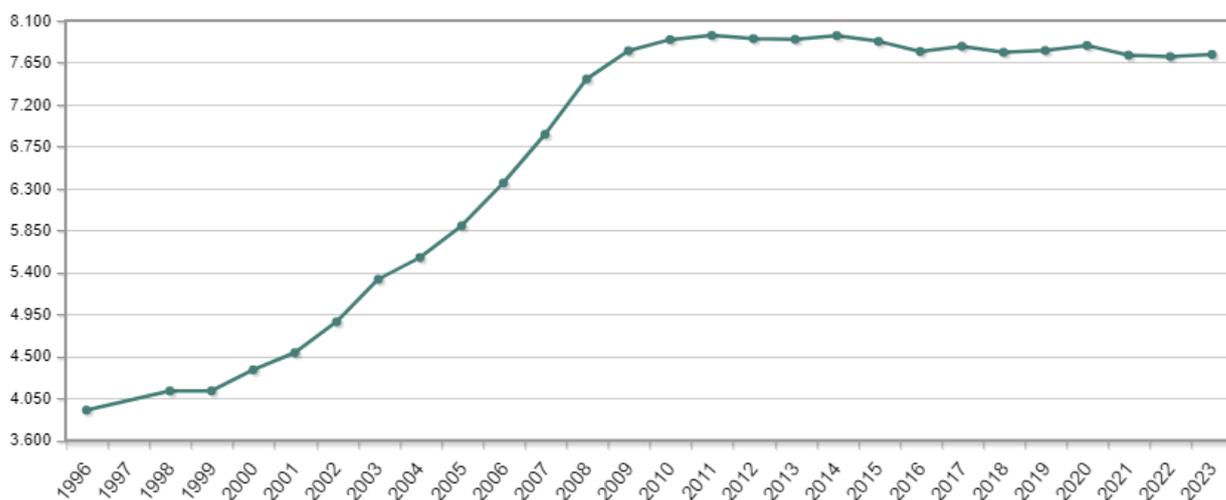


Conforme se ha señalado en apartados anteriores, el Avance del Plan General propone cambios normativos que implican un incremento del número de viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado, el cual no ha sido cuantificado. En concreto, la propuesta permite en todo el casco antiguo (Clave de ordenanza 01) el número máximo de viviendas por parcela que resulte de dividir la edificabilidad sobre rasante entre la dimensión de vivienda tipo (124 m<sup>2</sup>), pudiendo reducirse esta cifra a 75 m<sup>2</sup>c en determinados casos, mientras que el planeamiento vigente, considerando la modificación puntual de las NNSS que alteró este parámetro en 2006, únicamente permite en el casco histórico la vivienda multifamiliar destinada a viviendas sociales, previa declaración de interés social por el Ayuntamiento (artículo 11.1.7 de las NNSS).

Además de lo anterior, la propuesta prevé en el suelo urbanizable no sectorizado dos ámbitos para uso residencial (SUNS-R1 y SUNS-R2), los cuales ocupan una superficie de 25,92 Has con previsión para 625 viviendas. Dado que durante la tramitación de los correspondientes Planes de Sectorización se valorará la procedencia y necesidad de acometer la transformación urbanística de estos ámbitos, conforme a lo establecido en la LSCM, ni el uso ni las viviendas previstas se toman en consideración a los efectos de la presente valoración.

Por su parte, actualizando los datos estadísticos a los últimos disponibles se observa lo siguiente:

- La población en el municipio según el censo de población del Instituto Nacional de Estadística del año 2023 es de 7.737 personas, lo que supone que desde el año 2018 (último dato estadístico aportado por el documento) la población se ha incrementado en 26 habitantes, cifra que se sitúa en la parte baja de la horquilla prevista, no habiéndose producido, por el momento, el cambio de tendencia señalado, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico obtenido del Instituto Nacional de Estadística:



- Según el Censo de Población y Viviendas del año 2021, en Torres de la Alameda hay en este año un total de 2.949 viviendas, de las cuales 2.574 son principales y 375 no principales. De esta manera, considerando los 7.729 habitantes con los que contaba el municipio en dicho año, resulta una ratio de 3,00 habitantes por cada vivienda principal.

A la vista de los datos anteriores, resulta evidente que, sin ni siquiera considerar las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado, ya sea en solares vacantes o las derivadas de los cambios normativos, así como tampoco las viviendas previstas en el suelo urbanizable no sectorizado, las 1.762 viviendas propuestas en ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo



urbanizable parecen excesivas para la previsible evolución de la población en el municipio. Considerando el ratio deducido de los datos del Censo de Población y Viviendas del año 2021 y manteniendo el porcentaje de viviendas principales y secundarias existente, las 1.762 viviendas propuestas darían cabida a 4.618 nuevos habitantes, lo que supone un incremento aproximado de un 60% en el número de habitantes del municipio, mientras que en los últimos diez años, la población en el municipio ha disminuido en 162 habitantes pese a que las NNSS vigentes cuentan con suelo residencial disponible para su desarrollo.

De esta manera, se estima necesario realizar para la siguiente fase de tramitación lo siguiente:

- Deben actualizarse las previsiones de crecimiento poblacional considerando los últimos datos estadísticos disponibles y justificando adecuadamente, en su caso, los motivos por los que se considera que va a producirse un cambio de tendencia respecto a la evolución de la población de los últimos años.
- Deben cuantificarse las viviendas potenciales en el suelo ya urbanizado, considerando tanto las que pueden construirse en los solares vacantes como aquellas nuevas viviendas que pueden generarse derivadas de los cambios normativos señalados anteriormente, siendo relevante cuantificar estas últimas no solo a los efectos del dimensionado residencial del Plan General, sino para poder realizar una adecuada previsión de las redes públicas.
- La propuesta de crecimiento residencial deberá dimensionarse adaptándose a las necesidades reales del municipio, dando así cumplimiento a los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y los artículos 3 y 33 la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo y, en especial, con la preservación de los valores del suelo innecesario para atender las necesidades de transformación urbanística. Deberá analizarse expresamente la pérdida de valores de los terrenos situados al norte de la M-224 y que se clasifican como suelo urbanizable, valorando la pertinencia del uso residencial considerando las afecciones existentes derivadas de la carretera M-224 (zona de dominio público, zona de protección, ruido, etc..) y del arroyo Pantueña (dominio público, zona de servidumbre, zona de policía, zona de flujo preferente, zona inundable, etc..), las cuales se definirán detalladamente en el estudio hidrológico que se debe realizar a tal efecto.

### **Valoración de la propuesta de desarrollo industrial/terciario del Avance del Plan General:**

De acuerdo con la sección 5.1 de la Memoria de ordenación, en el municipio se encuentra vacante el 37,1% del suelo industrial existente, que se corresponde con 57 parcelas que ocupan 24,7 Has, y el 28,2% del suelo comercial, que se corresponde con 6 parcelas que ocupan 0,45 Has, no habiéndose cuantificado en la propuesta la superficie edificable pendiente de desarrollo.

Con este punto de partida, el Plan General propone calificar la siguiente superficie de suelo destinado al uso de actividades económicas (industrial) en ámbitos de actuación y sectores de suelo urbanizable:



Clase de Suelo	Denominación	Superficie	Sup. Edificable	Coef. Edificabilidad
SUNC	AA/UE-1	7,69 Has	30.779 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*
SUNC	AA/UE-2	9,38 Has	37.503 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*
SUNC	AA/UE-3	10,09 Has	40.374 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*
SUNC	AA/UE-4	8,60 Has	34.410 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*
SUNC	AA/UE-5	8,44 Has	33.753 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*
SUNC	AA/UE-6	9,43 Has	37.722 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*
SUZS	SUS-AE1	178,93 Has	572.563 m <sup>2</sup> c	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*
SUZS	SUS-AE2	26,35 Has	84.307 m <sup>2</sup> c	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s*
<b>TOTAL</b>		<b>59,10 Has</b>	<b>256.314 m<sup>2</sup>c</b>	-

\* Incluye parte de edificabilidad prevista en estos sectores para el uso terciario

Además de lo anterior, la propuesta prevé en el suelo urbanizable no sectorizado un ámbito destinado al uso de actividades económicas (SUNS-AE1), que ocupa 14,83 Has, si bien, al igual que con los ámbitos de uso residencial, será durante la tramitación del correspondiente Plan de Sectorización cuando se valore la procedencia y necesidad de acometer la transformación urbanística de este ámbito.

De lo anterior se deduce que, pese a que exista en la actualidad un 37,1% de suelo vacante para uso industrial, equivalente al de actividades económicas, el Plan General prevé la ocupación de casi 60 Has de suelo para su posible desarrollo a corto plazo destinado a dicho uso, considerándose que no queda suficientemente justificado en el expediente la necesidad de consumir esta cantidad de suelo, debiendo valorarse alternativas de crecimiento que sean coherentes con las necesidades municipales, y en su caso, con las necesidades regionales, considerando para ello el suelo vacante ya urbanizado en el Corredor del Henares, dando cumplimiento a los citados artículos 3 y 20 del TRLSRU y el artículo 3 de la LSCM, atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo.

Respecto a los sectores SUS-AE1 y SUS-AE2 y al ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-AE1, que pretenden constituir un gran área logística de alcance regional ubicada al norte del término municipal y separada del núcleo urbano, independientemente de que debe estar debidamente justificada su necesidad, conforme se indica detalladamente en el apartado 2.5.1 del presente Documento de Alcance, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal considera en su informe de fecha 30 de abril de 2024 que deben ser eliminados de la zona en la que se ubican por los siguientes motivos:

- *“La superficie que se propone transformar y las infraestructuras asociadas se encuentran en una zona sensible para especies de fauna esteparia incluida en los catálogos de especies protegidas a nivel regional y nacional, e incompatible con la presencia de este tipo de infraestructuras.*
- *Esta transformación del suelo supone una pérdida de hábitat significativo para la avifauna esteparia que podría afectar a la conservación de las poblaciones que habitan en estas zonas, así como, bloquear corredores ecológicos necesarios para el movimiento de la fauna entre espacios protegidos”.*

En cuanto al uso terciario, el plan propone un sector de suelo urbanizable con este uso global (SUS-T1), el cual ocupa 20,97 Has con una superficie edificable para este uso de 83.864 m<sup>2</sup>c, siendo su aprovechamiento de 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Además, se prevé un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado



de uso terciario, el cual ocupa una superficie de 14,83 Has. Por su parte, los ámbitos de actuación y sectores con otros usos globales, prevén también superficie edificable destinada al uso terciario, la cual suma un total de 239.175 m<sup>2</sup>c. A la vista de la documentación aportada, se considera que tampoco queda justificado adecuadamente en el expediente la necesidad de prever esta cantidad de suelo destinada al uso terciario, siendo de aplicación lo señalado anteriormente respecto del TRLSRU y la LSCM y el uso racional del suelo.

## 2.5. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal

Con fecha 30 de abril de 2024 se recibe informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, en el cual se señala que el término municipal de Torres de la Alameda se encuentra dentro del ámbito de las siguientes figuras de protección ambiental:

- Espacios Red Natura 2000 (RN2000)

La parte norte del municipio se localiza dentro del ámbito del Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y se aprueban su plan de gestión y el de la Zona de Especial Protección para las Aves “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”. Concretamente, dentro del ZEC ES3110001, denominada “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”. Todo el término de Torres de la Alameda presentes en la ZEC se encuentra en la zona A: Conservación Prioritaria

Por su parte, se señala que en la ribera del río Henares, incluida en la ZEC, se encuentran diferentes hábitats de interés comunitario incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE, los cuales se enumeran en el informe.

- Fauna y Flora Silvestres

Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres:

Una parte importante del término municipal se corresponde con una zona de uso habitual (campeo, descanso, alimentación, dormitorios, nidificación, refugio, migración) de numerosas especies de fauna, algunas de las cuales se encuentran incluidas en los catálogos de especies amenazadas de fauna y flora silvestres regional y nacional. Asimismo, para otros grupos faunísticos como los anfibios y mamíferos silvestres, el entramado de pastos, matorrales y linderos, constituye una fuente de alimentación y es un ecosistema necesario para su existencia, otorgando a la zona un mayor grado de biodiversidad.

Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid:

Al oeste del municipio, de norte a sur, discurre el Corredor Ecológico Principal denominado “del Sureste”, según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid, los cuales han sido identificados como aptos para garantizar la conectividad ecológica de la Comunidad de Madrid



asegurando la coherencia de las áreas protegidas y dando continuidad a los espacios naturales protegidos.

- Montes en Régimen Especial. Montes Preservados

En la zona sur del municipio existen terrenos forestales que, de acuerdo con el anexo cartográfico incluido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, elaborado al amparo del artículo 20 de la misma, tienen la categoría de montes preservados por estar poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar y coscoja, principalmente.

- Hábitats de interés comunitario (HICs) fuera de Red Natura 2000

Además de los hábitats de interés comunitario ya señalados, en el término municipal aparecen otros HICs ubicados fuera de RN2000, los cuales se señalan en el informe.

