

Dirección General de Urbanismo  
Calle de Alcalá, 16. 5ª Planta  
28014 Madrid26-UB2-00152.6/2025  
SIA 25/152

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior número 10/850393.9/25 del pasado día 13 de octubre de 2025 por el que viene a interesar informe en relación con el Avance del Plan de Sectorización "Viña Valdés", en el término municipal de Alcorcón, 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

### 1.1. Antecedentes administrativos

De acuerdo con el oficio de la Dirección General de Urbanismo recibido en esta Dirección General el 13 de octubre de 2025, el Ayuntamiento de Alcorcón solicita, con fecha 25 de septiembre de 2025, 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.

Según se indica en el citado oficio, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental remite a esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular con fecha 13 de octubre de 2025 y número de registro 10/850393.9/25, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Avance del Plan de Sectorización "Viña Valdés", en el término municipal de Alcorcón.

Con fecha 21 de octubre de 2025 y número de registro 26/047704.0/25 se comunica a la Dirección General de Urbanismo el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan de Sectorización "Viña Valdés", en el término municipal de Alcorcón, así como 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 los informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance. Con fecha 23 de octubre de 2025 se da traslado al Ayuntamiento de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo.

Con fecha 23 de octubre de 2025 y número de registro 26/048561.7/25 se remite a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo en el procedimiento, una petición de documentación complementaria consistente en un certificado del cumplimiento del trámite de información pública, adjuntando copia de las alegaciones que, en su caso, se hubieran recibido, así como los datos identificativos del promotor del Plan de Sectorización. Se da traslado al Ayuntamiento de la petición de información complementaria realizada.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944550154562417481072

Con fecha 27 de octubre de 2025 y número de registro 10/891841.9/25 la Dirección General de Urbanismo remite certificado municipal respecto del cumplimiento del trámite de información pública.

Con fecha 29 de octubre de 2025 y número de registro 10/908257.9/25 el Ayuntamiento de Alcorcón remite nuevamente el certificado municipal respecto del cumplimiento del trámite de información pública y los datos identificativos del promotor del Plan de Sectorización.

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

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, el Avance del Plan de Sectorización Viña Valdés, en el término municipal de Alcorcón, se ha sometido, con fecha 21 de octubre de 2025, 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 (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 (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Ayuntamiento de Móstoles
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- UFD Distribución Electricidad, S.A.
- i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.

Simultáneamente, se han solicitado los siguientes informes, los cuales se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance:

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Canal de Isabel II, como ente gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados (se adjunta copia):



- i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A, recibida el 24 de octubre de 2025.

Esta entidad señala que, en caso de que las infraestructuras proyectadas no garantizaran las distancias mínimas establecidas en la reglamentación vigente con las redes eléctricas existentes, tanto en la fase de construcción como en la situación final, será necesaria la apertura de los correspondientes expedientes para el soterramiento o retranqueo de las mismas.

- UFD Distribución Electricidad, S.A, recibida el 5 de noviembre de 2025.

Esta compañía señala que las instalaciones proyectadas deberán cumplir con la legislación en materia medioambiental, y en particular, con toda aquella que tenga que ver con protección de avifauna en instalaciones eléctricas. Por su parte, indica respecto de las instalaciones eléctricas de su propiedad existentes en el ámbito que se producen dos situaciones distintas, la compatibilidad con el desarrollo propuesto y su modificación, para lo cual sería necesario realizar la correspondiente solicitud a la compañía.

- Dirección General de Urbanismo, recibida el 25 de noviembre de 2025.

Este centro directivo señala una serie de posibles efectos significativos sobre factores ambientales relacionados con el urbanismo y realiza una valoración técnico urbanística en el ámbito de sus competencias, indicado de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación.

- Red Eléctrica de España, recibida el 28 de noviembre de 2025.

Esta entidad señala que no presenta oposición al expediente por no existir afecciones a instalaciones de su titularidad.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 12 de diciembre de 2025.

Este área estima necesario incluir una serie de requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales en el Estudio Ambiental Estratégico, los cuales se refieren al diagnóstico territorial por potencial afección de la población general, a las medidas previstas para prevenir, reducir y compensar cualquier efecto negativo de la aplicación del plan, a los criterios técnicos-sanitarios de la red de agua de consumo público, a la vigilancia de plagas urbanas con repercusión en la salud pública y a los riesgos por la existencia de gas radón.

- Subdirección General de Protección Civil, recibida el 16 de diciembre de 2025.

Esta subdirección general señala que en la documentación aportada no se han tenido en cuenta los riesgos propios de protección civil, por lo que recuerda la necesidad de incluir en el Documento Ambiental un análisis de los mismos. Asimismo, dado que Alcorcón es uno de los municipios situados en Zonas de Alto Riesgo de Inundaciones, según el Anexo XII del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), recuerda la obligación del cumplimiento de las recomendaciones y medidas de prevención previstas en dicho plan, así como en el Plan de Actuación municipal ante el Riesgo de Inundaciones.

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 2 de febrero de 2026.

Este organismo señala que no informa el Plan de Sectorización dado que el municipio de Alcorcón dispone de Cuerpo de Bomberos propio.



- División de Protección y Catalogación de Patrimonio de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, recibida el 16 de febrero de 2026.

Esta unidad indica que no hay constancia de la existencia en el ámbito de bienes incluidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. No obstante recuerda las obligaciones que se establecen en la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural para el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Adicional Tercera de dicha Ley o si se produjera la aparición casual de restos arqueológicos o paleontológicos.

- Canal de Isabel II, recibida el 16 de marzo de 2026.

Este organismo realiza una serie de consideraciones relativas a la demanda de recursos hídricos, a la conexión con la red de abastecimiento existente, a la depuración de las aguas residuales, a la conexión a la red de saneamiento, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 9 de abril de 2026.

Este organismo señala que para la emisión de un informe concluyente a los efectos del artículo 16.6 de la Ley 37/2015 de Carreteras, el Plan de Sectorización deberá recoger los aspectos indicados en el informe, los cuales se refieren, entre otras, a la afección a las zonas de protección de las carreteras estatales, a los niveles de servicio y seguridad viaria, a la afección por las zonas de servidumbre acústica, a las afecciones a la integridad de la infraestructura viaria o al drenaje e inundación.

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 14 de abril de 2026.

Esta dirección general señala una serie de medidas a incluir en la Normativa Urbanística referentes a la obligación establecida en el artículo 43 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid de compensación por pérdida de terreno forestal.

Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos se recogen en el presente Documento de Alcance y deben tenerse en consideración para elaborar las fases sucesivas del Plan de Sectorización, en cuyo documento técnico debe incluirse un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que se relacionan, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

### 1.3. Alegaciones/sugerencias derivadas del periodo de información pública

El Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 188 de fecha 8 de agosto de 2025 publica anuncio por el cual se somete a información pública por el plazo de 45 días el Plan de Sectorización Viña Valdés, al objeto de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar el expediente, así como formular por escrito cuantas alegaciones estimen pertinentes a su derecho.

De acuerdo con el certificado municipal de fecha 22 de octubre de 2025 aportado, durante el periodo de información pública no se ha presentado ninguna observación o alegación.



## 2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

### 2.1. Contenido documental

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 13 de octubre de 2025, la cual se estructura conforme al siguiente índice:

- Memoria (junio 2025)
- Planos de información (junio 2025)
- Planos de ordenación (junio 2025)
- Documento Inicial Estratégico (junio 2025)
  - Apéndice 1: Planos (junio 2025)
  - Apéndice 2: Estudio suelos (octubre 2024)
- Anejos:
  - Estudio topográfico (mayo 2024)
  - Estudio geotécnico (octubre 2024)
  - Datos estudio de tráfico (octubre 2024)

Asimismo, se aporta el certificado del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón por el que se somete a información pública el Avance, en el cual se transcribe el informe técnico municipal de fecha 25 de junio de 2025 en el que se propone la adopción de dicho acuerdo.

