

Dirección General de Urbanismo
Calle de Alcalá, 16. 5ª Planta
28014 Madrid26-UB2-00144.6/2025
SIA 25/144

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior número 10/830586.9/25 del pasado día 7 de octubre de 2025 por el que viene a interesar informe en relación con el Avance del Plan de Sectorización para el desarrollo del ámbito UNS 04.05-RP "Ensanche de San Fernando", en el término municipal de Madrid, 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 7 de octubre de 2025, el Ayuntamiento de Madrid solicita, con fecha 19 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 7 de octubre de 2025 y número de registro 10/830586.9/25, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Avance del Plan de Sectorización para el desarrollo del ámbito UNS 04.05-RP "Ensanche de San Fernando", en el término municipal de Madrid.

Con fecha 15 de octubre de 2025 y número de registro 26/046505.0/25 se comunica a la Dirección General de Urbanismo el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan de Sectorización para el desarrollo del ámbito UNS 04.05-RP "Ensanche de San Fernando", en el término municipal de Madrid, 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 16 de octubre de 2025 se da traslado al Ayuntamiento de Madrid de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo.

Con fecha 17 de octubre de 2025 y número de registro 26/047403.8/25 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.



Con fecha 2 de diciembre de 2025 y número de registro 30/067069.9/25 la Dirección General de Urbanismo aporta un escrito de la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid que indica los datos identificativos del promotor e informa sobre la finalización del periodo de información pública, adjuntando los escritos de sugerencias recibidos.

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 para el desarrollo del ámbito UNS 04.05-RP “Ensanche de San Fernando”, en el término municipal de Madrid, se ha sometido, con fecha 15 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:

- 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 Infraestructuras de Transporte Colectivo (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Metro de Madrid S.A.
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Economía e Industria (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- 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 Aviación Civil (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa
- Instituto Geológico y Minero de España (IGME)
- Jefatura del Cuerpo de Bomberos del Ayuntamiento de Madrid
- Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid
- Ayuntamiento de Coslada
- Ayuntamiento de San Fernando de Henares

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):

- Instituto Geológico y Minero de España, recibida el 22 de octubre de 2025.

Este organismo señala en relación con el patrimonio geológico que pueda verse afectado, que puede consultarse el visor web del Inventario Español de Lugares de Interés Geológico, y respecto de la adecuación de la documentación a los aspectos hidrogeológicos o de posible afección a las aguas subterráneas, sugieren que se consulte la Cartografía hidrogeológica y la Base de Datos Aguas del IGME. Finalmente, informan que pueden consultar toda la Información Geocientífica del IGME a través del catálogo, que permite el acceso a cartografía geológica y temática, bases de datos y documentación general del IGME a través de diferentes aplicaciones específicas de consulta y visor cartográfico.

- Jefatura del Cuerpo de Bomberos del Ayuntamiento de Madrid, recibida el 29 de octubre de 2025

Esta jefatura señala que, en el marco de sus competencias, no tiene ninguna sugerencia que realizar.

- Subdirección General de Protección Civil, recibida el 20 de noviembre de 2025.

Esta subdirección general informa que, dentro del ámbito de sus competencias, no tiene observaciones respecto a la consulta realizada.

- 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.

- Confederación Hidrográfica del Tago, recibida el 26 de noviembre de 2025.

Este organismo señala en su informe que en el ámbito del Plan de Sectorización se encuentran las cabeceras de dos afluentes innominados del río Jarama y realiza una serie de indicaciones que se deben tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico.

- Dirección General de Aviación Civil, recibida el 28 de noviembre de 2025.

Este centro directivo señala que no tiene pronunciamientos que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental del Plan de Sectorización dado que emite informe en su tramitación urbanística. No obstante, recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1258140867563906561349**

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 1 de diciembre de 2025.

Este área indica una serie de requisitos y recomendaciones a considerar en la planificación para minimizar los efectos que se pudieran ocasionar en la salud de la población, los cuales se refieren a las características de la población afectada, a la red de abastecimiento de agua de consumo humano, a la proliferación de plagas y/o vectores, a la exposición de la población a emisiones electromagnética, a los sistemas de riego, a la vulnerabilidad del plan a accidentes y catástrofes, a los residuos con amianto, y a la interacción del plan con otros planes sectoriales y territoriales concurrentes, tales como el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA).

- Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid, recibida el 4 diciembre de 2025.

Esta dirección general considera necesario que se incorporen al documento una serie de medidas ambientales adicionales, las cuales se refieren a la eficiencia energética y el uso de energías renovables, a la reducción del efecto isla de calor urbano, a la optimización de las soluciones bioclimáticas del ámbito, a la protección del arbolado, a la utilización de recursos hídricos alternativos, al uso de farolas solares energéticamente autosuficientes, a las servidumbres aeronáuticas, a la necesidad de incluir un estudio sobre la generación y gestión de los residuos y a la compatibilidad de usos, para lo cual remiten al informe del Departamento de Control Acústico de la misma dirección general, el cual se recibe con fecha 22 de diciembre de 2025.

Dicho informe realiza una serie de observaciones respecto de la evaluación acústica para el estado postoperacional, la disposición más adecuada de las edificaciones donde se detecten incumplimientos de los objetivos de calidad acústica, la necesidad de realizar un análisis preliminar de vibraciones y la obligación de incluir en los proyectos medidas correctoras para minimizar los impactos ambientales asociados a la fase de obras.

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, recibida el 12 de diciembre de 2025.

Este centro directivo informa favorablemente el contenido del Avance, no obstante, señala que, debido a la cercanía de yacimientos documentados se tendrán que incluir una serie de medidas relacionadas con la protección del patrimonio para su conservación.

- Dirección General de Carreteras, recibida el 5 de marzo de 2026.

Esta dirección general emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones de la red de carreteras autonómica, realizando una serie de consideraciones a tener en cuenta en el Plan de Sectorización, las cuales se refieren, entre otros, a la normativa de aplicación, al estudio de tráfico y movilidad, a la necesidad de obtener informe favorable y vinculante de la Dirección General de Carreteras de manera previa a su aprobación definitiva o a la contaminación acústica.

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 10 de abril de 2026.

Este centro directivo realiza una serie de consideraciones respecto de las alternativas de planificación y de ordenación pormenorizada, de las medidas a incluir en la normativa urbanística, entre otras, para la protección de los Hábitats de Interés Comunitario y del terreno forestal, de la documentación presentada y del Estudio Ambiental Estratégico. Asimismo, se establecen en el informe una serie de condiciones generales para el plan de sectorización relativas a la planificación, ejecución y explotación.



- Canal de Isabel II, recibida el 19 de mayo 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, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, 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.

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 211 de fecha 4 de septiembre de 2025 publica anuncio por el cual se somete el documento de Avance del Plan de Sectorización para el desarrollo del ámbito UNS 04.05-RP "Ensanche de San Fernando", en el término municipal de Madrid al trámite de información pública por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles para que puedan presentarse las sugerencias que se estimen oportunas.

Tal y como se ha señalado anteriormente, la Dirección General de Urbanismo remite con fecha 2 de diciembre de 2025 un escrito de la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid de fecha 25 de noviembre de 2025 en el que se informa sobre la finalización del periodo de información pública, adjuntando los 87 escritos de sugerencias recibidos.

Se resume a continuación, de manera somera, el contenido de los escritos aportados, los cuales se han tenido en consideración para elaborar el presente Documento de Alcance:

- El Ayuntamiento de San Fernando de Henares, la Asociación Vecinal Jarama y un total de 80 vecinos de dicho municipio solicitan revisar los límites municipales para adaptarlos a la realidad funcional y urbana del territorio; analizar el efecto real del desarrollo sobre San Fernando de Henares en términos de servicios, movilidad e infraestructuras; ampliar el análisis de la suficiencia de infraestructuras y dotaciones, incluyendo las cargas reales sobre los municipios colindantes y su sostenibilidad económica; evitar la fragmentación urbana mediante una ordenación que garantice continuidad física y funcional con los municipios limítrofes; y prever un instrumento de colaboración interadministrativa entre los Ayuntamientos de Madrid y San Fernando de Henares, que permita una gestión coordinada de servicios, redes e infraestructuras.
- Cuatro escritos presentados por particulares señalan que existen errores en la estructura de la propiedad contenida en el Avance del Plan de Sectorización.
- La Asociación Afectados Metro de Madrid Rafael Alberti y Presa de San Fernando de Henares solicitan la permuta de los terrenos objeto del Plan de Sectorización entre el Ayuntamiento de Madrid y el de San Fernando de Henares para permitir disponer viviendas destinadas a los vecinos del municipio.
- El Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Madrid sugiere que los terrenos objeto del Plan de Sectorización sean incorporados a San Fernando de Henares; que se mejoren las alternativas y su análisis considerando una visión más amplia de los factores afectados; y que se estimen las



consecuencias económicas para todos los intervinientes en la actuación, en especial, el Ayuntamiento de San Fernando de Henares. Asimismo, señala que el Plan de Sectorización no es coherente con la propuesta definida en el Plan Especial del Bosque Metropolitano y considera que el Ayuntamiento debe facilitar y favorecer una comunicación fluida con las administraciones locales colindantes.

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 7 de octubre de 2025, la cual está fechada en mayo de 2025 y se estructura conforme al siguiente índice:

- Bloque A - Memoria
- Bloque B - Documentación gráfica
- Bloque C - Documento Inicial Estratégico
- Bloque D - Resumen ejecutivo
- Bloque E - Anexos:
 - Estudio Hidrológico
 - Estudio preliminar de tráfico
 - Estudio preliminar de ruido
 - Estudio de calidad de suelos
 - Estudio de afecciones aeronáuticas

Asimismo, se aporta, entre otra documentación administrativa, el informe técnico-jurídico emitido por la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid con fecha 23 de julio de 2025 por el cual se propone elevar a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid el sometimiento a información pública del Avance del Plan de Sectorización.

2.2. Objetivos del Plan de Sectorización

Según se señala el documento aportado el objeto del Avance es iniciar el proceso de transformación urbanística de los suelos integrados en el ámbito UNS 04-05 “Desarrollo del Este – Ensanche de San Fernando” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, clasificados actualmente como Suelo Urbanizable No Sectorizado. Para ello, se promueve la sectorización del ámbito, de forma que el régimen de dichos suelos pase a ser el de Suelo Urbanizable, según lo establecido en el artículo 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), siendo el uso global previsto para el futuro desarrollo el residencial.