- Terreno forestal en régimen general

En el término municipal, se encuentran superficies que se ajustan a las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid teniendo la condición de monte o terreno forestal, en este caso, sujetos al régimen general establecido en la citada norma. Además de otros montes o terrenos forestales de titularidad particular, al norte del término municipal se encuentra el monte denominado Soto de la Ciudad, de propiedad particular, que es gestionado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal siguiendo las normas establecidas en el artículo 8 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Una vez descritas las figuras de protección ambiental incluidas en el término municipal de Torres de la Alameda, el informe realiza una valoración de las afecciones producidas, estableciendo los siguientes requerimientos, y condiciones que se atenderán como medidas para la protección de los valores naturales que son competencia de la Dirección General y se incluirán en todos los documentos del Plan General que proceda, siendo complementarias a las que establece el promotor en la documentación entregada:

- Todo terreno clasificado como suelo no urbanizable de protección, debe tener una protección específica, en función de su estatus legislativo. Así pues, todo el terreno que su normativa sectorial obligue a esta clasificación según lo establecido en el presente informe, deberá quedar así reflejado en el plan, así como la obligación de cumplir con lo establecidos en dichas normas. De este modo:
  - Todo terreno incluido en Red Natura se debe clasificar como suelo no urbanizable de Protección, porque así lo obliga su normativa sectorial, al tratarse de terrenos incluidos en la Zona A del ZEC ES3110001, denominada “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”, y cualquier actuación que se realice en ellos, deberá estar previsto en los usos que determina su plan de gestión, Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno.
  - Todo terreno incluido en terreno forestal en régimen especial (montes preservados) se debe clasificar como suelo no urbanizable de protección, porque así lo obliga su normativa sectorial, y, por tanto, cualquier actuación que se realice en ellos deberá



estar previsto en los usos que determine la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

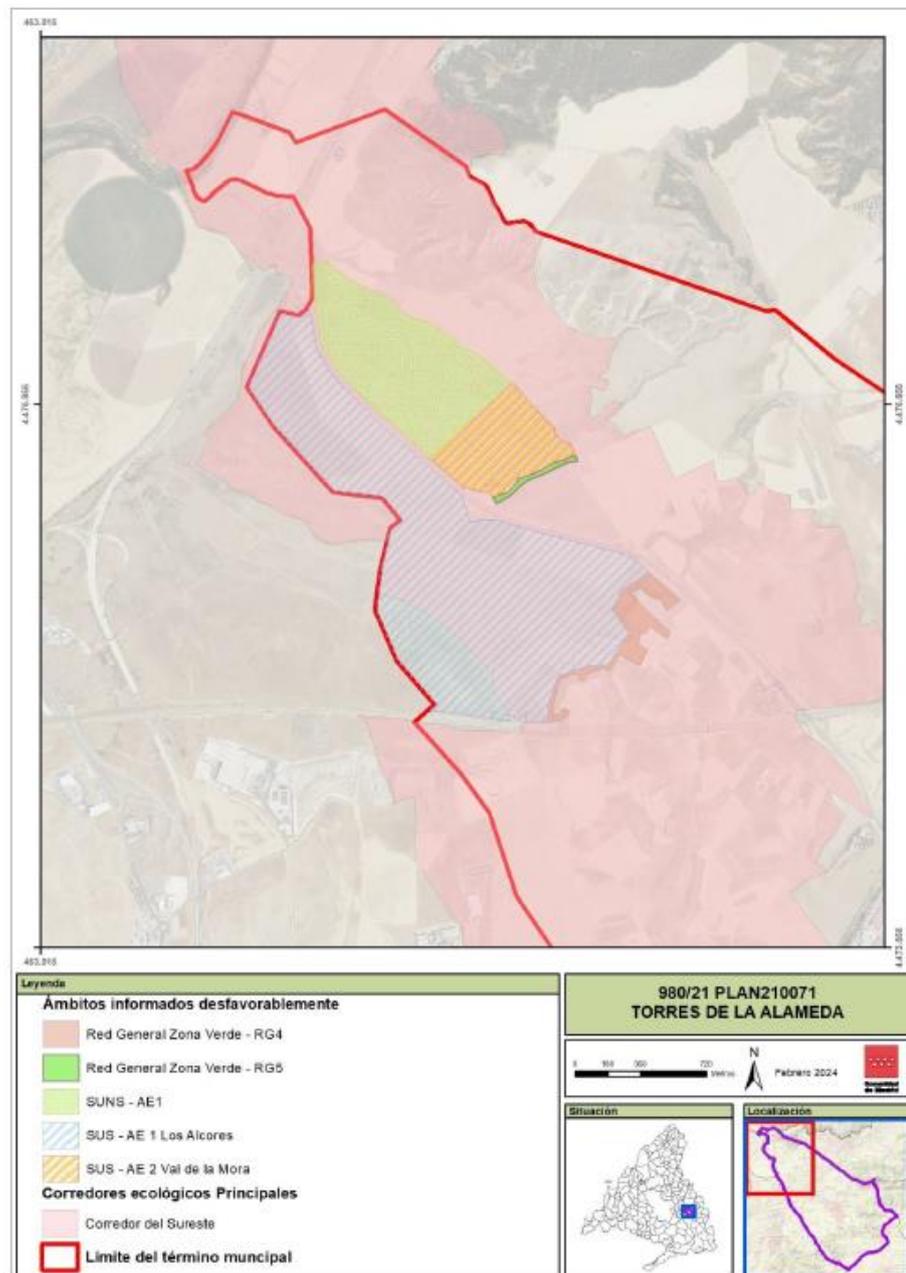
- Respecto los Hábitats fuera de Red Natura, se considera adecuado su clasificación como suelo no urbanizable de protección, puesto que es la mejor forma de garantizar el cumplimiento del artículo 46.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, y se recuerda que dicha ley no establece usos para los citados HICS.
- Respecto a los terrenos forestales en régimen general: el promotor deberá realizar un estudio, a incluir en el Estudio Ambiental Estratégico, en el que se realice lo siguiente:
  - Un estudio detallado de la vegetación forestal existente y su grado de desarrollo, debiéndose ubicar las nuevas ampliaciones urbanísticas (urbanas y urbanizables), en aquellas zonas con vegetación forestal de poco valor.
  - Las parcelas con vegetación de interés forestal, se debería clasificar como suelo no urbanizable protegido, determinando, en función de su interés y grado de desarrollo, su inclusión en un tipo u otro de subclase suelo de protección.
  - A esto hay que añadir que los nuevos desarrollos urbanísticos previstos se deberían localizar de forma compacta y dando continuidad al núcleo urbano, para evitar la fragmentación del territorio y la destrucción de hábitats.
  - Las parcelas forestales que se clasifiquen como suelo urbanizable o urbano, una vez consideradas las dos condiciones anteriores, actualmente clasificadas como suelo no urbanizable común, deberán ser compensadas conforme al artículo 43 de la ley forestal de la Comunidad de Madrid, mediante un proyecto de compensación forestal, que incluya, al menos, lo establecido en el Anexo I que se incorpora al informe; dicho proyecto deberá ser aprobado por esta Dirección General.
- Se señala que las categorías del suelo no urbanizable se superponen. La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal entiende que no es posible que se solapen varias categorías de suelo en un mismo espacio, por lo que, cuando haya superposición se debe restringir a favor de la norma de mayor protección, teniendo en cuenta lo establecido en el primer punto de estas conclusiones.
- Respecto la protección de la fauna:
  - En el ámbito de los suelos previstos para el desarrollo de SUS.AE1, SUS.AE2 Y SUSNS-AE1 se ha señalado la presencia de especies de fauna amenazada sensible a la transformación de dicho suelo y que podría resultar afectada por dicha transformación de forma significativa pues:
    - La superficie que se propone transformar se encuentra en una zona sensible para especies de avifauna esteparia incluida en los catálogos de especies amenazadas a nivel regional y nacional, e incompatible con la presencia de este tipo de desarrollos.
    - Esta transformación del suelo supone la pérdida de hábitats que podría afectar a la conservación de la fauna esteparia, así como bloquear corredores ecológicos necesarios para el movimiento de la fauna entre espacios protegidos.



Es por ello que, será necesario modificar los desarrollos SUS-AE1, SUS-AE2 Y SUNS-AE1, así como a las Redes Generales de Zonas Verdes asociadas a los mismos, para evitar la afección a especies de fauna catalogada, valorando la sinergia con otros usos del territorio.

En el anexo II del informe se adjunta plano con estos sectores, vista las contradicciones de nomenclatura existentes en la documentación remitida (en el plano 1 de la documentación denominada "titulo\_iii-ordenacion\_planos", se les llama de SUS-AE1, SUS-AE3 Y SUNS-AE1, y en las fichas de Ordenación y Gestión de la documentación denominada "4\_titulo\_iii-memoria\_de\_ordenacion\_2" se les llama SUS-AE1, SUS-AE2 Y SUNS-AE1).

**ANEXO II: AMBITO INFORMADO DESFAVORABLEMENTE**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csy](http://www.madrid.org/csy) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092739594577879134835

- Además de las indicaciones realizadas, el Plan General debe considerar una serie de condiciones destinadas a la conservación de la flora y fauna silvestre, las cuales quedan detalladas en el informe.
- Respecto la documentación presentada, el informe señala lo siguiente:
  - En la documentación del bloque II se menciona el espacio natural protegido del Soto del Henares. El término municipal de Torres de la Alameda no se encuentra en el ámbito establecido en el Decreto 169/2000, de 13 de julio, por el que se establece un régimen de protección preventiva, para el espacio natural Soto del Henares, en los términos municipales de Alcalá de Henares y los Santos de la Humosa.
  - En la sección 2. Protección del medio ambiente, del capítulo 8. Normas Generales de Protección en el artículo 8.07 Protección del arbolado, la vegetación y el paisaje se debe indicar la legislación que se cita en este informe.
  - Esta Dirección General señala que no se considera adecuado ampliar en suelo no urbanizable de protección, los usos que establece la ley del suelo para dicha clasificación, al menos en aquellos terrenos propuestos de protección por parte de esta dirección general. Esto se pretende en el artículo 11.05 referente a actuaciones en suelo no urbanizable de protección que requieran calificación urbanística, dentro de la sección 2 referente al régimen general del suelo no urbanizable de protección, detallándose en el informe estos nuevos usos propuestos.
  - En las condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable de protección se propone la plantación de arbolado en zona próximas a las edificaciones. Cuando se trata de edificios situados en suelo urbano o urbanizable, colindantes con los terrenos forestales y en edificaciones interiores a áreas forestales se debe observar lo establecido en el Real Decreto 893/2013 por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales y en el artículo 11, Sección SI 5 5 del Código Técnico de la Edificación.
  - Modificaciones que se deben incluir en el capítulo 12 “Régimen específico para cada categoría de suelo no urbanizable de protección. claves de ordenanza.”
    - En relación a la clase de protección SNUEP Red Natura, Montes Preservados y Hábitats se señala que no se pueden informar los usos de estas clases de suelo porque el artículo 12.12 está incompleto. En cualquier caso, se recuerda que en lo referente a Red Natura y los Monte Preservados, los usos no pueden ser distintos a los que establezca su normativa de protección sectorial.
    - Se considera adecuado que en las fichas de cada elemento del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se debe incluir que se encuentran afectados por las figuras de protección anteriormente descritas indicando la legislación que las regula.
    - En los suelos clasificados como suelo no urbanizable que permiten la construcción de viviendas anexas a las explotaciones o instalaciones, se considera que la Normativa Urbanística debe tenerse en cuenta que no se entiende que un suelo no urbanizable protección tenga menores limitaciones que uno que no lo es, por lo que se debe determinar que en todo Suelo No Urbanizable de Protección en los que se permita los usos citados en el artículo 26.1.a), deberán cumplirse las mismas limitaciones impuestas en dicho artículo, y en este sentido, se entenderá que guardarán proporción con



la extensión y características de dichas explotaciones, cuando la explotación esté vinculada a una superficie que cumpla la unidad mínima de cultivo, conforme a la explotación que va a llevarse a cabo.

Además, para la autorización, con carácter excepcional y cuando la categoría lo permita, de la construcción de viviendas unifamiliares vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas se deberá justificar la necesidad de dicha vinculación y si en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas ellas son necesarias para la explotación.

## 2.6. Condiciones para la ordenación general

De la consideración de las prescripciones contenidas en este Documento de Alcance, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- No podrán ser clasificados como suelo urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio, ajustando sus límites a la realidad física del territorio, y las redes públicas estructurantes. No será nunca un criterio de delimitación el ajustarse a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a otros fines.
- Deben preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, de tal modo que no resulten situaciones urbanas de dispersión, de las que derive un consumo irracional de recursos. Para ello, se propone incluir en el documento un orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.

## 2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos debe garantizar la perfecta adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente.

Deberán protegerse las visualizaciones del núcleo desde su entorno. Para ello, debe atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características de la visión del núcleo.

Por todo lo expuesto, la propuesta definitiva atenderá a las siguientes prescripciones, algunas de las cuales ya son recogidas en el Documento Inicial Estratégico.

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística. Para ello, la



propuesta de ordenación de los sectores de suelo urbanizable contenida en el PGOU tendrá un carácter orientativo, aplazando las decisiones sobre el trazado definitivo a su desarrollo mediante Plan Parcial, que irá acompañado de un estudio paisajístico. Esta condición estará recogida como condición vinculante en las fichas de los sectores correspondientes.

- La ordenación pormenorizada de los nuevos desarrollos (ámbitos de actuación y sectores) debe garantizar su conexión con la trama urbana existente, evitando que los únicos accesos a los mismos se produzcan a través de la red de carreteras.
- Resulta necesario establecer una separación física entre el uso industrial y cualquier otro tipo de suelo, y entre este y las vías limítrofes, debiendo prever una banda de espacios libres o zonas verdes de transición que los separe. La superficie que se adscriba a los sectores no industriales, cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 para las áreas acústicas correspondientes a los usos de que se trate. El resto quedará adscrito a los sectores industriales, con una anchura suficiente para el cumplimiento de los valores límite de ruido establecidos en el citado Real Decreto. Todo ello quedará suficientemente justificado en el estudio correspondiente. Esta franja estará arbolada con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales. La inclusión de estas bandas de protección deberá recogerse en las fichas de dichos sectores industriales.
- Los Planes Parciales que desarrollen los ámbitos de actuación y sectores de uso industrial estudiarán el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.
- Se evitarán las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares adosadas y se intercalarán diferentes orientaciones para evitar la monotonía del tejido urbano resultante. Con ese mismo propósito, y a fin de impedir la excesiva envergadura de las manzanas definidas y favorecer la permeabilidad, mediante espacios públicos, se evitarán las longitudes de fachada superiores a 50 metros, salvo en casos excepcionales, en que quede expresamente justificado.
- Los tipos edificatorios serán acordes con la visión general del núcleo, evitando expresamente diferencias significativas de altura y pendientes de cubierta, respecto a las construcciones existentes. Se evitarán expresamente los materiales, soluciones constructivas y colores, discordantes con el entorno.
- Deberá atenderse a la protección de las visualizaciones del límite del núcleo urbano. Tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, deben considerarse los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características del panorama. Se evitará particularmente la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo. Su regulación quedará establecida en la Normativa.