### 2.2. Objetivos del Plan de Sectorización

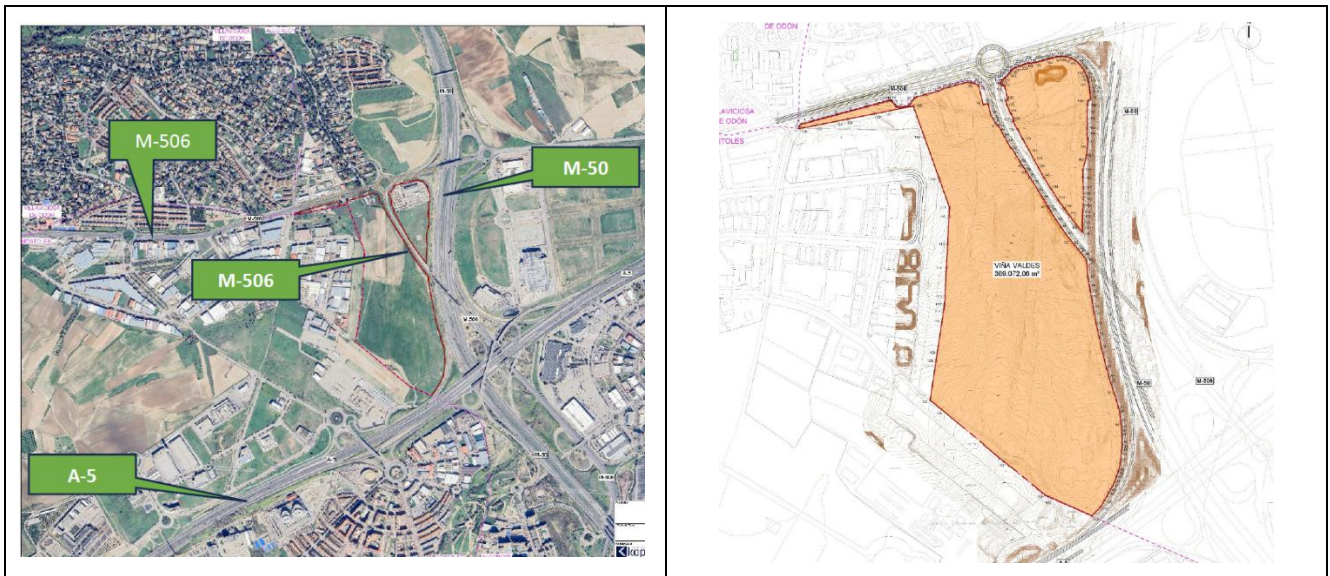
Según se indica en la Memoria del Avance, el objeto del Plan de Sectorización es “*el cambio de categoría del sector de suelo urbanizable no sectorizado (suelo no urbanizable común en el PGOU) “Sector Viña Valdés”, que pasará a suelo urbanizable sectorizado*”, posibilitando así el desarrollo de un nuevo sector de uso global industrial que incluya usos compatibles al mismo y con una edificabilidad total de 169.261,97 m<sup>2</sup>. Conforme se señala en la Memoria, a través de la actuación se incorpora al conjunto urbano un espacio de calidad, colindante con el suelo consolidado y que posibilite la generación de una oferta de suelo para albergar las nuevas instalaciones que se requieren en los nuevos desarrollos industriales (comunicaciones y datos, Inteligencia Artificial, nuevos vectores energéticos, etc.).

### 2.3. Descripción del ámbito

Los terrenos objeto del Plan de Sectorización se localizan al noroeste del casco urbano de Alcorcón lindando por el norte con la carretera M-506 y la calle Plasencia que actualmente se utiliza como su vía de servicio. Por el sur linda con el ramal de conexión directa del enlace entre las vías de servicio de la M-50 y la autovía A-5, por el este con la autovía M-50 y, por el oeste, con el límite del término municipal de Móstoles.

La delimitación propuesta es atravesada diagonalmente, en su zona situada más al noreste, por la calzada sentido sur de la carretera M-506 que, cruzando a distinto nivel el nudo de conexión entre la A-5 y la M-50, continua su trazado hacia el sur. Esta carretera, que no forma parte del sector, lo divide en dos partes, por lo que se genera un sector único discontinuo que constituye una única unidad de ejecución.





De acuerdo con la Memoria la superficie del sector propuesto, obtenida a través de levantamiento topográfico, asciende a 369.072,06 m<sup>2</sup>, de los cuales 54.934,13 m<sup>2</sup> se sitúan al noreste de la carretera M-506 y los 314.137,93 m<sup>2</sup> al suroeste de dicha vía.

Según indica la Memoria, la mayor parte de los suelos del sector están destinados a usos agrícolas o son suelos sin explotar, existiendo algunas edificaciones en las proximidades de la carretera M-506, una de ellas destinada a servicios de automóvil.

### Principales afecciones

- Terreno forestal:

En el interior del sector propuesto por el Plan de Sectorización existen terrenos que cuentan con la consideración de terreno forestal conforme a lo establecido en la Ley 43/2003, de Montes y en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

- Infraestructuras viarias:

Tal y como se ha señalado anteriormente, el ámbito del Plan de Sectorización resulta afectado por la carretera M-506, perteneciente a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y los las autovías M-50 y A-5, pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado.

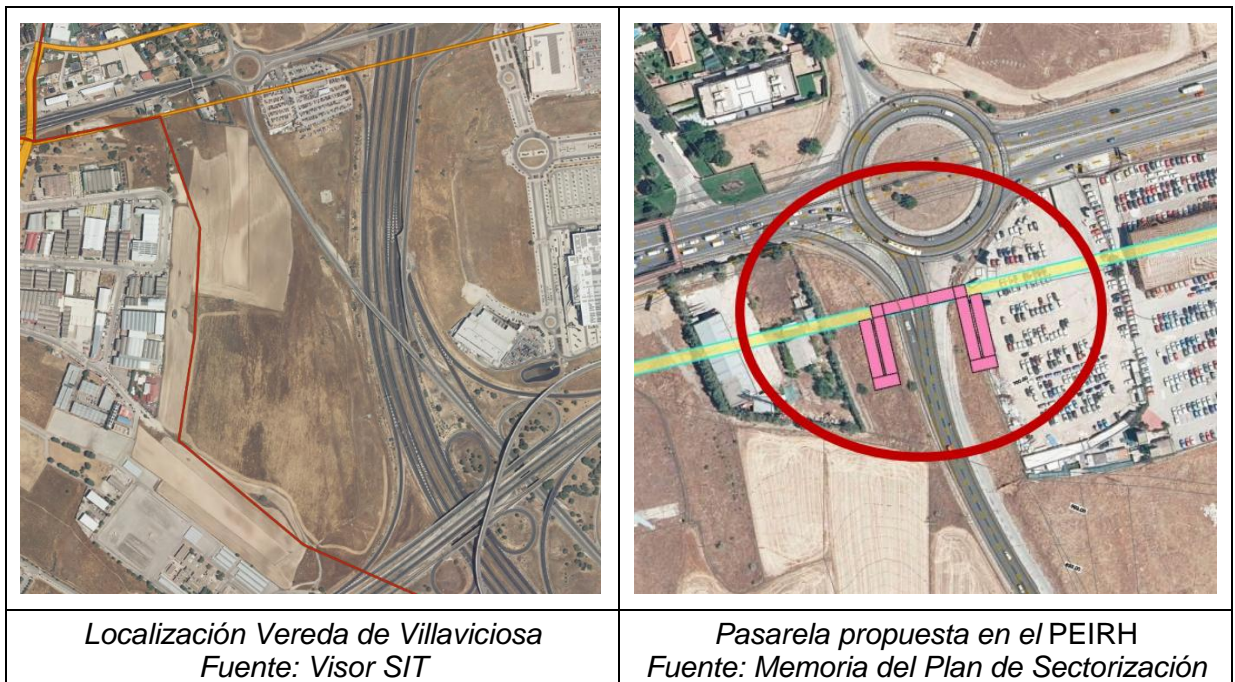
Según se indica en la Memoria, sobre la carretera M-506, el Pleno del Ayuntamiento ha aprobado definitivamente con fecha 14 de marzo de 2025 el Plan Especial de Infraestructuras de conexiones exteriores del Sector Retamar de la Huerta (PEIRH), así como su correspondiente Proyecto de Expropiación. Según se señala, para la delimitación del sector se han tenido en cuenta los límites del citado Proyecto de Expropiación.

Respecto del mencionado Plan Especial, consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General, Informe Ambiental Estratégico de fecha 13 de septiembre de 2024 en el que se señala que no se aprecia que el Plan Especial pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente, estableciendo una serie de condicionantes para su desarrollo.



- Vías Pecuarias:

El sector propuesto por el Plan de Sectorización es atravesado de este a oeste en su zona norte por la Vereda de Villaviciosa. Según se indica en la Memoria, en noviembre de 2006, la sociedad Accesos de Madrid, C.E.S.A propone a la entonces Dirección General de Agricultura y Desarrollo rural la reposición de la citada vía pecuaria, no obstante, dado que la misma no ha sido culminada, el Plan especial de Infraestructuras de conexiones exteriores del sector Retamar de la Huerta contempla la continuidad del trazado de la Vereda de Villaviciosa en el tramo que atraviesa el sector “Viña Valdés”, resolviéndose el cruce de la vía pecuaria con la carretera M-506 mediante la una pasarela a distinto nivel.