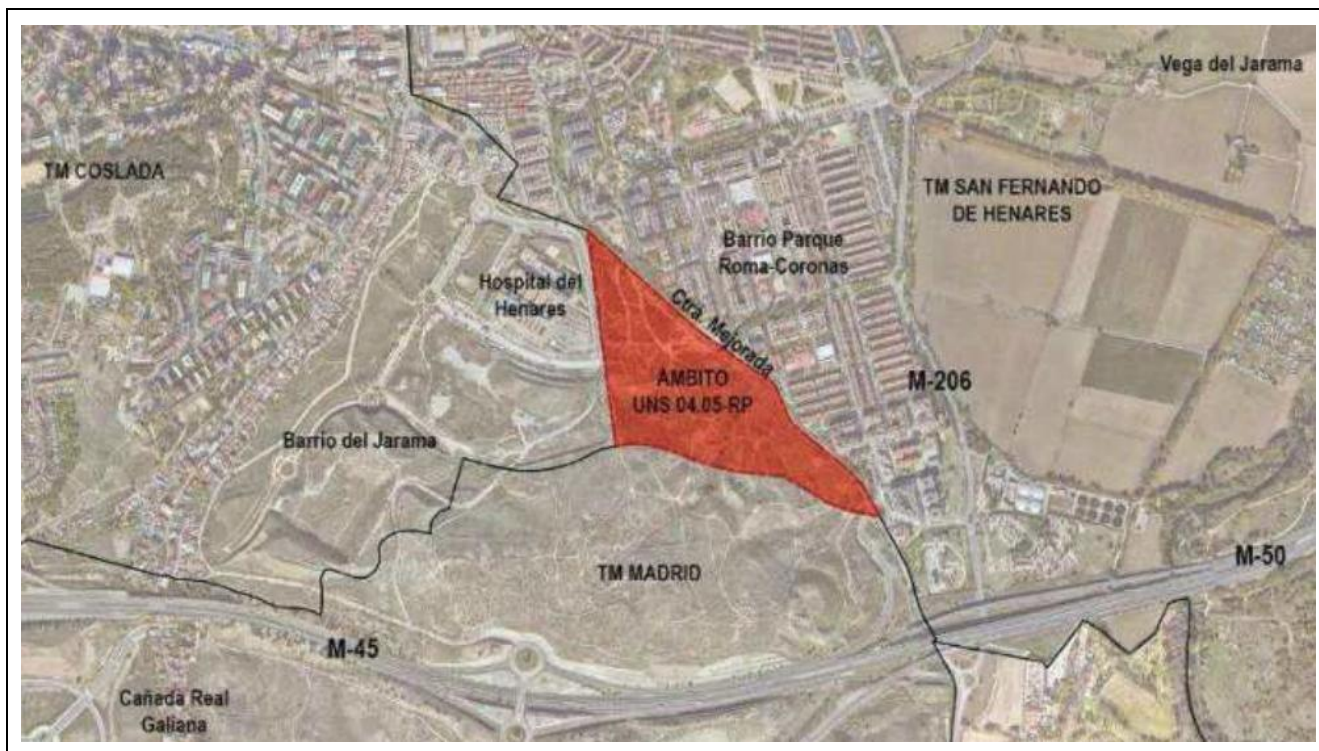
Asimismo, se indica que el futuro Plan de Sectorización que desarrolle el Documento de Avance incorporará, conforme a lo previsto en el artículo 45.2.d). de la LSCM la completa ordenación pormenorizada del sector.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1258140867563906561349**

2.3. Descripción del ámbito

Los terrenos objeto del Plan de Sectorización se localizan al este del término municipal de Madrid, en el Distrito de Vicálvaro, colindando al este con el Barrio “Parque Roma-Coronas” del municipio de San Fernando de Henares, al oeste con el Barrio del Jarama del municipio de Coslada, actualmente en fase de desarrollo urbanístico, y al sur con el sector “UZPp.02.02-RP Desarrollo del Este – Los Cerros”, del municipio de Madrid, actualmente en fase de ejecución de la urbanización.