## 2.8. Condiciones para las Infraestructuras

### 2.8.1. Infraestructuras eléctricas

El apartado 6.4.4 de la Memoria de información señala en su apartado “B” que, en el término municipal de Torres de la Alameda, la compañía suministradora de energía eléctrica es Unión Fenosa, discurriendo por el municipio varias líneas eléctricas aéreas, cuyos trazados no se ven afectados por los futuros desarrollos. Asimismo, se señala que no se tiene previsto ningún tipo de ampliación o modificación de las líneas por parte de la compañía suministradora.

En cualquier caso, conviene recordar que deberá tenerse en cuenta las instalaciones eléctricas considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, “queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección”. La citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m. a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir, en su caso, los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiendo en la normativa urbanística que *“en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan”*, conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, debe garantizarse el cumplimiento de lo establecido en el 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 y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

### 2.8.2. Infraestructuras viarias

La Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid señala en su informe de fecha 17 de enero de 2022 que el Plan en tramitación no afecta ni directa ni indirectamente a la Red de Carreteras del Estado.



Por su parte, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid emite informe con fecha 13 de julio de 2022 en el que señala que las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid que discurren por el ámbito del Plan General son la carretera M-300, perteneciente a la Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid y las carreteras M-224, M-225 y M-220, pertenecientes a la Red Local.

El informe se emite sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 de Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo, realizando una serie de consideraciones que se resumen a continuación:

- El Plan General debe atender a los condicionantes recogidos en todos los informes previos emitidos por esta Dirección General, los cuales se enumeran en el informe.
- El Plan General debe respetar la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Se deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones, calificando la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto.
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.
- El Plan General deberá contener planos específicos de carreteras en los que se reflejen a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas y en las Normas Urbanísticas del Plan General, incluyéndose, además, los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.
- El Plan General deberá contener la definición de las travesías y tramos urbanos a los efectos de aplicación de la legislación en materia de carreteras.
- No estará autorizado ningún nuevo acceso a las carreteras de titularidad autonómica que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure en plan general que se está tramitando. Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales mejorando los accesos actuales y no se autorizarán nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica. Tampoco podrán variarse



las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.

- El Plan General deberá contener planos de detalle suficiente para poder evaluar la zona de dominio público y de protección de las carreteras en todos los sectores y sus accesos que afecten a las carreteras de competencia de la Comunidad de Madrid. Tanto en el caso de conexiones existentes afectadas por nuevos desarrollos como en el de nuevas conexiones, se considera necesario incluir en el plan propuestas específicas para dichas actuaciones.
- El Plan General deberá prever un horizonte temporal de entrada en servicio de los sectores respecto de las actuaciones de conexión con las carreteras de la Comunidad de Madrid que tienen la obligación de acometer, fijando también los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas. Se considera necesario incluir en el plan general la obligación de establecer los mecanismos de gestión necesarios, donde se incorpore la definición de la actuación a nivel de anteproyecto, una programación de las fases de ejecución con los condicionantes para la autorización de licencias de ocupación, el establecimiento de posibles situaciones y cargas de carácter provisional, y cualquier otra condición que se deba contemplar con el fin de que cada sector tenga garantizado el acceso previsto a la carretera independientemente del grado de desarrollo del resto.
- En el Estudio Acústico se deberá reflejar la ubicación de elementos para la contención del ruido en las carreteras M-300, M-224, M-225 y M-220. El Plan General deberá contener la documentación de detalle oportuna para poder valorar la ubicación y dimensiones de dichos elementos.
- El Plan General, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva.
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas y consideradas en el informe de sostenibilidad económica del Plan General.

### 2.8.3. Infraestructuras ferroviarias

El término municipal es atravesado de este a oeste por la línea férrea de Alta Velocidad Madrid-Barcelona.

A la fecha de emisión del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF, debiendo atenderse a lo que señale este organismo respecto a las afecciones del Plan General a sus infraestructuras.

### 2.8.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

De acuerdo con el punto “C” del apartado 6.4.4 de la Memoria de información, existe un gasoducto de 6” que cruza el término municipal de norte a suroeste y desde el que sale un ramal de 6” que llega hasta el polígono industrial de Pozo de la Fuente y desde el que se distribuye a todo el municipio, apoyada en 4 estaciones de gasificación.



Por su parte, en el Plano de información I-04.2 se grafía también el oleoducto Rota-Zaragoza en su tramo Loeches-Iriepal, el cual cuenta con un diámetro de 10" y atraviesa el término municipal de este a oeste.

En cualquier caso, cabe señalar que para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

En este sentido, debería incluirse dentro del marco legal aplicable en la normativa del Plan General, la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, así como su normativa de desarrollo, entre las que cabe destacar:

1. El artículo 2 de la Ley del Sector de Hidrocarburos, establece que las actividades destinadas al suministro de productos petrolíferos y de gas por canalización a los consumidores demandantes dentro del territorio nacional tendrán la consideración de actividades de interés económico general.
2. Si se produjeran afecciones en instalaciones gasistas o petrolíferas, competencia de la Administración General del Estado, éstas deberán estar sujetas a la normativa sectorial sobre coordinación con planes urbanísticos y de infraestructuras viarias, en especial a lo dispuesto en el artículo 5 de la citada Ley:

*“La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes. La planificación de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor será tomada en consideración en la planificación de carreteras.*

*En los casos en los que no se haya tenido en cuenta la planificación de dichas instalaciones en instrumentos de ordenación o de planificación descritos en el apartado anterior, o cuando razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de productos petrolíferos o gas natural aconsejen el establecimiento de las mismas, y siempre que en virtud de lo establecido en otras Leyes resultase preceptivo un instrumento de ordenación del territorio o urbanístico según la clase de suelo afectado, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación del territorio que resulte aplicable”.*

Es necesario destacar, que la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, establece en su disposición adicional duodécima que será de aplicación a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas en el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de esta Ley.



### 2.8.5. Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno, para lo cual, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

### 2.9. Condiciones para las zonas verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

### 2.10. Protección de las Vías Pecuarias

A la vista del informe del Área de Vías Pecuarias de fecha 25 de marzo de 2022 procede realizar las siguientes consideraciones:

#### De carácter general:

1. Los documentos de planeamiento urbanístico posteriores a este Avance deberán ser remitidos a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe preceptivo y vinculante, tal y como se establece en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
2. La información sobre la amplitud, nivel de detalle, y grado de especificación del Estudio de Incidencia Ambiental debe basarse en los siguientes condicionantes:



- Las Vías Pecuarias desde el punto de vista urbanístico se calificarán como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.
- La Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, será incluida en los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías y Leyendas del documento del “Avance del Plan General del Municipio de Torres de la Alameda”.
- Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.
- Si el terreno de las vías pecuarias coincide con otro tipo de redes supramunicipales existentes, los planos deberán reflejar en esta superficie de coincidencia ambas redes.
- En todos los planos del Plan deben grafarse las vías pecuarias afectadas, con su longitud y anchura exactas, de manera que queden perfectamente delimitadas, mediante una trama clara y precisa, sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario y con leyenda específica sobre el significado de dicha trama.
- En todos los planos del Plan las vías pecuarias no pueden contener construcciones u ocupaciones temporales con instalaciones desmontables futuras de ningún tipo, ya sean sobre el terreno, aéreas o subterráneas sin antes haber obtenido la correspondiente autorización, si cabe, del Órgano competente en materia de vías pecuarias.
- Respeto a las interferencias entre la vía pecuaria y viarios rodados se deberán tener en cuenta los condicionantes señalados en el informe, debiendo situarse los viarios fuera de la vía pecuaria.
- Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.
- Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a las vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

#### De carácter particular:

- Respecto a la Memoria de información:

Es necesario corregir la denominación correcta de las vías pecuarias con su anchura legal correspondiente y de acuerdo al Proyecto de Clasificación de vías pecuarias de Torres de la Alameda



y la Concentración Parcelaria. (En el Área de Vías pecuarias existe a su disposición, un fichero en AutoCAD con la restitución de la capa de vías pecuarias tras la Concentración Parcelaria).

Sin perjuicio de lo que pueda informar el área de vías pecuarias dentro de sus competencias, habrá que tener en cuenta:

- Respecto a la Memoria de Ordenación (fichas urbanísticas):

En todas aquellas Fichas que se vean afectadas por vías pecuarias (tanto por estar incluidas dentro del ámbito de las mismas, como por ser colindantes, o por sus accesos u otras afecciones), además de grafiar las vías pecuarias con la misma trama que se haya utilizado en los planos del Avance del Plan General, y de indicar la superficie que corresponde a la “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, se deberá especificar lo siguiente:

*“Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.*

*Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.*

*Cuando los sectores o unidades de ejecución del Plan General lindan con vía pecuaria debe indicarse en la descripción de lindes de dichos ámbitos. Aspecto que no ha sido recogido en ninguna ficha urbanística. Igualmente se incluirá en cada ficha un croquis indicativo de dichas afecciones.*

*La ejecución de los nuevos trazados de la vía pecuaria corresponderá a cada ámbito de actuación colindante.*

*Se deberá especificar que el planeamiento de desarrollo derivado del Plan General será remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe”.*

- Respecto a la cartografía:

Es necesario grafiar la Red de Vías pecuarias en todos los planos del documento, e incorporarla a la leyenda como Red Supramunicipal Vía Pecuaria.

El PGOU propone desviar las vías pecuarias para evitar atravesar el núcleo urbano de Torres de la Alameda y proyecta un nuevo trazado de las vías pecuarias en paralelo a la Ronda Residencial en su tramo Norte y Este, manteniendo el ancho correspondiente de cada una de las coladas.

El informe concluye señalando que *“se deberán recoger todas las consideraciones realizadas, todo ello para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y principalmente que las vías pecuarias estén bien grafiadas en los planos conforme a los planos del Fondo Documental de Vías Pecuarias de esta Dirección General al objeto de poder informar las afecciones correctamente”.*

## 2.11. Protección del patrimonio cultural

A la fecha de emisión del presente Documento de Alance del Estudio Ambiental Estratégico no se ha recibido contestación a la consulta realizada a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, debiendo atenderse a lo que señale este centro directivo en el correspondiente



informe emitido conforme se establece en la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Por su parte, el informe de la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 26 de diciembre de 2023 señala, en base a las competencias atribuidas y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, los siguientes documentos que deben considerarse en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento, aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.
- El Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que, de acuerdo con el art.5 de la mencionada ley, “se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación.” Según se señala, en el término municipal de Torres de la Alameda se incluyen en el catálogo los siguientes bienes:
  - Asentamientos: Casco antiguo
  - Arquitectura civil: Conjunto agropecuario de Casar de Tepa o Dehesa de Torres.
  - Arquitectura religiosa: Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora (BIC), Ermita de la Soledad y Ermita del Cristo.
  - Valores visuales: Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora (Hito paisajístico)

Asimismo, se señala que parte de los elementos y conjuntos protegidos contenidos en el Catálogo Regional han sido documentados por esta Dirección General en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la publicación “Arquitectura y Desarrollo Urbano”, debiendo tenerse en consideración la catalogación de los elementos incluidos en esta publicación y en el Catálogo Regional, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de arquitectura contemporánea de interés, realizado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, pudiendo conformar un Catálogo Sectorial. Según se señala, en el término municipal de Torres de la Alameda existen un total de siete registros.

Según se indica, deberá considerarse la catalogación de los elementos señalados, en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, realizado también por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial. En este caso, en el término municipal de Torres de la Alameda no existen registros de elementos relacionados con la arquitectura del agua, sin perjuicio de los que pueda, en su caso, catalogar el Ayuntamiento en el ejercicio de la potestad de planeamiento.



Se señala en el informe que, en la zona del casco y en su caso, otras áreas con valor patrimonial, a través de la ordenanza correspondiente o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros.

A título indicativo se proponen en el informe una serie de consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, las cuales pueden consultarse en el mismo.

Finalmente, conviene señalar de nuevo respecto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que, conforme indica la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe, se considera adecuado que en las fichas de cada elemento se incluya si encuentran afectados por las figuras de protección descritas indicando la legislación que las regula.

## **2.12. Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático**

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respecto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO<sub>2</sub> y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

En este sentido, el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

Analizada la documentación aportada, se observa que el Avance de Plan General no incluye entre los objetivos señalados en su Memoria de ordenación la adaptación al cambio climático ni analiza en profundidad las afecciones que produce su desarrollo sobre el mismo, señalándose únicamente en el apartado 5 del Documento Ambiental Estratégico lo siguiente:

*“Desde la perspectiva del cambio climático se han de considerar fundamentalmente las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), también es interesante incluir como aspectos ambientales a estudiar los factores que determinan en mayor medida dichas emisiones, como por ejemplo el consumo de derivados del petróleo y otros combustibles fósiles o la eficiencia energética y consumo de energía eléctrica. En todos los casos, su cuantificación requeriría disponer de informaciones de las que en esta fase de la planificación resultan de difícil cuantificación. No obstante, se puede estimar que previsiblemente el Avance del Plan incidirá incrementando la emisión de gases de efecto invernadero.”*



Respecto a la calidad del aire, señala el apartado 3.1 del Documento Ambiental Estratégica que, en base a los datos de la estación de calidad de aire de Alcalá de Henares, *“podríamos determinar que la calidad del aire del ámbito de estudio es buena, aunque existen problemas puntuales en los valores objetivos para la protección de la salud humana y en la AOT40 del ozono”*. Respecto a la situación postoperacional, se señala en el apartado 5 del Documento Inicial Estratégico, sin más justificación, lo siguiente:

*“El desarrollo del planeamiento propuesto previsiblemente producirá un incremento de las emisiones a la atmósfera con respecto a la situación actual. Los principales focos de emisión para usos como los que se prevé implantar los constituyen el tráfico de vehículos asociado a los futuros desarrollos, las actividades económicas desarrolladas, y las calderas de calefacción, los calentadores de agua caliente sanitaria y las cocinas en las zonas de viviendas y actividades productivas.”*

Es por ello que, para poder realizar una adecuada valoración de estos aspectos, el documento del Plan General que vaya a ser objeto de Declaración Ambiental Estratégica deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
  - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
  - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
  - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
  - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su en relación con otros municipios.
  - Principales vías de circulación.
  - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
  - Propuestas de transporte público.
  - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
  - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub>).
  - Valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub> producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
  - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
  - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.