- Infraestructuras eléctricas:

Según se indica en la memoria, por el interior del sector discurren dos líneas eléctricas aéreas de alta tensión propiedad de la compañía UFD Distribución Electricidad, S.A.

- Infraestructuras hidráulicas:

El ámbito territorial del sector afecta a una arteria de abastecimiento de agua potable de 1.600 mm de diámetro titularidad de Canal de Isabel II, la cual discurre en dirección norte a sur por el límite este del sector.

## 2.4. Planeamiento vigente

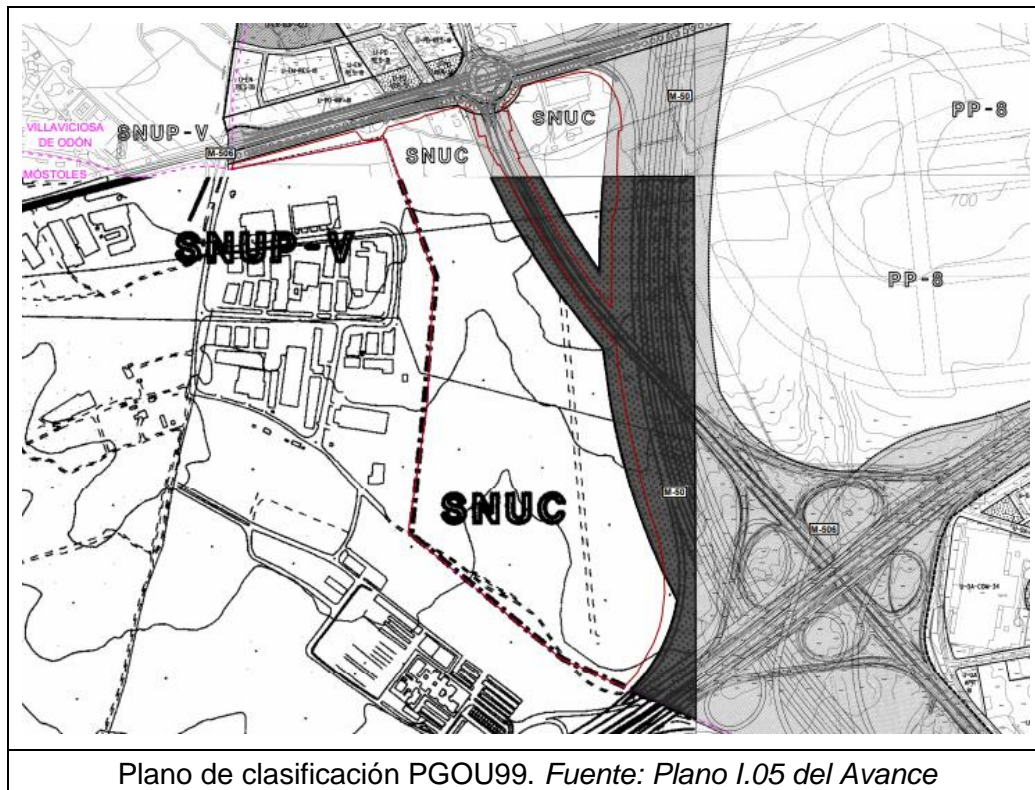
El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Alcorcón es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de enero de 1999, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 22 de marzo de 1999 (en adelante PGOU99).

Dicho acuerdo aplazó la aprobación definitiva de determinados ámbitos, siendo levantado dicho aplazamiento en algunos de ellos, entre otros, en los sistemas generales y las reservas



supramunicipales y vías pecuarias, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 25 de marzo de 1999, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 12 de julio de 1999.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Sectorización se clasifican por el PGOU99 como suelo no urbanizable común. Según se indica en el Avance, la delimitación puede alcanzar también a suelos destinados a sistema general de infraestructuras.



## 2.5. Alternativas consideradas

Se analizan en el apartado 4.2 del Documento Inicial Estratégico las alternativas consideradas en el Plan de Sectorización, las cuales se resumen a continuación. Según se indica, no se contemplan alternativas de ubicación dado que el Plan se enmarca sobre un ámbito territorial específico.

### Alternativa 0:

Esta alternativa supone conservar los terrenos en su estado original, señalándose que carece de interés por ir en contra del objeto del Avance, invalidando la oportunidad, para el municipio y la Comunidad de Madrid, de contar con un nuevo polígono para esta actividad en un entorno muy demandado.

### Alternativa 1:

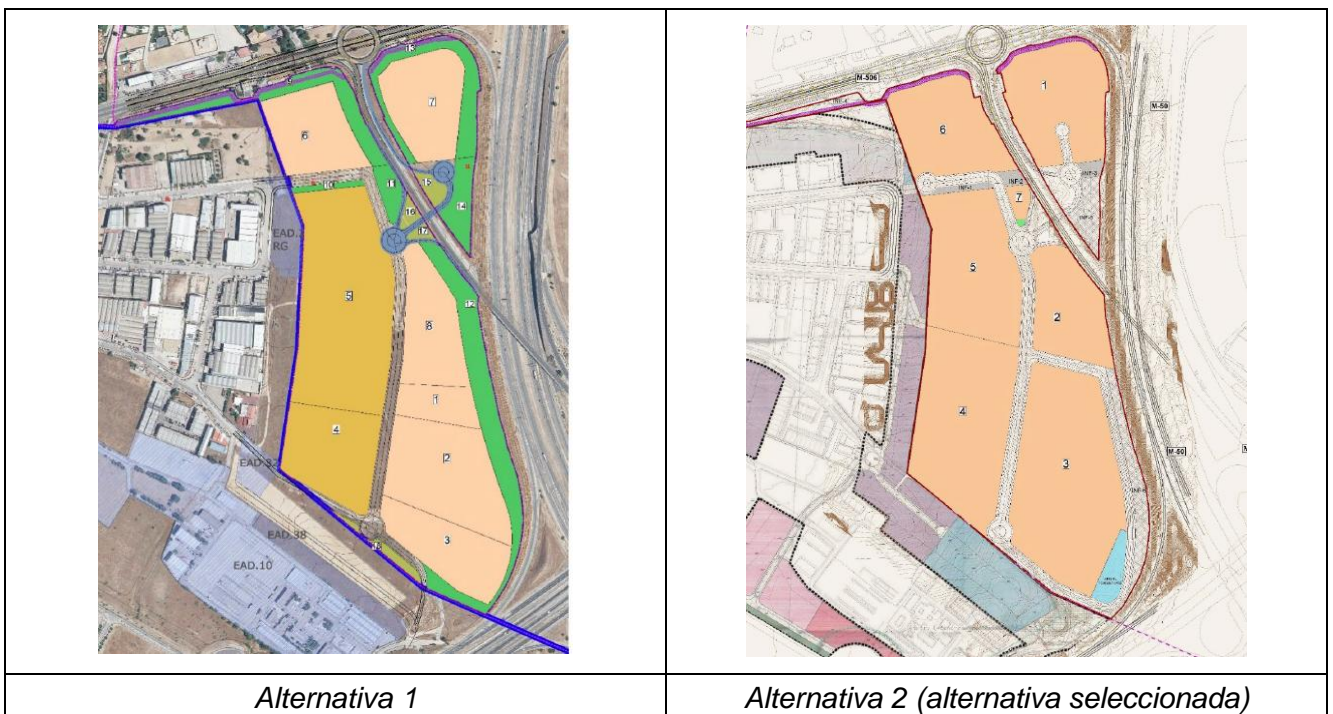
La alternativa 1 propone un núcleo central de comunicaciones sobre la calzada de la carretera M-506 y viarios interiores que dan acceso a las parcelas lucrativas resultantes.



Alternativa 2 (alternativa seleccionada):

Se considera como alternativa 2 la modificación del diseño interior de la alternativa 1 adaptándose a las futuras necesidades de adjudicación de las parcelas. Entre otras cuestiones, se modifica el trazado de la vía pecuaria, se realizan cambios en los viarios interiores conformando una estructura de grandes manzanas, se incluyen parcelas destinadas a tanque de tormentas y a gestión de residuos y se eliminan las zonas verdes situadas junto a las carreteras que discurren en los límites del sector y la conexión con los viarios del polígono industrial del término municipal de Móstoles situado al este del sector.