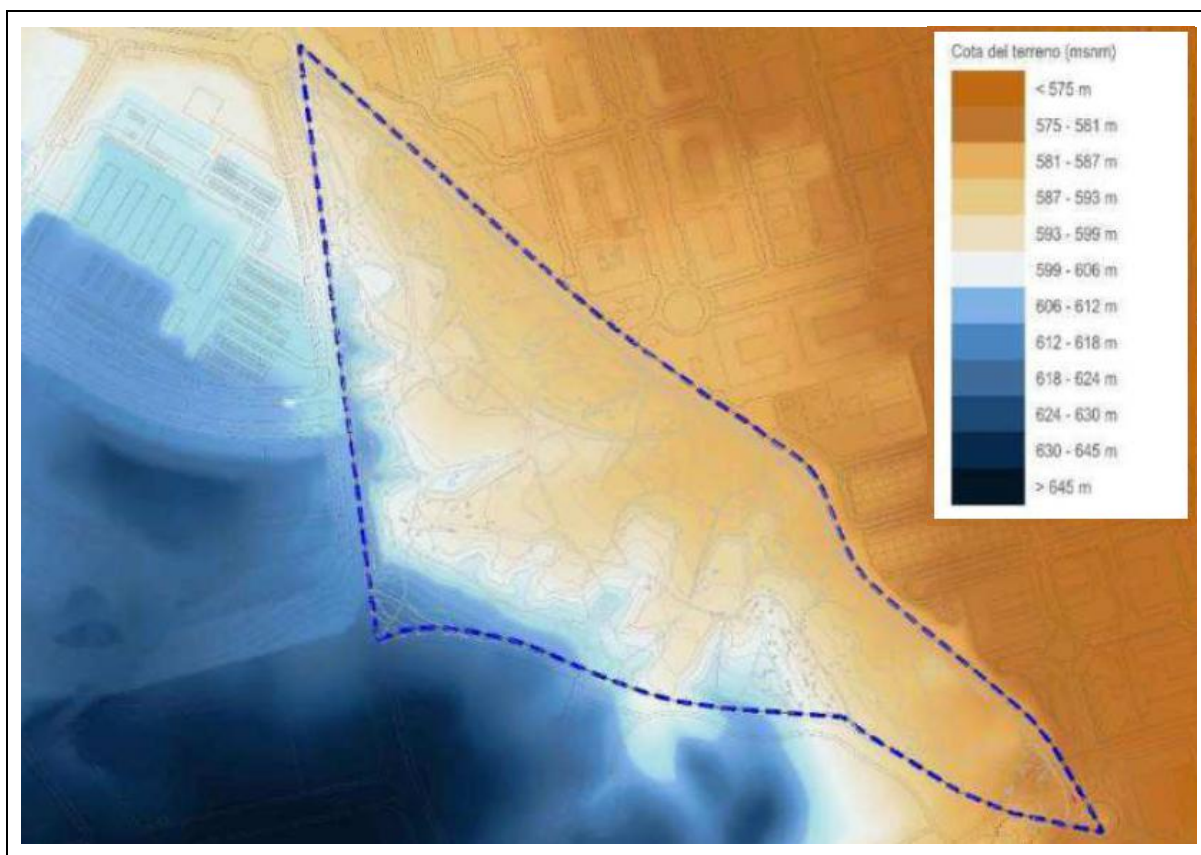


De acuerdo con la ficha incluida en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente, el ámbito ocupa una superficie de 218.783 m², no obstante, se indica en el documento que, tras la realización de un levantamiento topográfico, resulta una superficie de 217.518,40 m², siendo esta la superficie considerada en el Plan de Sectorización.

Principales afecciones

- Topografía:

Según se indica en el Documento Inicial Estratégico uno de los principales factores condicionantes para el desarrollo del Plan de Sectorización es la topografía existente en el ámbito, debido a los importantes desniveles y a la irregularidad orográfica de la zona. El ámbito se sitúa en una ladera que vierte en dirección noreste, hacia la cuenca del río Jarama, estando las zonas de mayor diferencia de nivel ubicadas en el encuentro con el Barrio del Jarama (Coslada) al oeste, y al sur donde se sitúa el Cerro de la Herradura en el sector “UZPp.02.02-RP Desarrollo del Este - Los Cerros”. Se muestra, a continuación, el plano hipsométrico del ámbito incluido en el Documento Inicial Estratégico:



- Hábitats de Interés Comunitario:

De acuerdo con la cartografía existente, en el sector se encuentran los siguientes Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres:

- 1520: Vegetación gipsícola ibérica (*Gypsophiletalia*)
- 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépico
- 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachyoidietea*

- Terreno forestal:

Según la vegetación actual, todo el ámbito del sector se ajusta a las condiciones establecidas en el apartado primero el artículo 5 de la Ley 43/2003 de Montes y a las condiciones del 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.

- Patrimonio cultural:

Dentro del ámbito de actuación se recogen los siguientes bienes incluidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1258140867563906561349**

- CM/079/0261 - Yacimiento documentado: Cerrillo del Tesoro / km. 3 de la carretera M-2020.
- CM/079/0853 - Puente de la carretera a Negralejo: Bien de Interés Patrimonial en virtud de la D.A. 3º de la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (Puente de fábrica de ladrillo y piedra. S.XX).

Asimismo, el sector se sitúa en el entorno de los siguientes yacimientos arqueológicos inventariados en el citado Catálogo:

- CM/079/0353 - Yacimiento documentado - Carretera de Mejorada (estructuras arqueológicas excavadas en el sustrato geológico).
- CM/079/0762 - Protección general - M-11 (Material lítico en superficie. Polígono 003: parcelas 20 y 26).
- CM/079/0919 - Yacimiento documentado - Los Cerros. Prehistórico 4.
- CM/079/0899 - Yacimiento documentado - Los Cerros. Topografía minera 9.
- CM/079/0764 - Yacimiento documentado - M-13 - Material lítico en superficie. Polígono 003: - parcelas 27 y 28)

- Patrimonio geológico:

La zona suroeste del sector se localiza en el Área de Protección Geológica “Cerro de la Herradura” definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en cuya normativa urbanística se señala que, *“deben ser destinadas preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del suelo no urbanizable de especial protección o suelo urbano para parques y jardines”*.