- Contaminantes a cuantificar (SO<sub>2</sub>, CO, NO, NO<sub>2</sub>, Partículas en suspensión (PM<sub>10</sub> y PM<sub>2,5</sub>), COVs, CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, otros.
  - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
- Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
  - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
  - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
  - Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

Por su parte, considerando que la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética persigue el objetivo de neutralidad climática en 2050, es necesario calcular la huella de carbono del municipio, así como un plan de reducción/mitigación de emisiones y un plan de compensación, de manera que en el horizonte temporal de desarrollo del Plan General la huella de carbono del municipio tienda a ser neutra.

Respecto a la huella de carbono, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo es posible utilizar la “*Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid*”, que está disponible en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General. A continuación, se recogen una serie de medidas generales y específicas de reducción en el ámbito del planeamiento urbanístico que tienen una componente transversal a diversos factores sobre los que incidir, algunas de las cuales ya están recogidas en el Estudio de Calidad Atmosférica, Energía y Contribución, Mitigación y Adaptación al Cambio Climático aportado:

- **Metabolismo urbano:**

Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), fomentando el uso de energías renovables.

- **Agua:**

Reducir y optimizar el uso del agua en los municipios, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

- **Materiales y residuos:**

Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de GEI.



- Movilidad y accesibilidad

Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

- Edificación y forma urbana

Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación que tenga en cuenta aspectos como la orientación, la iluminación, la ventilación natural, etc.

El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO<sub>2</sub>, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

El catálogo de árboles y arbustos para dicha infraestructura que actúen como sumideros de carbono deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- El bioclima de la ciudad
- Eficiencia hídrica de las especies
- Necesidades de riego y costes asociados
- Capacidad de secuestro de carbono de las especies
- Tipos de arbolado: viario, parque, zona naturalizada,
- Diseño de alcorques
- Manejo de podas
- Riesgos por caídas y tronchados
- Soleamiento de parques y jardines, con especial atención a los parques infantiles

### 2.13. Riesgos derivados del cambio climático

A la vista del artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán en el Plan General los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

- Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.
- Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.



- Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

A los efectos de identificar los posibles riesgos derivados del cambio climático se recomienda la utilización de la *“Guía para la evaluación de riesgos derivados del cambio climático”* publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

## 2.14. Protección frente a la contaminación acústica

### Caracterización de la situación acústica preoperacional:

El Documento Inicial Estratégico incluye como anexo 1 un Estudio de Ruido que realiza una caracterización de las fuentes de ruido ambiental existentes, identificando como tales a las carreteras que atraviesan el término municipal (M-220, M-224, M-225 y M-300).

Según se indica en el apartado 5, las situaciones acústicas más desfavorables tienen lugar en la carretera M-224 entre Torres de la Alameda y el límite con el municipio de Torrejón de Ardoz, utilizando para determinar los niveles de ruido generados por esta carretera, los datos del Mapa Estratégico de Ruido elaborado por la Comunidad de Madrid.

A partir de estos datos, se señala que la zona de afección que supera los 75 dB (A) prácticamente coincide con el ancho de la vía, que la zona de afección de 65-75 dB (A) abarca un rango de unos 60 a 80 metros del eje de la carretera, y que la zona de afección de 55-75 dB (A) abarca un rango de unos 450 a 550 metros del eje de la carretera.

### Caracterización de la situación acústica postoperacional:

El Estudio Acústico no analiza la situación acústica en la situación postoperacional, si bien, señala que los usos industriales que limiten con carreteras de la Comunidad de Madrid previsiblemente deberían ser fácilmente compatibles con los niveles objetivos señalados en el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Respecto a los usos residenciales, señala que pudieran dar lugar a situaciones acústicas más conflictivas, debido a que los niveles objetivo de ruido son más exigentes.

Para poder valorar estas afecciones y determinar la viabilidad de los usos propuestos, el documento que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe contener un estudio acústico completo que incluya, entre otros aspectos, una propuesta de zonificación acústica de las áreas urbanizadas a los efectos de determinar los valores objetivos de calidad acústica, así como un análisis de su cumplimiento en la situación postoperacional evaluando la necesidad de establecer, en su caso, medidas correctoras. Dicho estudio deberá elaborarse conforme a las siguientes directrices:

### Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

#### A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la



oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto.

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas. En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para las áreas acústicas tipo a), con predominio de suelo de uso residencial, estas no deberán computar como redes de zonas verdes en cuanto a estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

Deberá aportarse la delimitación de las áreas acústicas, definida por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

## B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.



Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, utilizando, en su caso, la última IMD disponible.

Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones “in situ” se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.

- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

### Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos

- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- A los efectos del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.



Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.

## 2.15. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. de fecha 22 de marzo de 2024, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

### Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos anteriores y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), la demanda media total estimada para los nuevos desarrollos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Torres de la Alameda es de 16.282,07 m<sup>3</sup>/día (188,45 l/s), de los que 2.291,67 m<sup>3</sup>/día (26,52 l/s) corresponden a los ámbitos en suelo urbano no consolidado, 10.517,98 m<sup>3</sup>/día (121,74 l/s) a los sectores en suelo urbanizable sectorizado y 3.472,42 m<sup>3</sup>/día (40,19 l/s) a los sectores en suelo urbanizable no sectorizado, siendo los caudales punta 51,55 l/s, 201,32 l/s y 74,02 l/s, respectivamente.

Estas demandas, en función de la ubicación de dichos desarrollos, se reparten de la siguiente manera:

- “Área de desarrollo urbano”, en torno al casco urbano de Torres de la Alameda: 7.642,20 m<sup>3</sup>/día (88,45 l/s), de los que 2.291,67 m<sup>3</sup>/día (26,52 l/s) corresponden a los ámbitos en suelo urbano no consolidado, 3.731,10 m<sup>3</sup>/día (43,18 l/s) a los sectores en suelo urbanizable sectorizado y 1.619,43 m<sup>3</sup>/día (18,74 l/s) a los sectores en suelo urbanizable no sectorizado, siendo el caudal punta total del área de desarrollo urbano 150,17 l/s.
- “Área de desarrollo industrial”, al noroeste del casco urbano: 8.639,86 m<sup>3</sup>/día (100,00 l/s), de los que 6.786,88 m<sup>3</sup>/día (78,55 l/s) corresponden a los sectores en suelo urbanizable sectorizado y 1.852,98 m<sup>3</sup>/día (21,45 l/s) al sector en suelo urbanizable no sectorizado, siendo el caudal punta total del área de desarrollo industrial 168,00 l/s.

### En cuanto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es competencia exclusiva del Estado, no correspondiéndole en consecuencia a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, sino que tal pronunciamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.



En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En la actualidad, el municipio de Torres de la Alameda se abastece de agua para consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, S.A., M.P. En particular, la aducción de agua al municipio de Torres de la Alameda se realiza con recursos procedentes de la Estación de Tratamiento de Colmenar. Desde este punto el agua llega, a través de diversas conducciones de la red estratégica del Sistema General de Abastecimiento, adscrito a Canal de Isabel II, S.A., M.P., hasta la Estación Elevadora de Velilla de San Antonio. Desde una de las dos estaciones esta instalación se impulsa el agua al municipio de Loeches, así como al Depósito de Torres de la Alameda II (Nuevo) a través de las dos conducciones “Arterias Velilla de San Antonio-Torres de la Alameda” de Ø 500 y 350 mm y fundición dúctil (FD). Este depósito, ubicado al sur del casco urbano, de 5.200 m<sup>3</sup> de capacidad, se utiliza actualmente como depósito de abastecimiento por gravedad del municipio de Torres de la Alameda a través de una conducción existente de Ø 150 mm y FD y como depósito regulador de este sistema, impulsando desde este municipio por un primer ramal de Ø 250 mm a los municipios Pozuelo del Rey y Campo Real, y mediante un segundo ramal de diámetros 250/300 mm a los municipios de Valverde de Alcalá, Villalbilla, Corpa, Anchuelo, Santorcaz, Pezuela de las Torres, Los Santos de la Humosa, Pioz y Pozo de Guadalajara, estos dos últimos pertenecientes a la Provincia de Guadalajara.

- En cuanto a la aducción actual, la capacidad de la aducción actual del municipio es insuficiente para satisfacer la demanda futura de los nuevos desarrollos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Torres de la Alameda, así como la demanda futura por el incremento de caudal que se produzca por los nuevos desarrollos que se contemplen en los planeamientos urbanísticos que se encuentren en revisión y pertenecen a este sistema de abastecimiento, siendo necesario por tanto reforzar el suministro para el techo de planeamiento.
- En cuanto a la regulación, la capacidad actual del Depósito de Torres de la Alameda II (Nuevo) resulta insuficiente para el caudal que será demandado por los nuevos crecimientos urbanísticos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Torres de la Alameda, e igualmente insuficiente para satisfacer la demanda futura de los nuevos crecimientos que se contemplen en los planeamientos urbanísticos de los municipios a los que da servicio dicha infraestructura.
- En cuanto a la red de distribución, la red de distribución existente en el casco urbano de Torres de la Alameda es insuficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los desarrollos propuestos en el Documento de Avance del Plan General.

Para garantizar el suministro del incremento de caudal demandado por el abastecimiento de los nuevos desarrollos incluidos en el Documento de Avance del Plan General de Torres de la Alameda, se deberán ejecutar las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

- Respecto a la aducción, se deberán ejecutar nuevas conducciones de aducción a los nuevos depósitos previstos:
  - “Área de desarrollo urbano”: desde el testero existente en la “Arteria San Fernando de Henares” de Ø 1200 mm y FD, ubicado en la Carretera M-206 (Torrejón – Loeches) se deberá ejecutar una conducción principal de Ø 600/500 mm y FD, que discurrirá por el término municipal de San Fernando de Henares hasta la ampliación del depósito actual ubicado al sur del casco urbano del municipio, Depósito de Torres de la Alameda II (Nuevo).



En dicha conducción se instalarán dos caudalímetros: uno tras la conexión en la “Arteria San Fernando de Henares” y otro una vez pasada la derivación hacia el nuevo depósito propuesto para el abastecimiento del “Área de desarrollo industrial”.

- “Área de desarrollo industrial”: desde la conducción principal anterior se realizará una derivación de Ø 400 mm y FD hacia el nuevo depósito propuesto para el abastecimiento de los nuevos desarrollos que se ubican en este área.
- Respecto a la regulación, se deberá aumentar la capacidad de regulación mediante la ejecución de una ampliación de depósito y un nuevo depósito, para lo cual en el Plan General se deberán crear las correspondientes reservas de suelo para dichas infraestructuras:
  - “Área de desarrollo urbano”: ampliación del depósito actual en 8.000 m<sup>3</sup> para el abastecimiento del “Área de desarrollo urbano” de Torres de la Alameda, a una cota de solera de 703 m. No se considera en dicha ampliación las necesidades de regulación para los nuevos crecimientos que se contemplen en los planeamientos urbanísticos de los municipios a los que se da actualmente se da servicio desde el Depósito de Torres de la Alameda II (Nuevo).
  - “Área de desarrollo industrial”: nuevo depósito de 8.700 m<sup>3</sup> ubicado al noroeste para el abastecimiento del “Área de desarrollo industrial” de Torres de la Alameda, a una cota de solera de 690 m.
- Respecto a la red de transporte y de distribución, se deberán ejecutar las siguientes redes de distribución para cada una de las áreas de desarrollo:
  - “Área de desarrollo urbano”: desde la ampliación del depósito deberá ejecutarse una conducción de transporte, de diámetro mínimo Ø 400 mm y FD, en la cual se instalará un caudalímetro. Desde dicha conducción partirá un anillo de distribución de Ø 300/250/200 mm y FD que discurrirá junto a los nuevos desarrollos previstos en el Documento de Avance de Plan General. Desde dicho anillo de distribución partirá la red de distribución interior de los nuevos desarrollos.
  - “Área de desarrollo industrial”: desde el nuevo depósito previsto al noroeste se deberá ejecutar una conducción de transporte hacia los nuevos desarrollos, de diámetro mínimo Ø 400 mm y FD, en la cual se instalará un caudalímetro. Desde esa conducción partirá la red de distribución interior de los nuevos desarrollos.