Se muestra a continuación una comparativa entre la ordenación propuesta para la alternativa 1 y la alternativa 2:



Justificación de la alternativa seleccionada:

Se señala en el apartado 4.2.4 del Documento Inicial Estratégico que, “*la alternativa 2 supone la mejor opción para el desarrollo del polígono logístico debido a los siguientes factores:*”

- *Soluciona de forma adecuada sus conexiones respecto de las vías de comunicación que delimitan el Sector.*
- *Permite la posibilidad futura de conectar directamente con el polígono industrial de Móstoles en caso de que exista acuerdo entre los dos municipios.*
- *Delimita seis grandes manzanas que permite su futura subdivisión adecuada en parcelas al ejecutar la reparcelación, todo ello apoyado con el diseño de la red viaria.*
- *Se determinan unos coeficientes de ocupación y edificabilidad sobre el suelo neto que permiten una gran permeabilidad visual y la generación de zonas ajardinadas privadas alrededor de las instalaciones industriales”.*



## 2.6. Descripción de la alternativa seleccionada. Alcance del Plan de Sectorización

El Avance del Plan de Sectorización propone delimitar un sector de uso industrial, cuyos principales parámetros de ordenación se sintetizan en el siguiente cuadro, el cual se incluye en el apartado 5.2.4 de la Memoria:

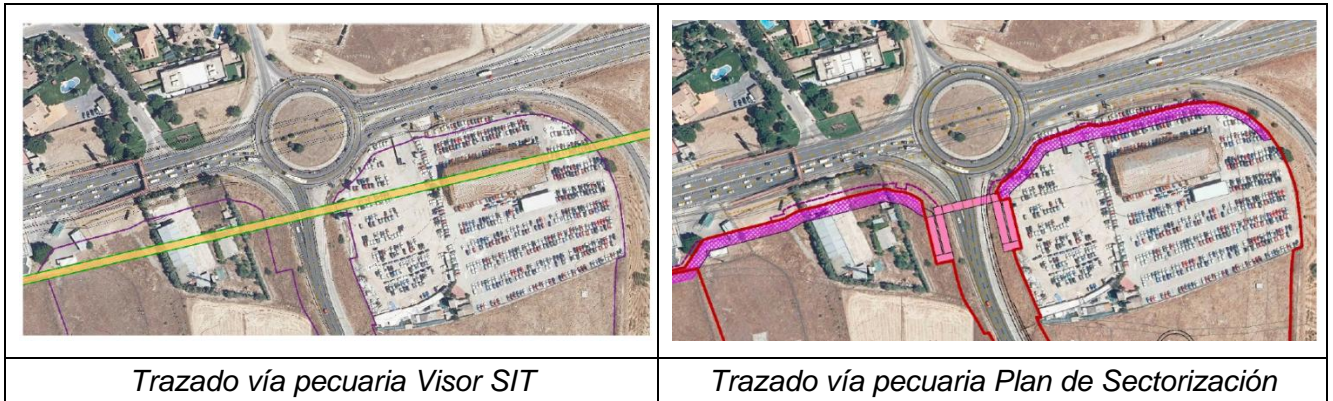
CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA GLOBAL				
	Uso	Medición parcela		Edificabilidad
<b>MANZANAS LUCRAT.</b>			<b>284.382,21</b>	<b>169.261,47</b>
IND.01	Industrial	38.695,02		15.990,87
IND.02	Industrial	27.610,39		12.554,94
IND.03	Industrial	74.869,43		49.425,22
IND.04	Industrial	60.927,23		40.221,23
IND.05	Industrial	46.733,45		30.851,19
IND.06	Industrial	33.099,75		19.107,72
IND.07	Industrial	2.446,94		1.110,30
<b>REDES GENERALES</b>			<b>0,00</b>	
<b>REDES LOCALES</b>			<b>9.379,58</b>	
INF.EL.1	Pasillo eléctrico	1.570,98		
INF.EL.2	Pasillo eléctrico	1.299,60		
INF.EL.3	Pasillo eléctrico	1.299,80		
T.T.1	Tanque de tormentas	5.007,59		
G.R.1	Gestión de residuos	201,61		
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b>			<b>23.945,63</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			<b>15.878,28</b>	
INF.AG.1	Aducción Canal YII	5.995,58		
INF.AG.2	Aducción Canal YII	9.882,70		
<b>VIAS PECUARIAS</b>			<b>8.067,35</b>	
V.P.1	Vía pecuaria	2.644,49		
V.P.2	Vía pecuaria	5.422,86		
<b>RED VIARIA R.V.</b>			<b>51.364,61</b>	
<b>MEDICIONES TOTALES</b>			<b>369.072,03</b>	<b>169.261,47</b>

Según se indica en dicho apartado, estos parámetros no tienen carácter estructurante, a excepción de la edificabilidad del sector y el uso principal establecidos, siendo el Plan Parcial que se tramite junto con el Plan de Sectorización el que incluya la futura propuesta de ordenación.

En cuanto a las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación de aplicación a las parcelas lucrativas, se señala en el apartado 5.1.1 que se corresponden con las establecidas en las claves de ordenanza 23 "Nave Exenta. Grado 1" y 24 "Nave Escaparate. Grado 1", definidas en el PGOU99. Dichas ordenanzas regulan los usos alternativos que pueden coexistir con el uso principal o incluso sustituirlo íntegramente, así como los usos complementarios admitidos.



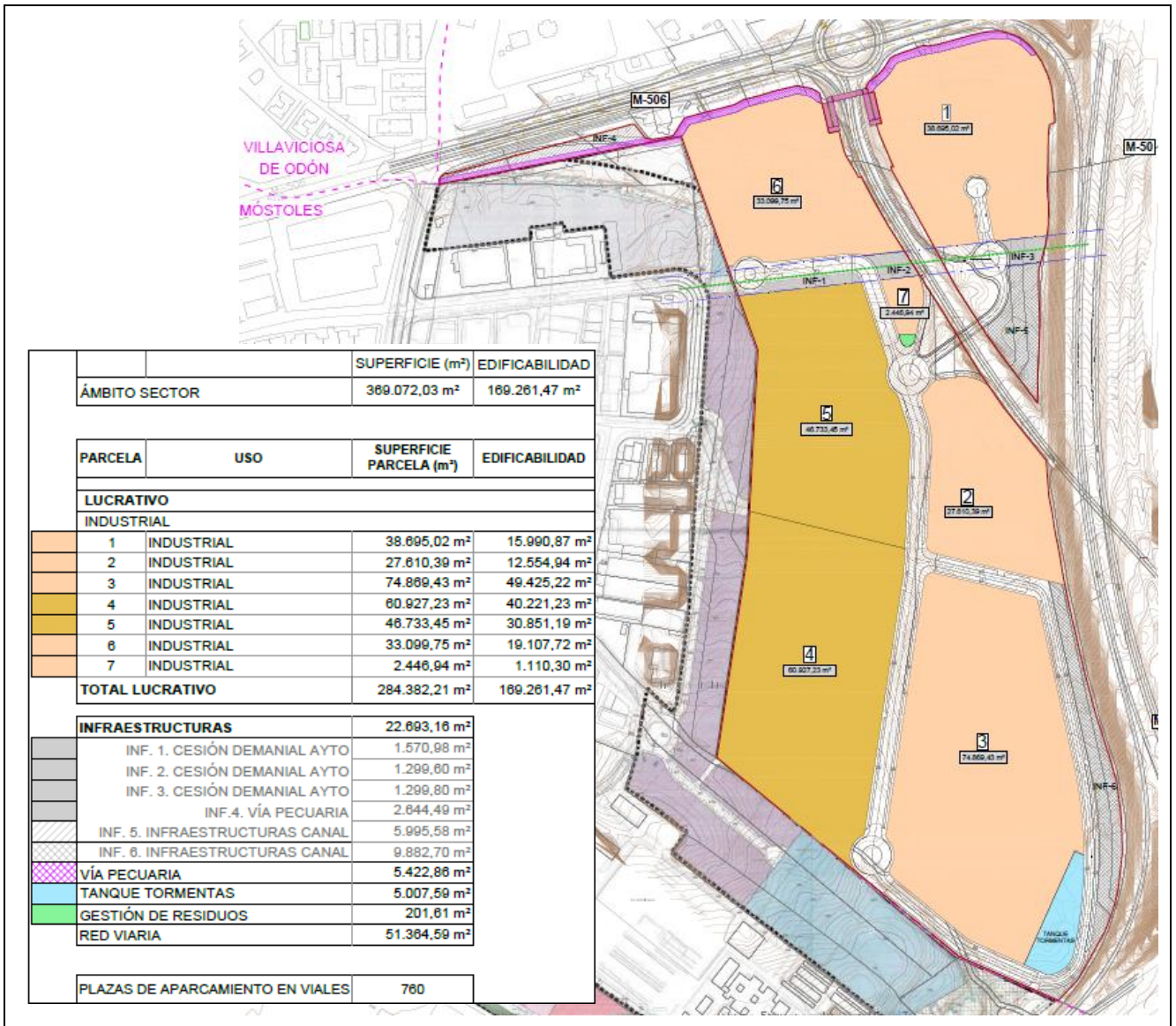
Respecto de la afección a la vía pecuaria “Vereda de Villaviciosa”, se señala en el apartado 5.3.3 de la Memoria que el Avance propone reponer su trazado, modificándolo respecto del que figura en el Visor SIT de la Comunidad de Madrid, pero manteniendo su continuidad y superficie, con una reserva de 5.422,86 m<sup>2</sup>, más una reserva adicional en su extremo noroeste de 2.644,49 m<sup>2</sup> que puede utilizarse como descansadero. Los terrenos ocupados por la Vía Pecuaria se califican como red pública supramunicipal.