- Hidrología superficial:

En el sector se localizan las cabeceras de dos afluentes innominados del río Jarama, los cuales cuentan con sus correspondientes zonas de dominio público, de servidumbre y de policía, de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

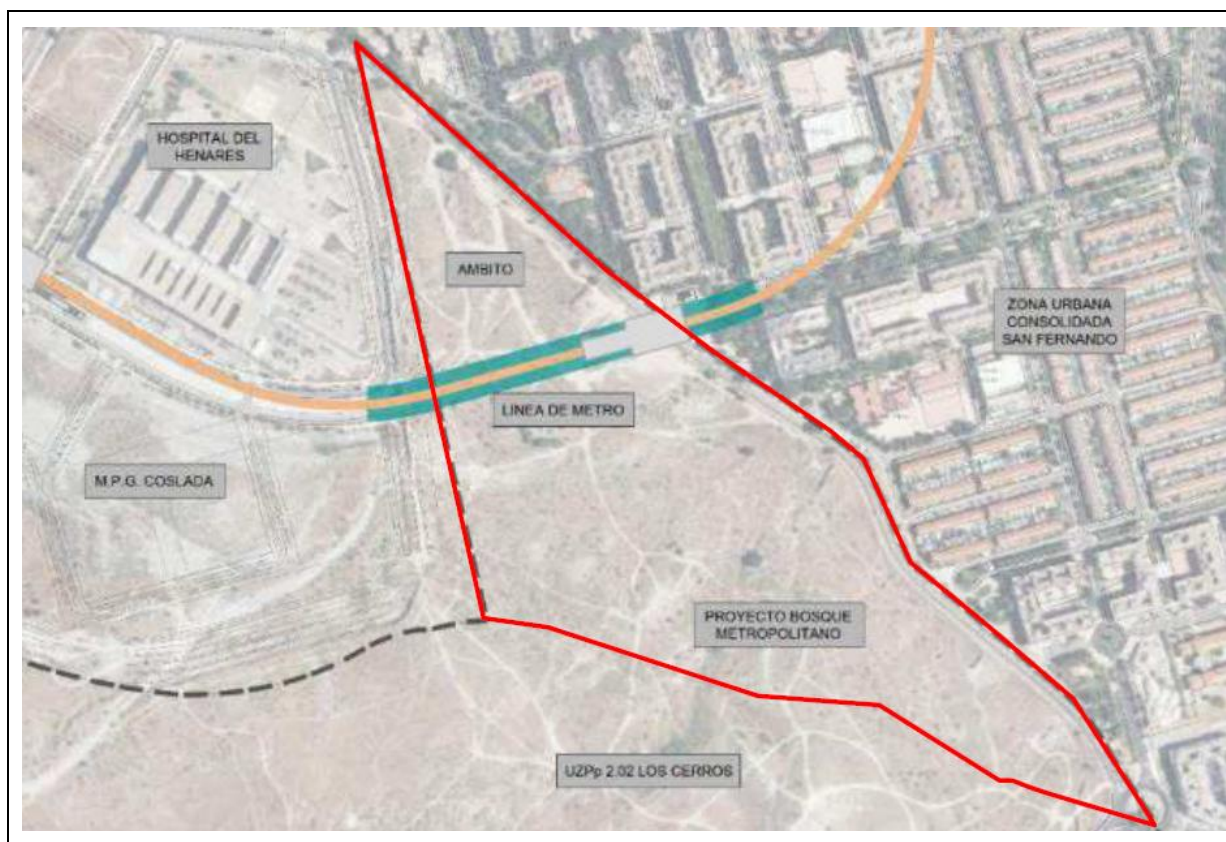
- Infraestructuras viarias:

En el entorno del sector se localiza la carretera M-206, perteneciente a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid y algo más alejadas del mismo, a unos 400 metros de distancia, se localizan las autovías M-45 y M-50.