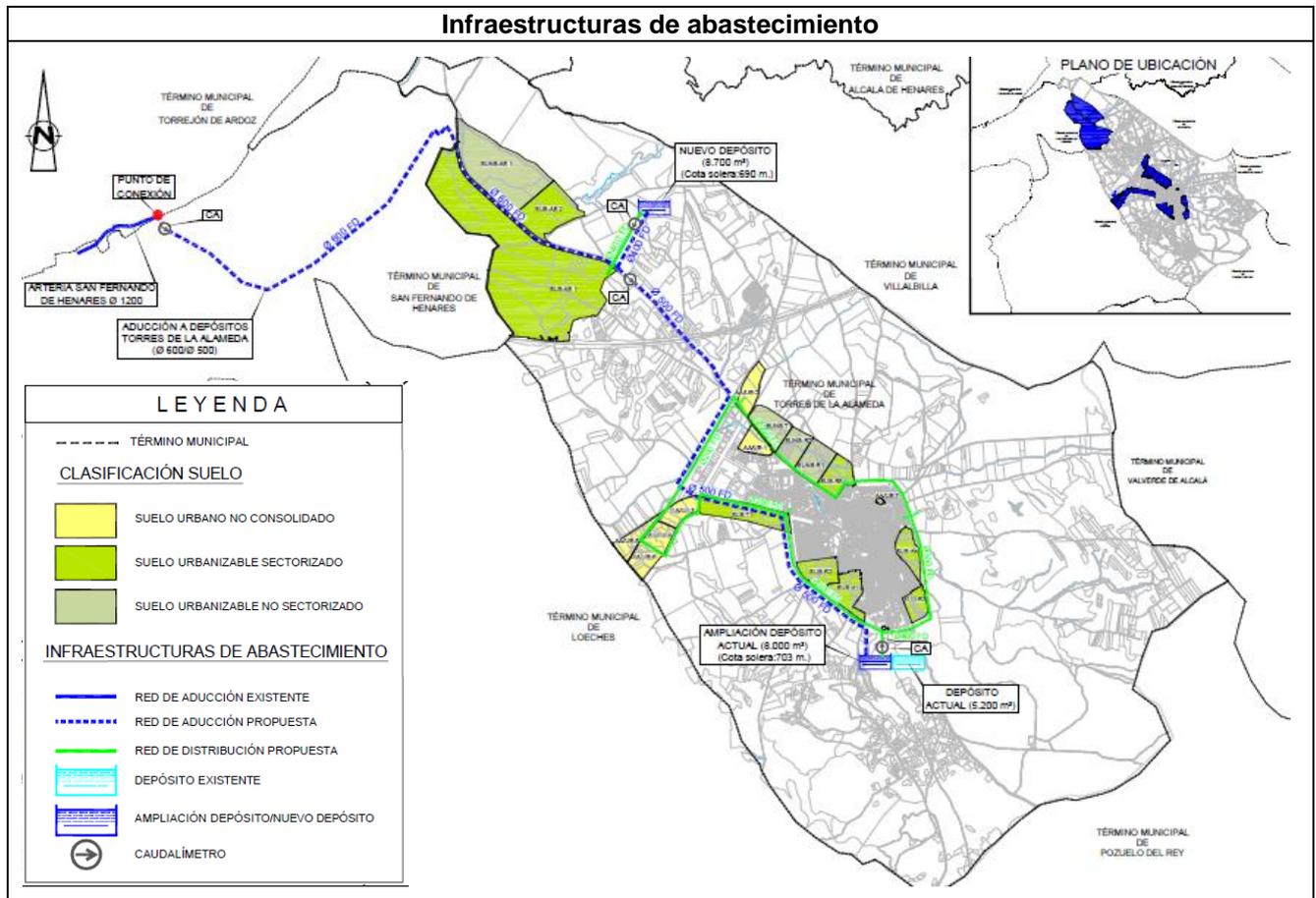
Estas nuevas infraestructuras o actuaciones deberán ser contemplados, para su estudio detallado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en las sucesivas fases de aprobación del planeamiento.

Las conexiones a la red de abastecimiento existente para cada uno de los desarrollos propuestos dentro del Documento de Avance se definirán en los respectivos *Informes de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior*, que deberán solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. cuando se vayan a desarrollar, una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana.

En el Documento del Plan General de Ordenación Urbana deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas.



En la siguiente imagen, incluida como anexo 1 del informe de Canal de Isabel II, pueden observarse las citadas infraestructuras hidráulicas de abastecimiento:



### En cuanto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

Con fecha 20 de junio de 2006 se firmó un Convenio Administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Torres de la Alameda para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público. En el Plan Director de (junio 2006) que acompañaba a dicho Convenio se indicaba la necesidad de ejecutar un tratamiento terciario en el EDAR de Torres de la Alameda, un nuevo depósito y red de distribución de agua reutilizable con el fin de llegar a las distintas zonas verdes públicas del planeamiento vigente, así como del planeamiento en revisión, en aquel momento Documento de Avance del Plan General de octubre de 2005.

Se informa que, en la actualidad, está en servicio el tratamiento terciario de la EDAR de Torres de la Alameda y que están ejecutadas las obras referentes al “Proyecto de Construcción para suministro de agua de riego con agua reutilizable. Municipio de Torres de la Alameda”, que incluye la ejecución de un bombeo en el terciario de la EDAR de Torres de la Alameda, red de transporte y red de distribución por impulsión de varios diámetros y de PVC-O.

En cumplimiento del citado Plan Director de suministro de agua reutilizable, se deberán recoger en el Plan General de Ordenación Urbana las demandas de agua regenerada, tanto del casco urbano como de los sectores inicialmente contemplados en el Convenio Administrativo firmado entre el Ayuntamiento



de Torres de la Alameda y Canal de Isabel II, y la red secundaria de riego con agua regenerada prevista. Para el resto de los sectores del nuevo planeamiento, no considerados en dicho Plan Director, se deberá ampliar el actual Convenio Administrativo de riego.

Previamente a la aprobación definitiva del Plan General se deberá consultar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. si el Sistema de Reutilización de Torres de la Alameda tiene capacidad suficiente para atender el suministro de agua regenerada de los nuevos ámbitos y sectores.

No obstante, en el caso de que algún ámbito y sector quiera suministro de agua regenerada, el promotor del sector deberá solicitar al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. *Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada* gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En cualquier caso, la viabilidad de conexión exterior a la red general de agua regenerada de Canal de Isabel II, S.A., M.P. estará condicionada a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que sería tramitada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos y sectores, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a Canal de Isabel II, S.A., M.P para su aprobación.

#### En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

El incremento de caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los crecimientos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020), asciende a 13.608,70 m<sup>3</sup>/día, de los que 1.911,36 m<sup>3</sup>/día corresponden al suelo urbano no consolidado, 8.798,12 m<sup>3</sup>/día al suelo urbanizable sectorizado y 2.899,22 m<sup>3</sup>/día al suelo urbanizable no sectorizado.

El caudal de vertido estimado para los desarrollos propuestos se reparte, según su ubicación, de la siguiente manera:

- “Área de desarrollo urbano”: 1.911,36 m<sup>3</sup>/día en suelo urbano no consolidado, 3.013,39 m<sup>3</sup>/día en suelo urbanizable sectorizado y 1.314,92 m<sup>3</sup>/día en suelo urbanizable no sectorizado, lo que asciende a un total de 6.239,67 m<sup>3</sup>/día.



- “Área de desarrollo industrial”: 5.784,72 m<sup>3</sup>/día en suelo urbanizable sectorizado y 1.584,30 m<sup>3</sup>/día en suelo urbanizable no sectorizado, lo que asciende a un total de 7.369,02 m<sup>3</sup>/día.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda y previamente a su desarrollo, los ámbitos y sectores urbanísticos deberán cumplir con la tramitación del art.7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con el fin de definir los condicionantes técnicos y administrativos a cumplir para el saneamiento y depuración de cada actuación. No obstante, y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

- Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad, el casco urbano del municipio depura sus aguas residuales en la EDAR de Torres de la Alameda, perteneciente al Sistema “Torres de la Alameda”, donde además se tratan los vertidos procedentes de los municipios de Santorcaz, Anchuelo, Corpa, Valverde de Alcalá y Villalbilla.

Los vertidos procedentes de los nuevos desarrollos recogidos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda, podrán ser tratados en la ampliación de la EDAR de Torres de la Alameda.

- En cuanto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:

Canal de Isabel II, S.A., M.P. redactó el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la red de drenaje urbano de Torres de la Alameda, en septiembre de 2018 y el Estudio de Diagnóstico y Plan Director del Sistema de Colectores y Emisarios Torres de la Alameda, con fecha junio de 2019, por lo que se deben seguir las directrices indicadas en ambos documentos.

Se propone la siguiente tipología para redes de saneamiento para los desarrollos urbanísticos contemplados en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda:

- Redes de tipología unitaria para los sectores SUS-R3 y SUS-R4 ubicados al suroeste del “Área de desarrollo urbano”. En redes unitarias se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.
- Redes de tipología separativa para los sectores ubicados en el “Área de desarrollo industrial”: SUS-AE.1, SUS-AE.2 y SUNS-AE.1, así como los ámbitos y sectores situados al norte del “Área de desarrollo urbano”: AA/UE-1, AA/UE-2, SUS-R5, SUNS-R1, SUNS-R2 y SUNS-T1. En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas



de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

- Redes de tipología pseudoseparativa para los ámbitos y sectores ubicados al sur del “Área de desarrollo urbano”: AA/UE-3, AA/UE-4, AA/UE-5, AA-UE-6, SUS-R1, SUS-R2 y SUS-T1. En el diseño de la urbanización se propondrán el máximo número de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), reduciendo al máximo la punta de aguas de escorrentía a aportar a la red unitaria en los eventos de lluvia, cumpliendo lo que indican el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba, entre otros, el Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación ni en las conexiones de los sectores a las redes municipales.

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los Proyectos de urbanización deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), y/o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de las actuaciones. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.

Así mismo, se deberá cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo y en particular en lo referente a los aliviaderos y los tanques a instalar previos a los mismos.

Igualmente se deberán hacer las reservas de suelo necesarias para los tanques de laminación a ejecutar asociados a los aliviaderos existentes de acuerdo con el Plan Hidrológico del Tajo de febrero de 2023 y al Real Decreto 665/2023 por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Además, en el proyecto de urbanización de cada ámbito de actuación, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de actuación y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, a continuación, se indican las infraestructuras de saneamiento que deben ejecutarse o ampliarse para recoger los vertidos generados por los nuevos desarrollos previstos en el Documento de Avance:

#### “Área de desarrollo urbano”

- Deberán estar ejecutadas las actuaciones de Prioridad 1 y Prioridad 2 definidas en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director del Sistema de Colectores y Emisarios Torres de la Alameda, de junio de 2019;