En cuanto a las afecciones por las infraestructuras que atraviesan el sector, se señala en la Memoria respecto de la conducción de Canal de Isabel II que discurre por el límite este del sector que, parte pasará a estar en terrenos de titularidad privada en las parcelas 1 y 2 y parte seguirá en terrenos de titularidad de Canal de Isabel II en las parcelas INF-5 e INF-6. Por su parte, respecto de las líneas aéreas eléctricas, se indica para la que atraviesa el ámbito de oeste a este en su tercio norte, que se fija un pasillo eléctrico de protección con cesión demanial de los terrenos al Ayuntamiento, mientras que para la otra línea se contempla su soterramiento aprovechando los nuevos viales.

Finalmente, se muestra en la siguiente imagen extraída del plano 0-04, la ordenación propuesta en el Avance:





La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0944550154562417481072

### 3. 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 ambiental, el Plan de Sectorización 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.

### 3.1. 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 Promotor 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.

De acuerdo con el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la información que deberá contener el Estudio Ambiental Estratégico será como mínimo, la siguiente:

1. Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes
2. Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa;
3. Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa;
4. Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000;
5. Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración;
6. 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 o programa, 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;
7. 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 o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo;
8. 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;
9. Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento;
10. Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.



## 3.2. Consideraciones a tener en cuenta en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y la versión final del Plan de Sectorización

Para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y la versión final de Plan de Sectorización debe tenerse en cuenta las consideraciones que se incluyen en los siguientes apartados del Documento de Alcance, así como cualquier otra que se desprenda de los correspondientes informes emitidos durante el procedimiento por los organismos afectados, todo ello para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

### 3.2.1. Estudio de alternativas

El Estudio Ambiental Estratégico debe describir, cuantificar y analizar en profundidad todas las alternativas que se consideren, cuyas ordenaciones deben tener en cuenta los aspectos recogidos en el presente Documento de Alcance, valorando las distintas afecciones ambientales y las necesidades existentes. Asimismo, deberá tenerse en cuenta que, la Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan.

Por su parte, respecto de la selección de la alternativa a desarrollar en el Plan de Sectorización, cabe señalar que el Avance no ha tenido en cuenta para justificar la decisión adoptada los aspectos ambientales. Es por ello que, el Estudio Ambiental Estratégico debe realizar un análisis multicriterio en el que se consideren, para todas las alternativas que se propongan, el conjunto de las variables afectadas, eligiendo aquella alternativa que resulte ambientalmente más adecuada o en caso contrario, justificando de manera reforzada la decisión adoptada.

### 3.2.2. Capacidad de acogida del territorio y justificación de las necesidades de su desarrollo

La propuesta de delimitación del Plan de Sectorización debe basarse en el análisis previo de los valores ambientales existentes, el cual debe incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico. Para ello, debe realizarse una descripción detallada de los terrenos, detallando sus condiciones físicas, sus principales condicionantes ambientales y justificándose, en su caso, la inexistencia de valores que hagan incompatible la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador.

Por su parte, debe quedar suficientemente justificado en el expediente que el Plan de Sectorización se ha dimensionado de manera que se adapte a las necesidades reales del municipio, atendiendo al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por el cual, debe protegerse el suelo rural y preservarse los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, posibilitando únicamente el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que se justifiquen.

En cuanto a la situación de los terrenos respecto de los municipios colindantes, deberá analizarse su calificación para garantizar una adecuada transición entre los usos propuestos y los usos existentes, estableciendo, en el caso de que sea necesario, un espacio de transición que amortigüe la presión urbana y que sirva, si procede, como barrera visual y acústica.

Finalmente, se recuerda que, de conformidad con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos *“con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves”*.



### 3.2.3. Protección del medio natural

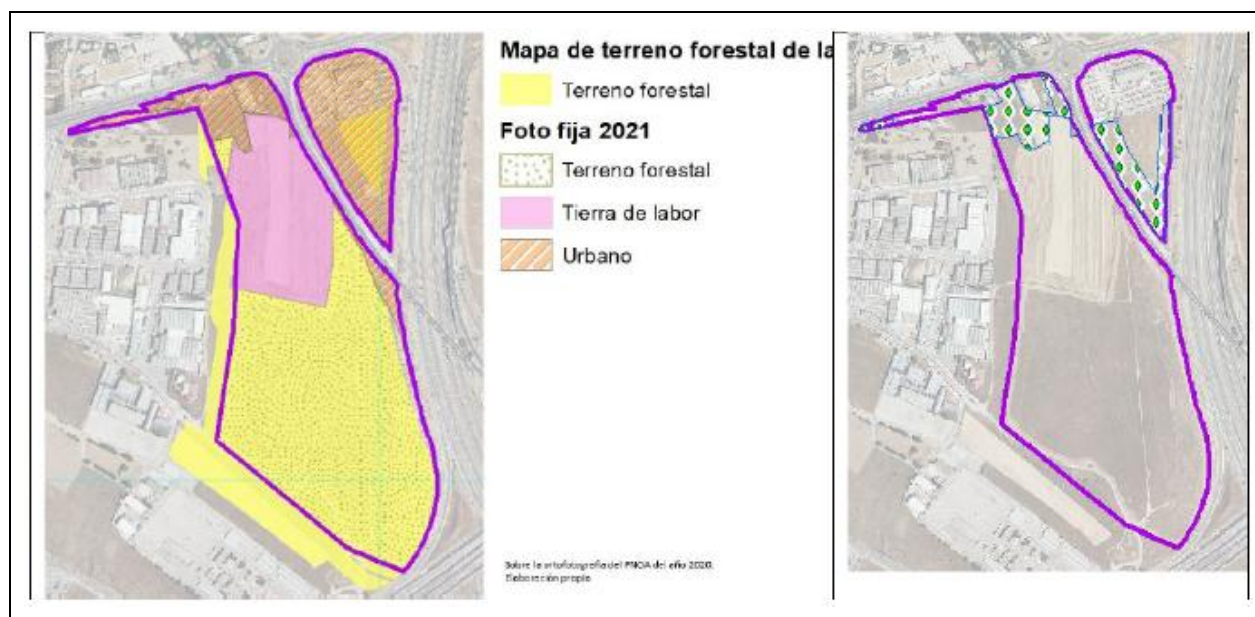
Deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas por la Dirección General de Biodiversidad en su informe de fecha 13 de abril de 2026, las cuales se resumen a continuación:

En el ámbito del plan de sectorización hay parcelas cuya cubierta vegetal es la característica de zonas agrícolas abandonadas que han evolucionado, por lo que, de acuerdo con la Ley 43/2003, de Montes y en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid pueden considerarse terreno forestal, sin que estén sujetos a las exclusiones que en las mismas se establecen.

Por tanto, de acuerdo con la regulación legislativa indicada anteriormente, en el sector Viña Valdés hay terrenos forestales que están regulados por la legislación forestal y sujetos al régimen jurídico administrativo general establecido en la citada Ley 16/1995.

Respecto del cambio de uso forestal propuesto, se señala que, la vegetación de estas zonas no presenta valores botánicos excepcionales, ni florísticos, son especies abundantes a nivel regional, sin flora amenazada y no vulnerables, por lo que se considera compatible con la normativa forestal.