- Infraestructuras ferroviarias:

El sector es atravesado de este a oeste por el túnel de la línea 7 del Metro de Madrid que conecta las estaciones de Henares (San Fernando de Henares) y Hospital del Henares (Coslada):





- Infraestructuras hidráulicas:

El ámbito territorial del Plan de Sectorización afecta a una arteria de abastecimiento de agua potable de 500 mm de diámetro y a una doble tubería de distribución de agua regenerada de 250 y 400 mm de diámetro, las cuales discurren junto al límite este del sector y se encuentran adscritas a Canal de Isabel II.

- Servidumbres aeronáuticas:

El sector UNP 04.05 “Desarrollo del Este–Ensanche de San Fernando” se localiza en zona de servidumbre aeronáutica del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid – Barajas y de las bases aéreas de Getafe y Torrejón de Ardoz.

- Contaminación del suelo:

Según se indica en el Estudio de Calidad de los Suelos aportado, en el ámbito del Plan de Sectorización se ha localizado una actividad potencialmente contaminante (escombrera), lo que puede suponer la presencia de contaminantes en el suelo, particularmente metales pesados, residuos de materiales de construcción, productos químicos y compuestos orgánicos.

2.4. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Madrid es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobada definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de abril de 1997, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) de fecha 27 de mayo de 1997.



Posteriormente, el Consejo de Gobierno acordó con fechas 28 de agosto y 13 de noviembre de 1997 la rectificación de diversos errores materiales existentes en el citado expediente. Asimismo, con fechas 13 de noviembre de 1997, 8 de enero y 20 de noviembre de 1998 acordó dar por cumplidas las condiciones y algunos aplazamientos a que se hacía referencia en el mencionado Acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.