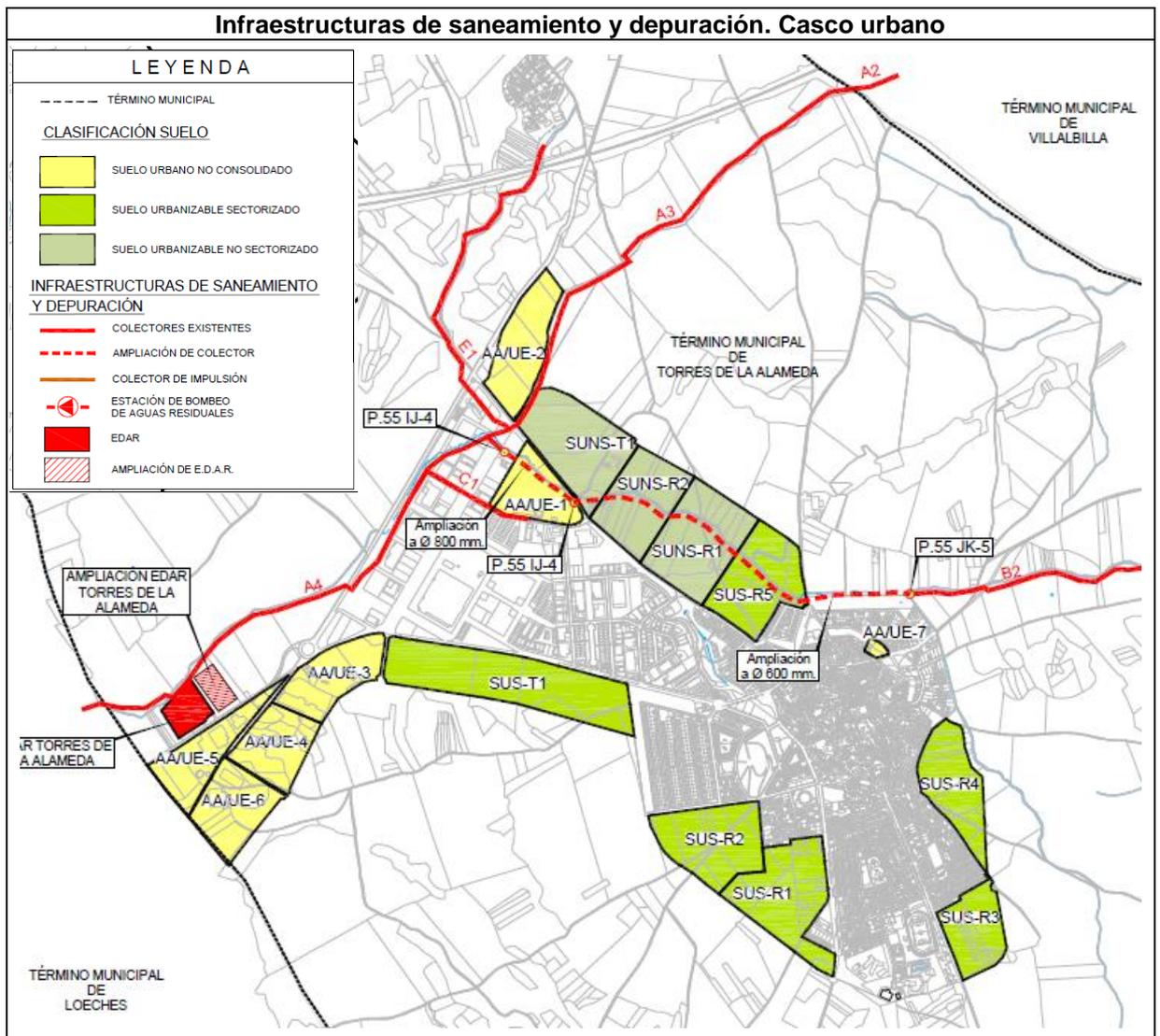


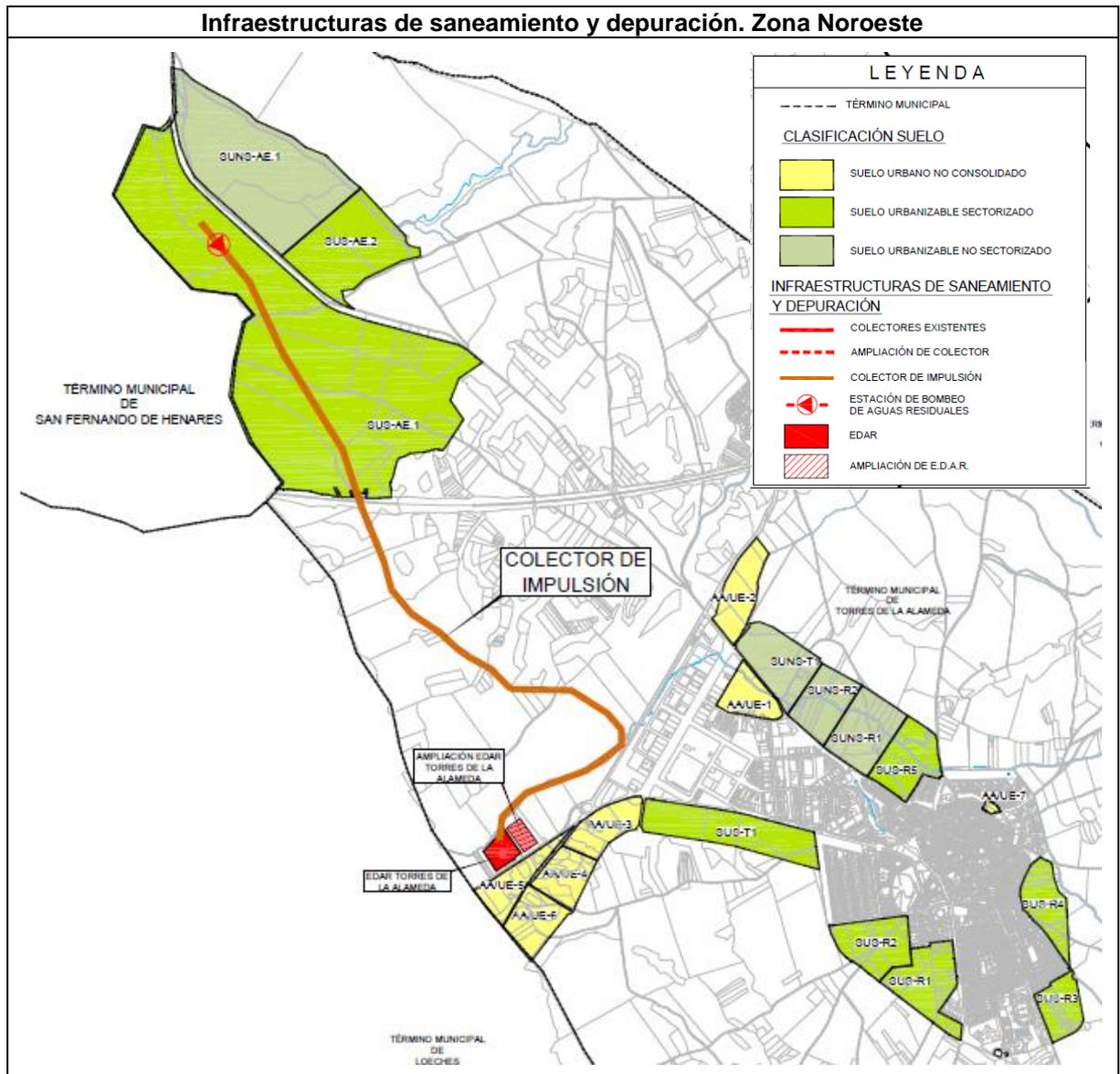
- Se deberá actuar sobre el emisario B-2, emisario del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, aumentando el diámetro entre los pozos P.55IJ-4 y P.55IJ-8 a 800 mm y entre los pozos P.55IJ-8 y P.55JK-5 a 600 mm;
- Se deberá prever la ejecución de una Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR), así como un colector de impulsión hasta la ampliación de la EDAR, para la conexión y tratamiento de las aguas residuales de los ámbitos que se encuentran próximos dicha infraestructura y que no dispongan de cota suficiente para ser transportadas por gravedad.

“Área de desarrollo industrial”

- Se deberá ejecutar una EBAR y un colector de impulsión que transporte las aguas residuales generadas por los sectores urbanizables ubicados en este área hasta la ampliación de la EDAR de Torres de la Alameda.

En las siguientes imágenes, incluidas en el anexo 1 del informe de Canal de Isabel II, pueden observarse las citadas infraestructuras de saneamiento y depuración.





La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csy](http://www.madrid.org/csy) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092739594577879134835

**Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Redes de Saneamiento y Redes de Reutilización:**

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.”*

En el apartado relativo al Saneamiento del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*“En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.”*

En el apartado relativo a la Reutilización con agua regenerada del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de reutilización deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.”*

Asimismo, se indica que la normativa de abastecimiento, saneamiento y reutilización actualmente vigente en Canal de Isabel II, S.A., M.P. está compuesta por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), por las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020) y por las Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (Versión 2. 2020).

En cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Torres de la Alameda, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales las “Arterias Velilla de San Antonio-Torres de la Alameda” (Ø 500 y 350 mm) y la “Arteria Cerro Almodóvar-Elevadora de Velilla de San Antonio” (Ø 1200/600 mm), y como infraestructuras básicas generales el Depósito de Torres de la Alameda II (Nuevo).

En cuanto al abastecimiento futuro, se considera como infraestructura básica supramunicipal la “Arteria San Fernando de Henares” (Ø 1200 mm y HA) y el primer tramo de la nueva aducción de Ø 600 mm hasta el límite del término municipal de Torres de la Alameda y como infraestructuras básicas generales los tramos de la nueva aducción de Ø600/500 mm y FD que discurren por el término municipal, el nuevo depósito propuesto y la ampliación del depósito existente de Torres de la Alameda.

Respecto al saneamiento actual, se consideran como infraestructuras básicas generales los emisarios B-2, A-3 y A-4 del Sistema “Torres de la Alameda”, según la denominación del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación, y la EDAR de Torres de la Alameda y en cuanto al saneamiento futuro, se consideran como infraestructuras básicas generales la ampliación del emisario B-2 del Sistema “Torres de la Alameda” y la ampliación de la EDAR.

En relación con la afección urbanística del Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda, respecto de infraestructuras preexistentes de Canal de Isabel II:

El artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados.



Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II requerirá la previa conformidad técnica de la sociedad.

Tal y como se detalla en el informe, en el término municipal de Torres de la Alameda existen una serie de infraestructuras adscritas a 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. Asimismo, Canal de Isabel II es titular de terrenos adquiridos mediante expropiación forzosa y de un derecho de un derecho de servidumbre de paso adquiridos con motivo de la ejecución del Proyecto “Emisario EDAR Torres de la Alameda”.

El Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales 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, dichas infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de Torres de la Alameda, como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, reutilizada, saneamiento o comunicaciones, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El Plan General de Torres de la Alameda deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

El Plan General de Torres de la Alameda deberá recoger las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial. Asimismo, se deberá justificar el cumplimiento de la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogida en el punto el punto 8 del apartado V de las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021).

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, se establecerá en las normas urbanísticas que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.

El Plan General de Ordenación de Torres de la Alameda recogerá expresamente en su normativa urbanística 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 hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas 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 Plan General de Torres de la Alameda incorporará en las normas urbanísticas un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, de Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II.

El Plan General de Torres de la Alameda no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento



urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Por último, se señala que según el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas *“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”*, por lo que los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los ámbitos de actuación tanto en suelo urbano no consolidado, como en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P., Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., M.P., relativo a sus competencias.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas ni en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a la suscripción de los correspondientes Convenios de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de saneamiento y al cumplimiento de los condicionantes del Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.



- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A., M.P. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

### Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector.

Deberá actualizarse la vigente Adenda al Convenio para la gestión de los servicios de abastecimiento entre el Ilmo. Ayuntamiento de Torres de la Alameda y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración, de fecha 5 de julio de 2006, mediante la firma de un nuevo Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Torres de la Alameda, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el cual se defina y valore la ejecución de estas infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración, repercutiéndose las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana Torres de la Alameda.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable sectorizado y en suelo urbanizable no sectorizado deberán incluir la siguiente condición: *“Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P.”.*

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y redes de saneamiento del Proyecto de Urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los Informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

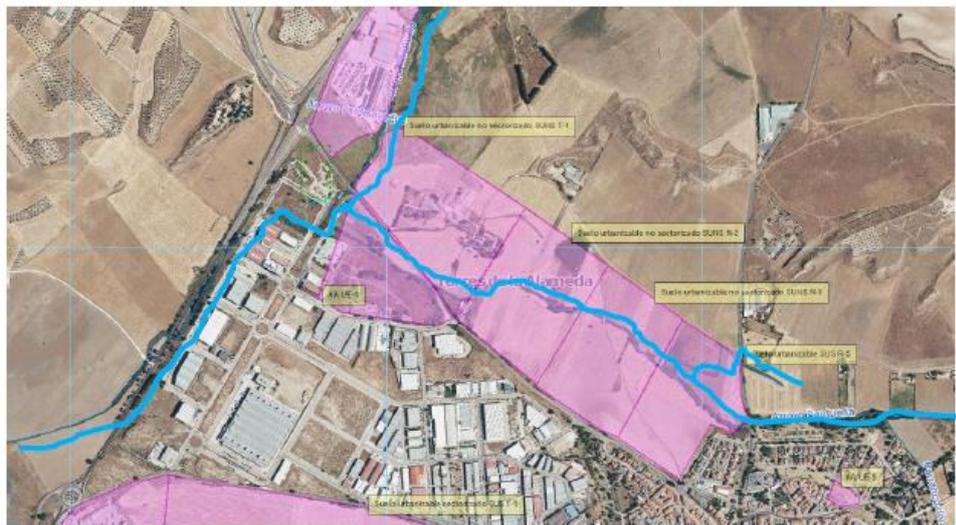
Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento, y al sistema de saneamiento y depuración, a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.



## 2.16. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 20 de enero de 2022, aporta, en primer lugar, una descripción de las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, de las cuales destacan las siguientes:

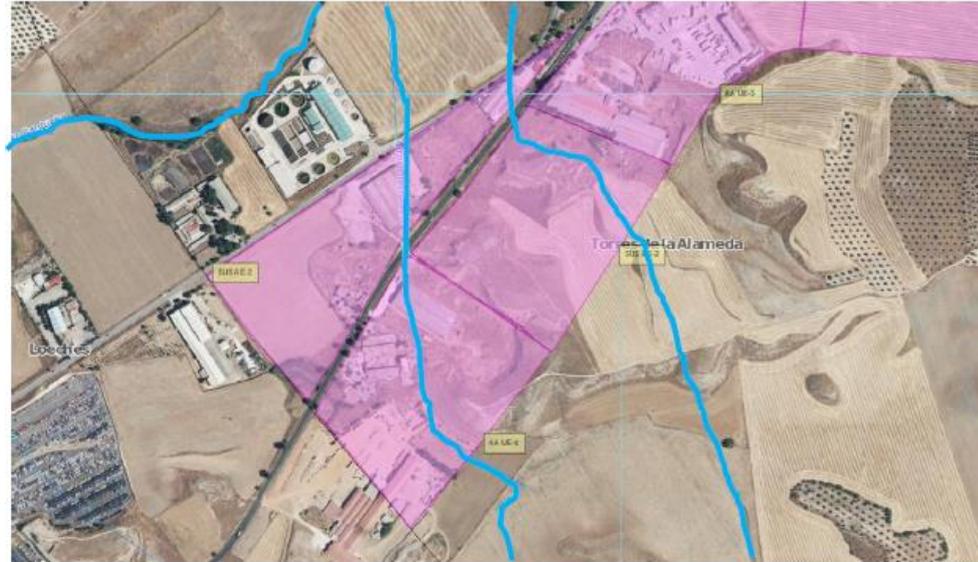
- Por el núcleo de Torres de la Alameda circulan el arroyo Pantueña, el barranco del Monte bajo, el arroyo Valdelayegua, el arroyo Anchuelo, el arroyo Puente Grande y un arroyo innominado afluente del arroyo Pantueña por su margen izquierda.
- El dominio público hidráulico del arroyo Pantueña atraviesa los ámbitos de suelo urbanizable SUS R-5, SUNS R-1, SUNS R-2, SUNS T-1 y la AA UE-1. Cabe mencionar que en dicho tramo el arroyo Pantueña se encuentra canalizado de acuerdo con la autorización de obras con referencia O-0312/2004 (115.118/04).



- El ámbito de suelo urbanizable SUS R-4 se encuentra en zona de policía del barranco del Monte bajo.



- El dominio público hidráulico del arroyo del Puente Gran y el arroyo innominado atraviesan el ámbito de suelo urbanizable SUS AE-2 y la AA UE-4 se encuentran en zona de policía del arroyo del Puente Grande y de otro cauce innominado afluente del arroyo Pantueña por su margen izquierda. Cabe destacar que los mencionados cauces no se han incluido en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección que incluye al dominio público hidráulico.



- Revisada la cartografía oficial disponible se observa que el arroyo Valdelayegua atraviesa el Sector AA UE-5. No obstante, revisados los antecedentes que obran en este Organismo, concretamente el expediente de autorización de obras O-0716/2008 (118.796/08) se comprueba que en la actualidad el cauce de dicho arroyo circula por fuera del Sector AA UE-5.



Una vez señaladas las afecciones, el informe indica que para el desarrollo de cualquier actuación que surja como consecuencia del Plan propuesto, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico, de las cuales destacan las siguientes:



- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. Asimismo, deberá analizarse la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- En el caso de que se propongan puntos de vertidos de pluviales al cauce deberán adoptarse medidas para la no afección a los mismos, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

## 2.17. Protección de la calidad de los suelos

Con fecha 21 de enero de 2022 el Área de Planificación y Gestión de Residuos emite informe en el ámbito de sus competencias en el que señala lo siguiente:

- La Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. Conforme se indica en el documento de directrices que se adjunta al informe, el área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso, independientemente de su clase. En el caso de que para alguno de estos ámbitos ya existan trabajos previos de caracterización, éstos o un resumen de los mismos, deberán ser aportados, realizando los trabajos correspondientes de actualización para evaluar la situación a día de hoy.
- Los trabajos de caracterización de la calidad del suelo Fase I, contendrán un Estudio Histórico y del Medio Físico cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 del documento de directrices anteriormente señalado. Aunque parte de esta documentación ya se aporta, deberá completarse con información concreta para cada uno de los ámbitos y con la escala adecuada



para poder detectar posibles zonas potencialmente conflictivas, si las hubiera. Asimismo, se aportarán para cada uno de los ámbitos, planos de ordenación actuales y con la ordenación prevista en el planeamiento propuesto, que permitan su cotejo.