En cuanto a la cuantificación de la superficie forestal, se indica en el informe que, comparando las ortofotografías disponibles se observa que, a día de hoy, se ha reducido notablemente, entre otras cuestiones por haberse labrado parte del sector sin que conste en la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal autorización de cambio de uso.



Por ello, a la hora de calcular la superficie forestal en el sector hay que tener en cuenta las consideraciones incluidas en el informe.

Finalmente, se señala que, en cumplimiento del artículo 43 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, que establece que la pérdida de terreno forestal deberá ser compensada, a cargo del promotor, mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada por tener una fracción de cabida cubierta inferior al 30 %, siendo necesario que en los artículos de la Normativa Urbanística del sector se indique:



- En aplicación de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en lo que respecta a la compensación por pérdida del uso forestal según establece el artículo 43 de la misma, todo suelo forestal presente en el ámbito del plan de sectorización deberá ser compensado según se recoge en dicha ley.

Para llevar a cabo esta compensación, los promotores del sector deben presentar, ante la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, una memoria valorada en la cual se determine la superficie que pierde el uso forestal y la superficie final donde se va realizar la reforestación según los parámetros que establece el artículo 43. Las condiciones básicas que deben tenerse en cuenta para elaborar la memoria valorada son las que se establecen en el informe.

En consecuencia, se señala que, el Ayuntamiento de Alcorcón aprobará el proyecto de urbanización del sector cuando cuente con el proyecto de compensación forestal redactado sobre la base de la memoria valorada informada favorablemente por Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal. De igual forma, la recepción de las obras de dicho proyecto de urbanización habrá de incluir también la certificación de la ejecución de las obras de compensación forestal proyectadas en su municipio o en otro de la Comunidad de Madrid, comunicando esta certificación a dicha Dirección General.

### 3.2.4. Protección de la vías pecuarias

A fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada al Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, si bien, en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, como autonómica, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se realizan las siguientes consideraciones generales, sin perjuicio del informe que en su momento emita el citado Área de Vías Pecuarias al respecto:

- Las vías pecuarias son bienes de dominio público y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.
- 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 legislación vigente.
- La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y, por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- 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.
- 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.

En todo caso, dado que la ordenación propuesta por el Plan de Sectorización condiciona el trazado de la vía pecuaria “Vereda de Villaviciosa”, será imprescindible obtener, de manera previa a su aprobación, informe favorable del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación al respecto.

### 3.2.5. Protección de las infraestructuras eléctricas

Respecto de la línea eléctrica aérea propiedad de UFD Distribución Electricidad, S.A existente en el ámbito y que mantiene su trazado sobre un pasillo eléctrico definido en el Plan de Sectorización, debe tenerse en cuenta que, conforme a lo establecido en el artículo 162.3 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 *“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.

En el mismo sentido, debe tenerse en cuenta lo establecido, respecto de los pasillos eléctricos, en el artículo 3 del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, 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”*

Por su parte, respecto de la línea eléctrica aérea propiedad de esta misma compañía y que el Plan de Sectorización prevé su soterramiento, deberá tenerse en cuenta, tal y como señala UFD Distribución Electricidad, S.A. en su informe de fecha 19 de septiembre de 2025 lo establecido en el artículo 59.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y en el artículo 154 del citado Real Decreto 1955/2000 respecto del coste de la modificación de la línea.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta lo señalado por la compañía i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A. en su informe de fecha 24 de octubre de 2025 respecto de la necesidad de abrir los correspondientes expedientes para el soterramiento o retranqueo de las líneas, en el caso de que no se garanticen, tanto en la fase de construcción, como en la situación final, las distancias mínimas establecidas en la reglamentación vigente.

Finalmente, para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, la necesidad del 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.



### 3.2.6. Protección de las infraestructuras viarias

Respecto de las carreteras estatales afectadas (Autovía A-5 y M-50), el Plan de Sectorización debe tener en cuenta las consideraciones realizadas por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid en el informe recibido en el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas con fecha 9 de abril de 2026, cuyas principales consideraciones se resumen a continuación:

#### Afección a las zonas de protección de las carreteras estatales

*Delimitación del sector.* El límite exterior del ámbito deberá quedar retranqueado de los terrenos demaniales propiedad del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, debiéndose aportar el correspondiente plano en el que se represente dicha delimitación.

*Zonas de Protección del viario estatal.* En la documentación de la aprobación inicial del Plan de Sectorización, deberá presentarse plano en el que se representen las zonas de protección del viario estatal considerando las observaciones incluidas en el informe.

#### Afección a los niveles de servicio y seguridad viaria

Para la emisión del correspondiente informe concluyente en cuanto a afecciones a la Red de Carreteras del Estado, a efectos de lo dispuesto en el art.16.6 de la Ley de Carreteras, en la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, se deberá incluir un estudio de tráfico cuyo alcance debe tener en cuenta las consideraciones incluidas en el informe.

#### Afección por las zonas de servidumbre acústica

En el documento de Avance del Plan de Sectorización Viña Valdés, no se aporta ningún estudio de ruido, que analice si en el sector se cumplen los niveles de calidad acústica establecidos en la normativa vigente en materia de ruido.

No obstante, se recuerda que, en lo relativo a la aplicación de la normativa del ruido en vigor, el Real Decreto 1367/2007, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, se señala:

- En caso de resultar necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, las mismas serán ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse en la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- Además, no podrán concederse licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (art. 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido).

#### Afecciones a la integridad de la infraestructura viaria

La ejecución de cualquier tipo de actuación que afecte a las zonas de protección del viario estatal requerirá la oportuna autorización por parte de la Dirección General de Carreteras, de conformidad con lo dispuesto en el art.28 de la Ley 37/2015, de Carreteras, sin perjuicio de las competencias concurrentes.

Por su parte, respecto de las carretera autonómica afectadas (M-506), cabe señalar que, a la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras), debiendo atenderse a lo que señale este organismo en su correspondiente informe vinculante a emitir conforme a lo establecido en legislación en la materia.



### 3.2.7. Protección del patrimonio cultural

De acuerdo con lo que indica la Dirección General de Patrimonio Cultural en su informe de fecha 13 de febrero de 2026, en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2023, de Patrimonio Cultural deberá comunicarse el hecho a la citada dirección general, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que, si durante el transcurso de las obras que se realicen en desarrollo del ámbito, se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 62 de la misma ley.

### 3.2.8. Protección de los recursos hídricos y de las infraestructuras hidráulicas

Deberán tenerse en cuenta en el Plan de Sectorización todas las consideraciones incluidas en el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. de fecha 10 de marzo de 2026, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

#### Respecto a la conexión con la red de abastecimiento existente

Para poder suministrar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes actuaciones:

- La red interior del futuro Sector “Viña Valdés” se conectará a la red de abastecimiento existente al sur del Sector UZI-10 “La Raya”, perteneciente al término municipal de Villaviciosa de Odón, y a la futura red del Sector “Retamar de la Huerta” del término municipal de Alcorcón, ambos situados al norte de la carretera M-506, y que limitan con el Sector “Viña Valdés”. Se detallan en el informe las conexiones a realizar.
- Ambos puntos de conexión quedarán unidos mediante una nueva conducción de 300 mm de diámetro y FD que discurrirá por el viario interior del Sector “Viña Valdés”, paralela a la carretera M- 506. Los cruces con la carretera se realizarán en hinca de una vaina con diámetro mínimo 600 mm.
- Las dos conexiones, C1 y C2, a la red existente serán necesarias para el suministro de los ámbitos SUNC-1 “Centro de Exámenes” y Polígono Industrial Expansión nº 6 en el término municipal de Móstoles, por lo que ambas conexiones, junto con los dos tramos en hinca bajo la carretera M-506 y la nueva conducción de diámetro 300 mm y FD que las une, deberán ser costeadas conjuntamente estos dos ámbitos y por el Sector “Viña Valdés”.

Por lo tanto, se recomienda que los tres ámbitos se pongan en contacto para coordinar y llevar a cabo la ejecución de las correspondientes infraestructuras de abastecimiento contempladas en la solución conjunta o, en su caso, deberán firmar un nuevo Convenio de ejecución de infraestructuras hidráulicas conjuntamente con Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., para la ejecución de dichas infraestructuras.

Asimismo, se señala que la red de distribución interior del Sector “Viña Valdés”, al igual que la tubería de diámetro 300 mm y FD, recogida en la propuesta de solución a la aducción, deberán discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, así como la red de distribución interior del sector, que además deberá ser mallada, de fundición dúctil, deberá disponerse doble conducción en viales con una anchura superior a 15 metros y quedar preparada para tener continuidad con la red interior de los sectores o ámbitos colindantes.



### Respecto a la depuración de las aguas residuales

El Sector “Viña Valdés” no se encuentra sectorizado en el planeamiento vigente, por lo que los vertidos de aguas residuales generados por el sector no están previstos en la EDAR La Reguera. Por tanto, dicho sector deberá adherirse al Convenio Administrativo de Cooperación para la Ejecución de las Infraestructuras Generales de Saneamiento y Depuración de la Cuenca del Arroyo de La Reguera, de fecha 19 de junio de 2002, y los vertidos generados por el mismo podrán tratarse en la ampliación de la EDAR La Reguera.

No obstante, una vez aprobado definitivamente el Avance del PS del Sector “Viña Valdés”, y previamente a su desarrollo, se podrá realizar una consulta a Canal de Isabel II, S.A., M.P. sobre si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

### Respecto a la conexión a la red de saneamiento

La red de saneamiento interior propuesta para el Sector “Viña Valdés” es de tipología separativa. En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán 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 en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

La red de saneamiento de aguas residuales generadas por el Sector deberá conectarse, o bien con la red interior de aguas residuales del Sector PP-7 previo acuerdo con el promotor de dicho sector, siempre que dicha red tenga capacidad suficiente para transportar los caudales generados en el Sector “Viña Valdés”, o de forma directa al colector D1 del Sistema La Reguera, perteneciente al Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, para su evacuación hacia la EDAR La Reguera, realizando la conexión en la calle Fuente del Espino.

En caso de que la conexión se realice de forma directa al colector D1, para la autorización y definición técnica de esa conexión, se deberá tramitar informe ante el Canal de Isabel II, S.A., M.P., como ente gestor de la infraestructura, en cumplimiento con en el Artículo 8 del Decreto 170/1998.

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 el ámbito de la actuación.

Igualmente, y para cumplir las limitaciones de evacuación de pluviales que se pudieran establecer para no empeorar el régimen hidráulico tanto de la red de pluviales como de los puntos de vertido al medio, el Proyecto Específico de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación tanto de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como de tanques de laminación, según proceda, con los que se reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior del Sector, instalándose en zonas en los que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos. En cuanto a la gestión de los SUDS, ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A., M.P.



Además, en el proyecto de urbanización del sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurren 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.

Por otro lado, y en cuanto a los vertidos generados por la actuación, éstos deberán cumplir tanto con lo dispuesto en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, como en lo marcado por el Decreto 62/1994, de 16 de junio, en el que se establecen normas complementarias para la caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema general de saneamiento, en cuanto a control periódico de parámetros, entre otros, pH, conductividad, temperatura, DQO, DBO5, sólidos en suspensión, nitrógeno total, fósforo total y toxicidad, y sus modificaciones posteriores.

#### En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En ámbito territorial del sector afecta a la siguiente infraestructura de abastecimiento de agua potable titularidad de Canal de Isabel II: Arteria 2º Anillo de Ø1.600 mm de diámetro

Asimismo, Canal de Isabel II es titular de terrenos adquiridos mediante expropiación forzosa mediante el siguiente expediente: Expediente expropiatorio SAP 282 “Proyecto Segundo Anillo Distribución. Tramo 6.”

El Plan de Sectorización deberá establecer el sistema de redes supramunicipales y generales incluidas en su ámbito territorial, por lo que debe recoger aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición. El trazado de dicha infraestructura deberá calificarse como Red Pública de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El Plan de Sectorización deberá tener en consideración y respetar el Plan Especial de Infraestructuras “Segundo anillo principal de distribución de agua potable de la Comunidad de Madrid, primera fase”, aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 25 de octubre de 2005, así como al Plan Especial de Infraestructuras Modificado “Segundo anillo principal de distribución de agua potable de la Comunidad de Madrid, primera fase, sexto tramo”, aprobado por acuerdo de la Comisión Urbanismo de Madrid de fecha 26 de marzo de 2009.

Estos documentos de planeamiento establecen que dicha infraestructura consta dos ramas, una de DN 1.600 mm de acero, ya ejecutada y en servicio, y una posterior paralela a esta, de las mismas características. Dicho instrumento de planeamiento prevé un camino de servicio de 5 metros de ancho para acceder a la primera rama, ya instalada, “en coincidencia con la zona prevista para la colocación de la segunda tubería”.

Asimismo, determina que: “Como banda de ocupación temporal durante las obras, se dispone de una anchura mínima de 30 m.”

La normativa urbanística del Plan de Sectorización deberá recoger el obligado cumplimiento de la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogida en el punto 8 del apartado V de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II de 2012 (modificadas en 2021).



El Plan de Sectorización debe recoger que, sobre las parcelas resultantes afectadas por el Segundo anillo principal de distribución de agua potable de la Comunidad de Madrid se deberá constituir, mediante el proyecto de reparcelación, una servidumbre de paso de acueducto a favor de Canal de Isabel II con un régimen jurídico a definir por esta Empresa Pública que incluya las facultades necesarias para atender a la ejecución, conservación y mantenimiento de las infraestructuras de abastecimiento y ampare también la ocupación y ejecución del doblado de la conducción existente mediante las obras necesarias para la construcción de una segunda tubería conforme a los Planes Especiales anteriormente expuestos. Se detalla en el informe de Canal de Isabel II el contenido de la citada servidumbre.

Las normas urbanísticas recogerán expresamente 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 la normativa urbanística que los costes derivados de cualquier intervención sobre la referida infraestructura hidráulica 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.

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

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector “Viña Valdés”, 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.

Se detallan en el informe las consideraciones a tener en cuenta para definir las repercusiones económicas aplicables a los promotores del sector.

#### **3.2.9. Protección de la salud**

Deberán incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico los requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales señalados en el informe del Área de Sanidad Ambiental de fecha 11 de diciembre de 2025, los cuales se resumen a continuación:

Respecto de las afecciones a la población, se indica, entre otras cuestiones, que el Estudio Ambiental Estratégico debe incluir un inventario detallado de zonas residenciales y establecimientos con población vulnerable alrededor del ámbito.

En cuanto a las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo de la aplicación del Plan, se señala que el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir las medidas preventivas, correctoras y/o Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) para minimizar los potenciales impactos durante la ejecución de las obras (polvo, partículas en suspensión, ruido y plagas), que deberán ser aplicadas en el proyecto constructivo, así como las que resulten de aplicación en la fase de funcionamiento (ruido, vibraciones, los olores o incendios).

Respecto a los criterios técnico-sanitarios de la red de agua de consumo público, se indica que las infraestructuras de abastecimiento deberán cumplir con el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, y deberán contar con los informes sanitarios que resulten necesarios. Asimismo, se indica que, en la ejecución de las obras o en conexiones con la red de abastecimiento existente se deberán



adoptar medidas de seguridad para prevenir roturas, infiltraciones que puedan contaminar o alterar la calidad del agua de consumo, que supondría potencial afección de la salud humana.

En cuanto a las plagas urbanas, se señala que el Programa de Vigilancia Ambiental en los proyectos constructivos deberá incluir un Plan de Gestión de Plagas (PGP) durante la ejecución de las obras, con medidas de vigilancia a través de indicadores de presencia y medidas de prevención, fundamentalmente respecto a las áreas residenciales y centros con población vulnerable inventariados.

Finalmente, el informe recuerda que Alcorcón cuenta con una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas presenten concentraciones de radón superiores al nivel de referencia, recomendando que se evalúen con precisión los proyectos de edificación proyectados y el uso previsto por si se requiriese un nivel de protección que limite el paso de los gases provenientes del terreno.

### **3.2.10. Protección frente a la contaminación acústica**

El Plan de Sectorización debe incluir un Estudio acústico de detalle que incluya, al menos, la zonificación acústica propuesta en el sector, un análisis de la compatibilidad de los usos propuestos con los niveles de ruido existentes y futuros, así como la determinación, en su caso, de las medidas correctoras que sean necesarias para el cumplimiento de los correspondientes objetivos de calidad acústica. Todo ello, considerando lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, así como en los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre (modificado mediante Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio), que la desarrollan.

Cabe señalar respecto de los valores objetivos de calidad acústica a considerar, que deben ser los establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas reducidos 5 dB por tratarse de un nuevo desarrollo urbanístico.