- En los ámbitos en los que la Fase I indique la necesidad de llevarse a cabo caracterizaciones analíticas, bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación, bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional, se deberá incluir en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, la realización de los Estudios de Caracterización Analítica (Fase II) como una condición necesaria para la aprobación inicial de los Planes Parciales o cualquier otra figura de desarrollo que sea de aplicación. Esta obligación deberá quedar incluida en las fichas urbanísticas del Plan General. No obstante, en el caso de que el Plan General contenga ordenación pormenorizada, se deberá incluir para su aprobación definitiva el Estudio de Caracterización Analítica mencionado, cuyo contenido mínimo se especifica en el apartado 3.2 de las Directrices.
- Tanto para los ámbitos en suelo urbano no consolidado, como en el urbanizable sectorizado y no sectorizado, para los que se establezca un uso industrial, o se conserve este uso en un ámbito que no se hubiese desarrollado previamente, se procederá a determinar el blanco ambiental de la situación preoperacional. Para ello, en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las Directrices adjuntas. Para estos casos, serán asimismo de aplicación los artículos 3.4 y/o 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, según el caso, lo que deberá quedar reflejado en el documento normativo correspondiente.
- Con carácter general se incluirá en este documento que, en el supuesto de instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Finalmente, cabe señalar que recientemente ha entrado en vigor la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, por lo que deberá tenerse en cuenta lo que establece la misma respecto a la protección de la calidad de los suelos.

## 2.18. Residuos

De acuerdo con lo indicado en el apartado 3.1 del Documento Inicial Estratégico, el municipio de Torres de la Alameda se encuentra dentro de la Mancomunidad del Este, la cual actualmente se encuentra aquejada de problemas de gestión debido a la colmatación de su vertedero.

Por su parte, el apartado 5 de dicho documento señala que el incremento de suelo urbanizable producirá un aumento tanto en el ámbito de los residuos generados como en el de su gestión, si bien, indica que la actual debilidad de los sistemas de gestión de residuos se verá superada con la entrada en funcionamiento del Complejo Medioambiental de Reciclaje Integral de Loeches, el cual dispondrá de capacidad y tecnologías para gestionar adecuadamente el incremento que la presente planificación urbanística pueda generar.

En cualquier caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un estudio sobre la generación y la gestión de los residuos domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales,



autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y el cual debe cumplir con las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos vigente (Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos -PEMAR 2016-2022-, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, o el nuevo -PEMAR 2023-2035- cuando este sea aprobado), así como en el Plan de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024. Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.

### Puntos limpios y otros puntos de recogida

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán disponer de puntos limpios para la recogida separada no domiciliaria de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública general de infraestructuras, siendo necesario que la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemple la dotación de los puntos mínimos necesarios.

Por su parte, dicho artículo establece que nuevos sectores de suelo industrial deberán contar, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al órgano gestor del sector o, en su defecto, a los propietarios del suelo.

A este respecto, señala el ya citado apartado 3.1 del Documento Inicial Estratégico, el municipio dispone de un punto limpio localizado en la calle de Bruselas nº 10. Consultado el Plano OE-02 de "Estructura Orgánica y Redes Públicas" se observa que la parcela ocupada por el punto limpio se incluye en la Red de Equipamientos Sociales, sin especificarse en este plano, ni en ninguna otra parte del documento, el nivel jerárquico en el que se incluye (red supramunicipal, general o local).

Es por ello que, la propuesta final del plan que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe aclarar la calificación de los terrenos ocupados por el punto limpio, justificando que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, la propuesta debe considerar la necesidad de que los nuevos sectores de uso industrial cuenten con, al menos, un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en sus correspondientes fichas de ordenación y gestión.

### **2.19. Protección de la salud**

El informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 28 de enero de 2022 considera preciso integrar una serie de requisitos y recomendaciones para la protección de la población que resulte afectada, los cuales se resumen a continuación:

- Respecto a las medidas de protección de la población general y establecimientos con población vulnerable, se debe conocer, a la hora de detectar un posible impacto sobre la salud pública,



qué características tiene la población que pueda verse afectada, ya que esto influirá en el grado de afección de cada factor de riesgo identificado. Así, y con objeto de dar cumplimiento al artículo 29 de la Ley 21/2013 de diciembre de evaluación ambiental, se deberán plantear los posibles efectos significativos y sus correspondientes medidas de prevención y control que derivarán de la actuación urbanística y alternativa propuesta y que, deberán definirse y concretarse en sucesivas fases del desarrollo de la actuación (proyectos de urbanización, reparcelación, edificación...) que se lleven a cabo.

La implementación de Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) y medidas de vigilancia son esenciales para minimizar el impacto sobre dicha población. Estas medidas se extremarán en el caso de que en el área de influencia de 500 a 1000 m a las obras existan establecimientos considerados vulnerables<sup>1</sup> como: centros de salud, centros educativos, establecimientos de mayores o equipamientos deportivos, reflejados en la documentación.

- Respecto a los requisitos relativos a la red general de abastecimiento de agua de consumo humano, la documentación aportada expresa que el diseño y dimensionado de la red se llevará a cabo de acuerdo a las normas establecidas por el Canal de Isabel II, si bien, no se ha incluido la norma básica del Estado para la protección sanitaria de la población, Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano. Conforme al artículo 13 del R.D 140/2003, el gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 500 m, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción y posteriormente, el segundo antes de la puesta en funcionamiento. Sin dichos informes no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.
- Respecto a los criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas urbanas por artrópodos, roedores y otros animales siantrópicos, se señala que la presencia de nuevos usos urbanos residenciales y dotaciones públicas, en las proximidades de cauces fluviales, como es el caso de las proyecciones propuestas en el planeamiento (Ej. Parque Fluvial del arroyo Pantueña ubicado entre las nuevas áreas residenciales, Los Regueros y San Isidro), destinadas a usos como zona verde y zona de espacio libre equipado, supone una mayor exposición de la población a dichas plagas, con los consiguientes riesgos potenciales por picaduras, molestias y transmisión de enfermedades.

Además, el ámbito territorial donde se desarrolla el presente Plan (principalmente el entorno de las Autovías A2 y A3), está dentro de las consideradas “Áreas de vigilancia prioritarias del Plan de Vigilancia Entomológica y Control sanitario-ambiental de vectores transmisores de Arbovirus (Dengue, Chikungunya y Zika) en nuestra Comunidad”, debido al foco detectado de *Aedes albopictus* (popularmente conocido como “mosquito tigre”) en el municipio de Velilla de San Antonio, en el otoño de 2018 y que ha continuado activo durante 2021. Otra problemática sanitaria vinculada al municipio es la debida a la presencia de simúlidos “mosca negra” (*Simulium erythrocephalum*), durante el periodo estival en ciertos tramos del río Henares, lo que ocasiona un número relevante de picaduras de estos insectos en personas que son usuarios o viven en su ribera.

Esto constituye un impacto potencial crítico que requiere una gestión especial a través de un Plan de Gestión de Plagas (PGP), con medidas relacionadas con la vigilancia entomológica, y con medidas preventivas estructurales que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de mosquitos.



Respecto a los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y otros sistemas de gestión de aguas pluviales (áreas de biorretención, jardines de lluvia, drenes filtrantes, cubiertas vegetadas, depósitos modulares, balsas de laminación, etc.), propuestos en la documentación con objeto de mantener el equilibrio de vertido a cauce público, se considera una iniciativa positiva desde el punto de vista sanitario ya que, contribuye a mitigar los efectos de la isla de calor y a la mejora sustancial de la calidad del aire. No obstante, se deberá extremar la vigilancia y control de plagas, dado que se trataría de ecosistemas propicios para la proliferación de las mismas, con repercusión muchas de ellas en salud pública, principalmente por dípteros (mosquitos).

- Respecto a los criterios sanitarios para la protección de la población general frente a la radiación ionizante relativo a la caracterización de los riesgos naturales, se señala que en la caracterización geológica del terreno que ha sido llevada a cabo en el documento ambiental, no se han tenido en cuenta los posibles riesgos que pueden afectar a las edificaciones derivados de la radiación ionizante procedente del terreno.

A este respecto, se señala que, de acuerdo a la Exigencia Básica HS 6: Protección frente a la exposición al radón del Código Técnico de la Edificación (CTE), el término municipal se encuentra incluido en la zona 1 del apéndice B, en base a las medidas realizadas por el CSN, considerándose que hay una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas de protección frente al radón presenten concentraciones del citado gas superiores al nivel de referencia. Por lo tanto, para dar cumplimiento a la citada exigencia normativa, para los edificios nuevos y rehabilitaciones o cambios de uso, se deberá analizar el riesgo por radiactividad natural derivada de la composición granítica del suelo (según Anexo C), con la finalidad de identificar las zonas más expuestas del municipio e implementar las soluciones que se indican en el citado documento u otras que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno. En este tipo de análisis, se debe tener en especial consideración por la alta vulnerabilidad de las personas que lo frecuentan, los equipamientos sanitarios (centros de salud y hospitales), los centros docentes (guarderías, colegios) y los equipamientos asistenciales como las residencias de mayores o los centros de día, como los previstos en la planificación urbanística: Escuela Infantil, Casa de Niños, Centro de Salud...

Concretamente será imprescindible evaluar con precisión los proyectos de edificación (estudios geotécnicos, técnicas constructivas menos agresivas, etc.), adoptando las soluciones constructivas adecuadas para evitar su presencia en el interior de los edificios o reducirla a niveles que no requieran medidas de intervención, principalmente en establecimientos públicos con población más vulnerable.

- Respecto a los requisitos de protección sanitaria relativos a las zonas verdes, jardines y espacios de esparcimiento: selección de especies vegetales, mobiliario y/o señalización, se recomienda que, en la medida de lo posible, se eviten las especies que más contribuyen a los cuadros alérgicos en la población sensible (alergias y asma), como son: plátano, olivo, arizónicas y cipreses. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras): Cortaderia spp. (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y Acacia Albata (Mimosa, acacia, acacia francesa).

En cuanto al inventario de mobiliario urbano, deberá incluir la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, en las áreas autorizadas para perros, con el fin de evitar problemas y molestias para la salud pública, como son olores, transmisión de enfermedades, etc... En los parques infantiles



previstos, se deberá contemplar de forma expresa, cartelería informativa sobre la prohibición de acceso de mascotas a dichas áreas, conforme a la normativa vigente.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la red general de riego y reutilización de agua depurada, se señala que se deberá cumplir en el punto de entrega los criterios establecidos en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas y disponer del correspondiente informe sanitario vinculante emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública). Además, a efectos de la planificación de estas infraestructuras, habrá que tenerse en cuenta los requisitos establecidos en el punto de uso:
  - o El empleo de agua regenerada para riego estará convenientemente señalizado mediante carteles, en lugares visibles de todas las zonas donde vaya a ser utilizada.
  - o Siempre que sea posible se utilizará riego localizado por goteo. Si no fuese posible y considerando que los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionela, deberán cumplir los requisitos establecidos en el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
  - o Durante el riego por aspersión se evitará la producción de aerosoles o nebulizaciones en zonas accesibles a las personas. Para ello se utilizarán aspersores de corto alcance o baja presión dirigidos hacia el suelo y se efectuará en horario nocturno o cuando las instalaciones estén cerradas al público. Se programará, de forma que las superficies regadas dispongan de tiempo suficiente para secarse antes de que los usuarios accedan a ellas y se realizará de modo que se minimice el encharcamiento.
  - o En caso de generación de aerosoles que puedan alcanzar de forma permanente a los usuarios o trabajadores, a las vías públicas o a zonas habitadas, se preverá la interposición de obstáculos o pantallas protectoras que limiten la propagación.

Además, se señala que en las nuevas instalaciones o fuentes ornamentales que se diseñen con surtidores o elementos de agua en movimiento está prohibida la reutilización de aguas regeneradas por ser instalaciones consideradas de riesgo frente a Legionela debido a la posibilidad de formación de aerosoles.

Por su parte, el informe recomienda respecto al nuevo parque de viviendas que se promueva, principalmente dirigidas a la población joven, que se consideren además medidas concretas para colectivos vulnerables como podría ser la realización de un estudio específico sobre modelos de alojamiento alternativo para personas vulnerables.

Finalmente, el informe señala sobre el capítulo del Estudio denominado: "Incidencias previsibles sobre la planificación concurrente", que en la documentación se reflejan los principales planes con carácter ambiental o territorial de aplicación en la Comunidad de Madrid, así como el "Mapa de vulnerabilidad de la Consejería de Sanidad", no obstante, sería de interés su interconexión con el reciente Plan Nacional Salud y Medio Ambiente.

## 2.20. Tráfico y movilidad

El documento presentado no incluye un estudio específico de movilidad, no obstante, respecto al tráfico rodado, el Estudio de Ruido incluido como anexo en el Documento Inicial Estratégico analiza los niveles de tráfico existente en las carreteras que atraviesan el término municipal (M-220, M-224, M-225 y M-300) a partir de las estaciones de aforo de la Comunidad de Madrid, concluyendo lo siguiente:



- Las mayores intensidades de tráfico tienen lugar en las carreteras situadas al norte y al oeste del municipio, colindando con los municipios de Alcalá de Henares y de Torrejón de Ardoz que actúan como centros de atracción de viajes.
- Las menores intensidades de tráfico tienen lugar en las carreteras situadas al sur y al este del municipio, colindando con los municipios de Villalbilla y de Pozuelo del Rey.
- El eje que comunica Loeches con Torres de la Alameda también presenta niveles de tráfico elevados, pero muy inferiores a los que se dan en la zona norte del municipio.
- La carretera M-224, de Torres de la Alameda en dirección noroeste hacia la A-2 es la que soporta los mayores niveles de tráfico.
- La carretera M-220, de Torres de la Alameda en dirección norte hacia la población de Alcalá de Henares es la que soporta los menores niveles de tráfico.