Asimismo, debe tenerse en cuenta en el análisis de la compatibilidad de los usos propuestos con los niveles de ruido existentes el régimen de usos alternativos y complementarios al industrial establecidos en la normativa urbanística, de manera que, tal y como se señala en el punto 1.2.e), del anexo V, del Real Decreto 1367/2007, únicamente se admitan aquellos usos que requieran mayor exigencia de protección acústica que el uso industrial, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el citado Real Decreto.

Se adjuntan al presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico las directrices para la elaboración del Estudio acústico.

### **3.2.11. Protección de la calidad de los suelos**

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley 1/2024, de 17 de abril de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, debe incorporarse al Estudio Ambiental Estratégico del Plan de Sectorización un Informe de situación de la calidad del suelo para determinar la viabilidad de los usos previstos. Dicho informe, debe incluir, al menos, un estudio histórico y del medio físico del sector con el objetivo de identificar las actividades potencialmente contaminantes o los focos potenciales de contaminación del suelo que, en su caso, se hayan situado o se sitúen sobre el mismo, así como los contaminantes que pudiesen haberse liberado, de cara a un eventual diseño, en los supuestos de existencia de indicios de posible afección, de campañas de caracterización, a ejecutar, si ello resultase procedente a la luz de la información previa obtenida.



Se adjuntan al presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico las directrices del Área de Planificación y Gestión de Residuos de esta Dirección General para la elaboración del Informe de situación de la calidad del suelo.

### 3.2.12. Residuos

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 Plan de Sectorización 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.

Por su parte, tal y como establece el apartado 3 del artículo 31 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid el sector deberá contar, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores, correspondiendo la gestión de la citada instalación al órgano gestor del sector o, en su defecto, a los propietarios del suelo. En este sentido, debe quedar justificado en el Plan de Sectorización el cumplimiento de dicha prescripción.

### 3.2.13. Tráfico y movilidad

El Plan de Sectorización debe incluir un Estudio de tráfico y movilidad que tenga en cuenta las consideraciones realizadas por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid en su informe de fecha 9 de abril de 2026 respecto de las carreteras estatales, incluyendo, además, un estudio de los niveles de servicio en la red de carretera autonómicas en el escenario preoperacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad y evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas, proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

Asimismo, debe ajustarse la planificación a los principios establecidos en la Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible, atendiendo, en particular a lo dispuesto en el Título II respecto al fomento de la movilidad sostenible, integrando criterios de descarbonización, reducción de emisiones y fomento de la movilidad activa y compartida. En coherencia con estos objetivos, se priorizará la intermodalidad, la conectividad con el transporte público y la implantación de medidas que contribuyan a la neutralidad climática y a la mejora de la calidad ambiental.

En cualquier caso, se recuerda 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.

### 3.2.14. Protección civil y emergencias

Tal y como señala la Subdirección General de Protección civil en su informe de fecha 15 de diciembre de 2025 el Estudio Ambiental Estratégico debe incluir un análisis de los riesgos propios de protección civil.

Por su parte, conforme señala esta subdirección general, habida cuenta de que Alcorcón es uno de los municipios situados en Zonas de Alto Riesgo de inundaciones, incluido en el Anexo XII del Acuerdo de



9 de diciembre de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), se recuerda la obligación de cumplimiento de las recomendaciones y medidas de prevención previstas en dicho plan, así como en el Plan de Actuación municipal ante el Riesgo de Inundaciones.

Finalmente, se recuerda que, de acuerdo con el artículo 22 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

### **3.2.15. Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Urbanismo**

Deberán tenerse en cuenta en el Plan de Sectorización las consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 24 de noviembre de 2025, las cuales se resumen a continuación:

El informe señala en cuanto a los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente en los factores relacionados con el urbanismo lo siguiente:

- El análisis de alternativas de ordenación debe realizarse a escala territorial, analizándose y valorándose la repercusión en el territorio y la incidencia sobre el propio municipio y los municipios colindantes, así como los demás aspectos que incidan sobre el territorio o afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.
- Deberá valorarse la adecuación de los servicios existentes en su entorno respecto al aumento del número de usuarios en los mismos que puede producirse como consecuencia de las ampliaciones previstas.
- Respecto del paisaje, debe prestarse una especial atención a la integración de los volúmenes propuestos y las dotaciones previstas con las zonas colindantes, de modo que se consiga la continuidad y coherencia del tejido urbano propias de la ciudad. Asimismo, se recomienda que la propuesta de ordenación se oriente a consolidar un espacio urbano de óptima calidad urbanística y paisajística que sirva para impulsar la mejora del entorno.
- Teniendo en cuenta su proximidad con varias vías con alta densidad de tráfico resulta conveniente que las obras previstas incluyan medidas para mitigar el impacto del ruido y la contaminación ambiental en el ámbito sobre el que se está actuando.
- Como municipios colindantes, resulta necesario consultar a los Ayuntamientos de Móstoles y Villaviciosa de Odón para que puedan informar sobre aquellas cuestiones que consideren que pueden tener incidencia sobre su ámbito competencial.

Asimismo, el informe realiza una valoración técnico-urbanística, indicando de manera genérica algunas condiciones, observaciones o sugerencias para su consideración en las siguientes fases de tramitación, las cuales se refieren, entre otras, a la actividad del planeamiento urbanístico y competencias, al procedimiento de aprobación de los planes, al contenido documental de carácter técnico, al contenido documental del expediente administrativo o al contenido sustantivo.

### **3.2.16. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica**

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, 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.

En este sentido, el Plan de Sectorización y los proyectos de lo desarrollen deberán considerar actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

### 3.2.17. Condiciones para la ordenación pormenorizada

La propuesta final de ordenación que se proponga debe tender a 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 permitirá la adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente. Debe también atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, valorando las normas urbanísticas que permitan una adecuada integración paisajística.

### 3.2.18. Otras consideraciones

Los documentos a presentar para las siguientes fases del procedimiento deben organizarse de forma que puedan ser de fácil manejo, siguiendo, en la medida de posible las directrices que se adjuntan al presente Documento de Alcance.

### 3.2.19. Vigilancia ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones que deriven del Estudio Ambiental Estratégico, de los distintos informes sectoriales que se recaben y del 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, 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.



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

### 4.1. Fases de información y consultas

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 3.1, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan de Sectorización, 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 al órgano ambiental formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

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

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)



- Ayuntamiento de Móstoles
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- UFD Distribución Electricidad, S.A.
- i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal
- Canal de Isabel II
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Cuerpo de Bomberos del Ayuntamiento de Alcorcón
- Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón

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

#### 4.2. 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 de Sectorización, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental, 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 de Sectorización (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 de Sectorización 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.



### 4.3. 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 dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición  
Energética y Economía Circular

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA  
Fecha: 2026.05.11 16:18

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular

*Documentos adjuntos al Documento de Alcance:*

- *Contestaciones a las consultas realizadas a las Administraciones públicas afectadas y público interesado*
- *Directrices para la elaboración del estudio acústico*
- *Directrices para la elaboración del informe de situación de la calidad del suelo*
- *Directrices sobre aportación de documentación*



## ÍNDICE

<b>1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS .....	1
1.2. PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y DEL PÚBLICO INTERESADO .....	2
1.3. ALEGACIONES/SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA .....	4
<b>2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN .....</b>	<b>5</b>
2.1. CONTENIDO DOCUMENTAL .....	5
2.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO .....	5
2.3. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	7
2.4. OBJETIVOS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN .....	5
2.5. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS .....	8
2.6. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. ALCANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN .....	10
<b>3. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....</b>	<b>12</b>
3.1. CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....	13
3.2. CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y LA VERSIÓN FINAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN .....	14
3.2.1. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS .....	14
3.2.2. CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES DE SU DESARROLLO .....	14
3.2.3. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL .....	15
3.2.4. PROTECCIÓN DE LA VÍAS PECUARIAS .....	16
3.2.5. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS .....	17
3.2.6. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS .....	18
3.2.7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL .....	19
3.2.8. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS .....	19
3.2.9. PROTECCIÓN DE LA SALUD .....	22
3.2.10. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....	23
3.2.11. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS .....	23
3.2.12. RESIDUOS .....	24
3.2.13. TRÁFICO Y MOVILIDAD .....	24
3.2.14. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS .....	24
3.2.15. CONSIDERACIONES INCLUIDAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO .....	25
3.2.16. CAMBIO CLIMÁTICO Y PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA .....	25
3.2.17. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	26
3.2.18. OTRAS CONSIDERACIONES .....	26
3.2.19. VIGILANCIA AMBIENTAL .....	26
<b>4. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....</b>	<b>27</b>
4.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS .....	27
4.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE .....	28
4.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....	29