Entre las medidas en materia de tráfico propuestas por el Avance del Plan General, destaca la creación del denominado “Viario de Ronda” que circunvalará tanto el conjunto consolidado como los crecimientos previstos, erradicando parte del tráfico de travesía que soportan las carreteras M-224, M-225 y M-220.

En cualquier caso, según se ha señalado ya en el anterior apartado 2.8.2, a la vista del informe de la Dirección General de Carreteras, el Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio de niveles de servicio en la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

Por su parte, el Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid emite informe respecto al Avance del Plan General con fecha 8 de febrero de 2022 que concluye respecto a la movilidad interna del municipio, que *“se valora positivamente los objetivos marcados para fomentar los desplazamientos a pie y en bicicleta considerando que deben salvar distancias asumibles en ambos modos y sobre un entorno completamente urbanizado y recomendando la generación de redes peatonales y ciclista que faciliten la integración de los nuevos sectores con el núcleo urbano”*.

El informe señala respecto a la movilidad externa, que *“se echa en falta alguna consideración respecto a las previsiones futuras de tráfico, movilidad y reparto modal, propuestas para fomentar el uso del transporte público, etc. En este sentido, se recomienda que, en fases sucesivas del PGOU, se aborde el análisis de la movilidad global del municipio, valorando necesidades futuras y explorando soluciones basadas en el transporte público y otros modos alternativos.”*

Con el fin de facilitar la accesibilidad al transporte público en condiciones de seguridad, el informe recomienda que en las Ordenanzas se incluya un capítulo donde se establezcan las condiciones mínimas que deben reunir los espacios destinados para la implantación de paradas de autobús, según lo establecido en la normativa vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, conviene recordar que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana.



## 2.21. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Por su parte, deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas indicadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal respecto a la protección de la fauna en su informe de fecha 30 de abril de 2024:

- *“Para la prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica, el plan general debe contar con una zonificación según el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.*
- *Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el suelo no urbanizable, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público.*
- *Además, es necesario que en los artículos de la Normativa Urbanística referentes a las instalaciones de alumbrado exterior se indique:*
  - o *La iluminación se debe orientar en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.*
  - o *No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.*
  - o *Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.”*

## 2.22. Medidas tendentes al ahorro energético

El Estudio Ambiental Estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, cuya actualización está en tramitación, y la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de



captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

### 2.23. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.

#### Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas para las zonas verdes con objeto de reducir en lo posible el consumo de agua de riego. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

### 2.24. Protección civil y emergencias

La Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación señala en su informe de fecha 11 de diciembre de 2021 que *“el apartado dedicado al riesgo de inundaciones se debe actualizar tras la aprobación del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020”*

Por su parte, el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Emergencias), indica en su informe de fecha 16 de diciembre de 2021 lo siguiente:

- El municipio de Torres de la Alameda no está incluido en el listado de municipios considerados como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal del Anexo 1 del DECRETO 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- Una vez revisada la documentación, se hace la observación de que en el art. 8.06, Sección 2 “PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE” del Capítulo 8 “NORMAS GENERALES DE PROTECCION” de la memoria de ordenación se hace referencia al cumplimiento del “Decreto 58/2009, de 4 de junio, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA)”; norma derogada por el vigente “DECRETO 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA)”, por lo que debe cambiarse dicha referencia.
- El documento, más allá de referencias genéricas al deber de cumplimiento de las condiciones establecidas en el CTE, en los proyectos de urbanización y construcción, no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan.



## 2.25. Contaminación electromagnética

Se debe estudiar la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

## 2.26. Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Promoción Económica e Industrial

La Dirección General de Promoción Económica e Industrial emite con fecha 27 de enero de 2022 informe sobre las instalaciones que afectan al municipio de Torres de la Alameda en materia de Minas.

A este respecto, señala que, *“analizada la información disponible, se ha comprobado que no consta que se hayan evaluado las posibles afecciones a derechos mineros por las infraestructuras proyectadas”*.

No obstante lo anterior, el informe indica que:

*En la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, en su artículo 2, se establece que “Todos los yacimientos de origen natural y demás recursos geológicos existentes en el territorio nacional, mar territorial y plataforma continental, son bienes de dominio público,...”*

*Del mismo modo en la citada Ley de Minas se recoge en los artículos 72 y 105 lo siguiente:*

*72: “Uno. La concesión de explotación se otorgará por un período de treinta años, prorrogable por plazos iguales hasta un máximo de noventa años...”*

*Dos. El otorgamiento de una concesión de explotación confiere a su titular el derecho al aprovechamiento de todos los recursos de la Sección C) que se encuentren dentro del perímetro de la misma,...”*

*105: “Dos. El otorgamiento de una concesión de explotación y la declaración de una zona de reserva definitiva llevarán implícita la declaración de utilidad pública, así como la inclusión de las mismas en el supuesto del apartado dos del artículo ciento ocho de la Ley de Expropiación Forzosa”.*

Finalmente, el informe concluye que no se encontrarían afectados derechos mineros por la superficie ocupada por las infraestructuras proyectadas, aunque cabe resaltar que en la información disponible



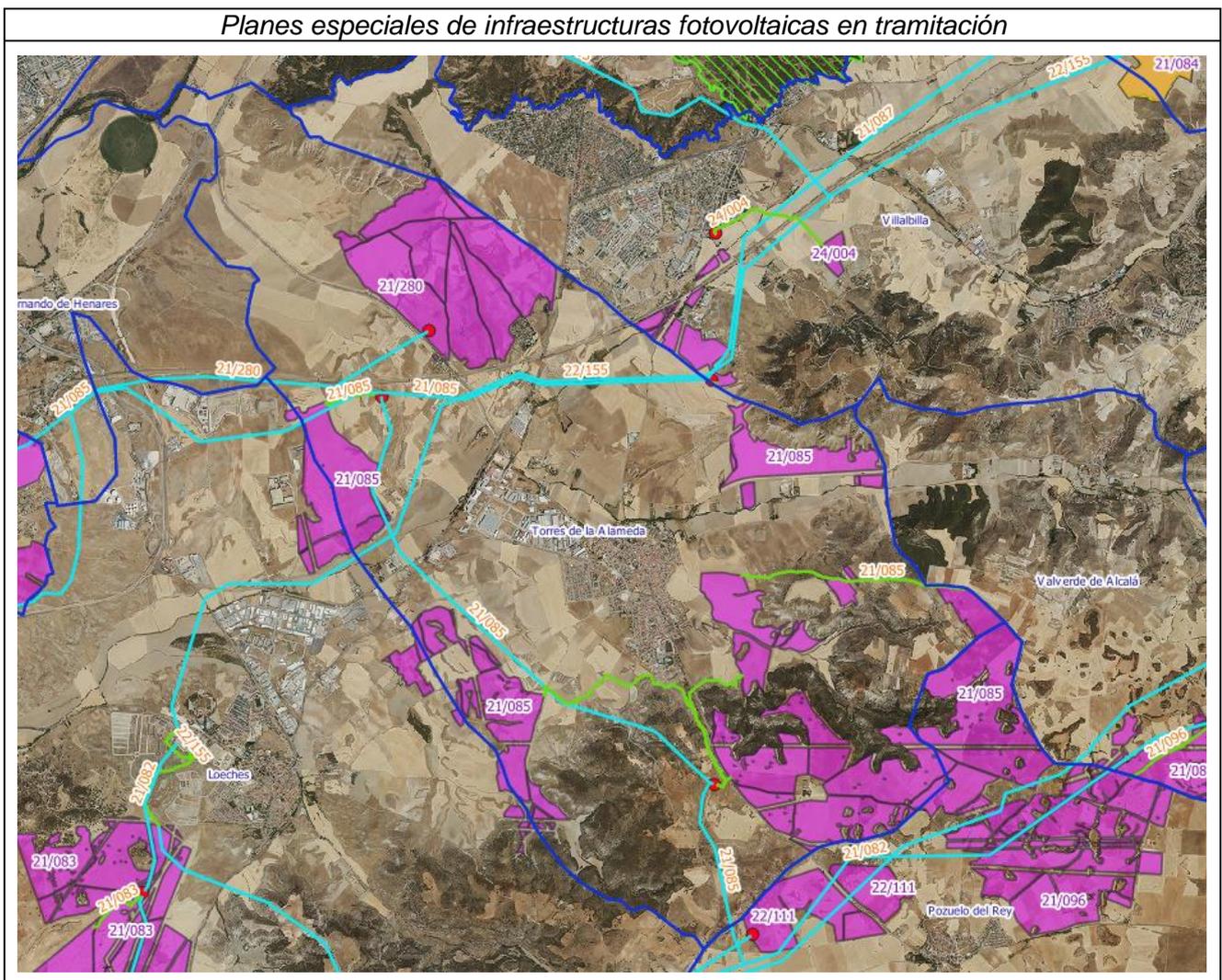
en el enlace remitido únicamente existen documentos \*.pdf, y no hay ningún documento tipo \*.dwg o \*.shp para poder realizar un posicionamiento adecuado de las infraestructuras proyectadas.

Todo ello deberá tenerse en cuenta en la siguiente fase de tramitación del Plan General.

## 2.27. Otras consideraciones

Dada la relevancia de los planes asociados a las energías renovables en la Comunidad de Madrid, como instrumentos que permitan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el vigente del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) y en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, se han de considerar dichas propuestas en el ámbito del Plan General presentado, dado su alcance ambiental, social y económico.

Sin perjuicio de que surjan nuevas propuestas a tener en cuenta, consultada la base de datos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se han observado varios planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas en distintas fases de su tramitación que discurren por el término municipal de Torres de la Alameda:



La documentación relativa a los borradores de los citados Planes Especiales, así como los respectivos Documentos de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico emitidos por esta Dirección General se encuentran a disposición del público a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/tramitacion-ambiental-planes-especiales-energia-fotovoltaica-o-eolica-comunidad-madrid>

Asimismo, se informa que se encuentra disponible a través del siguiente enlace la información cartográfica relativa al índice de capacidad de acogida del territorio para energía fotovoltaica en el Catálogo de la Infraestructura de Datos Espaciales de Madrid (IDEM):

[https://idem.comunidad.madrid/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm\\_indcfv](https://idem.comunidad.madrid/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm_indcfv)

## 2.28. Normativa urbanística

Tanto las Normas Urbanísticas como las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores deben recoger todas las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente Documento de Alcance, las cuales se refieren a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, la protección del medio natural, las condiciones para la ordenación general y pormenorizada, las infraestructuras, las zonas verdes, las vías pecuarias, el patrimonio cultural, la protección frente a la contaminación atmosférica y los riesgos derivados del cambio climático, la protección frente a la contaminación acústica, la protección de los recursos hídricos, la calidad de suelos, los residuos, la protección de la salud, el tráfico y la movilidad, la protección del medio nocturno, las medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable, la protección civil y emergencias y la protección frente a la contaminación electromagnética.

En el mismo sentido, la sección específica relativa a la protección medioambiental (sección 2) incluida en las Normas Urbanísticas debe completarse para asegurar el cumplimiento de todas las consideraciones recogidas, así como de las medidas correctoras que se propongan en el Estudio Ambiental Estratégico.

En lo relativo a los títulos habilitantes urbanísticos (licencias y declaraciones responsables), debe asegurarse el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Finalmente, se recuerda que debe actualizarse el documento a las disposiciones normativas en vigor, eliminando cualquier referencia a aquellas que se encuentren derogadas.

## 2.29. Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio Ambiental y en el presente Informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias



para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el Documento Inicial Estratégico y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el Documento Inicial Estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

### **3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

#### **3.1. Fases de información y consultas del Plan**

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.1.3, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas



afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.

Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico.

El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

El listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el órgano sustantivo, es el siguiente:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Energía (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (actual Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (actual Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)



- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (actual Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Alcalá de Henares
- Ayuntamiento de Loeches
- Ayuntamiento de Pozuelo del Rey
- Ayuntamiento de San Fernando de Henares
- Ayuntamiento de Valverde de Alcalá
- Ayuntamiento de Villalbilla
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- Canal de Isabel II
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

### 3.2. Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan General, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá a esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.



### 3.3. Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició el expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición  
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



## ÍNDICE

<b>1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	1
1.2. INFORMES EMITIDOS SOBRE DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL DE TORRES DE LA ALAMEDA.....	2
1.3. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	2
1.4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA.....	4
1.5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	5
1.6. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	8
1.7. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA.....	8
1.7.1. Planeamiento vigente.....	8
1.7.2. Objetivos del Plan General que se propone.....	12
1.7.3. Alternativas de Planeamiento.....	14
1.8. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO.....	16
<b>2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO</b> .....	<b>24</b>
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	25
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado.....	25
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables.....	30
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico.....	30
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO.....	31
2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación.....	33
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES.....	34
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA.....	34
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	42
2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.....	42
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL.....	47
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	47
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS.....	49
2.8.1. Infraestructuras eléctricas.....	49
2.8.2. Infraestructuras viarias.....	49
2.8.3. Infraestructuras ferroviarias.....	51
2.8.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.....	51
2.8.5. Infraestructuras de telefonía.....	53
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES.....	53
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.....	53
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	55
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	57
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	60
2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	61
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.....	64
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA.....	77
2.17. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS.....	79
2.18. RESIDUOS.....	80
2.19. PROTECCIÓN DE LA SALUD.....	81
2.20. TRÁFICO Y MOVILIDAD.....	84
2.21. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.....	86
2.22. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO.....	86
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.....	87
2.24. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS.....	87
2.25. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA.....	88
2.26. CONSIDERACIONES INCLUIDAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA E INDUSTRIAL.....	88
2.27. OTRAS CONSIDERACIONES.....	89
2.28. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	90
2.29. VIGILANCIA AMBIENTAL.....	90
<b>3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA</b> .....	<b>91</b>
3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN.....	91
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE.....	93
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	94