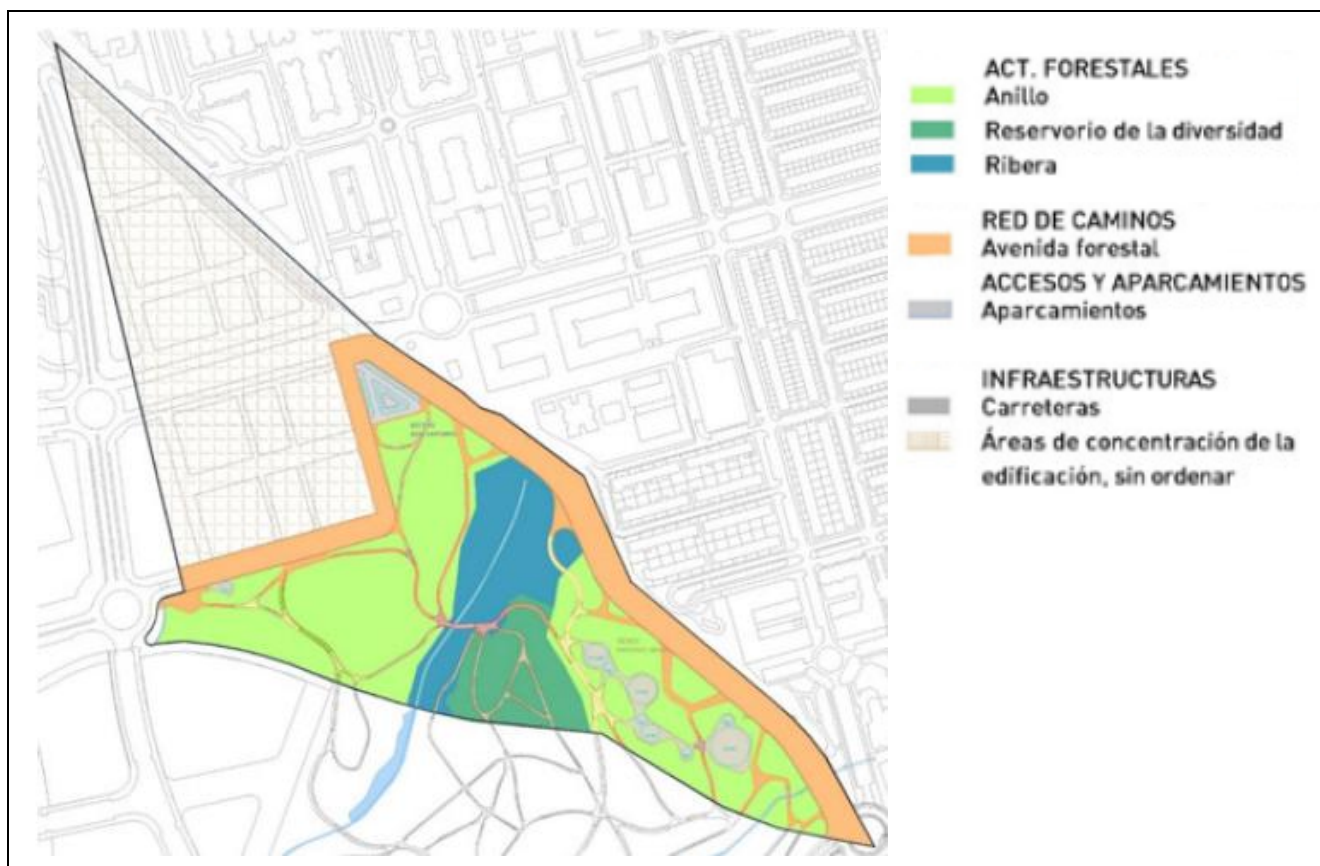
Con fecha 1 de agosto de 2013 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó el expediente de “Revisión Parcial del PGOU de 1985 y Modificación del PGOU de 1997”, en los ámbitos afectados por la ejecución de las sentencias por las que fueron anuladas algunas determinaciones establecidas en el Plan General, siendo publicado el citado acuerdo en el BOCM de fecha 2 de agosto de 2013 (MPGOU-13). Dicha modificación del Plan General contemplaba el cambio de denominación del ámbito sobre el que se propone el Plan de Sectorización, que pasa a denominarse UNS 04.05 (antes UNP 04.05) e incluye una nueva ficha en la que se fijan los objetivos y establecen condiciones para su desarrollo. De entre los objetivos incluidos en la ficha pueden destacarse los siguientes:

- Coordinación con los ámbitos colindante de Coslada y San Fernando de Henares, de forma que se establezca un continuo urbano armónico entre ellos y con los elementos preexistentes.
- Integración en la trama urbana existente de Coslada y San Fernando de Henares de las estructuras viarias.
- Configuración de un elemento de remate y continuidad con los tejidos urbanos de San Fernando de Henares y Coslada, capaz de establecer una correcta relación y graduación con los suelos a reforestar más al sur.
- Integrar en la ordenación del sector aquellos elementos de interés geomorfológico con destino al esparcimiento de la población correspondiente con las lomas mejor conservadas del cerro de la Herradura, cuya delimitación se realizará a través de Plan Especial.

De acuerdo con el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas la citada “Revisión Parcial del PGOU de 1985 y Modificación del PGOU de 1997” fue objeto de evaluación ambiental, la cual concluyó con el correspondiente Informe Definitivo de Análisis Ambiental emitido por la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental con fecha 19 de julio de 2013 y en el que se establecían una serie de condicionantes ambientales a tener en cuenta para el desarrollo de los ámbitos afectados (SIA 13/081).

Por su parte, por afectar al ámbito sobre el que se propone el Plan de Sectorización y pese a no contar aun con aprobación definitiva, cabe señalar que se encuentra en tramitación el “Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano Lote 3. Anillo Verde del Sureste”, aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid con fecha 30 de marzo de 2023. Dicho Plan Especial establece en el ámbito del Plan de Sectorización criterios para la integración de la infraestructura verde metropolitana que deben tenerse en cuenta en su desarrollo, planteando la integración en el desarrollo urbano de un sistema de espacios verdes concebidos en torno al Arroyo de la Vega, tratando la carretera de Mejorada como paseo de borde forestal. Se muestra, a continuación, la ordenación indicativa incluida en el Plan Especial:





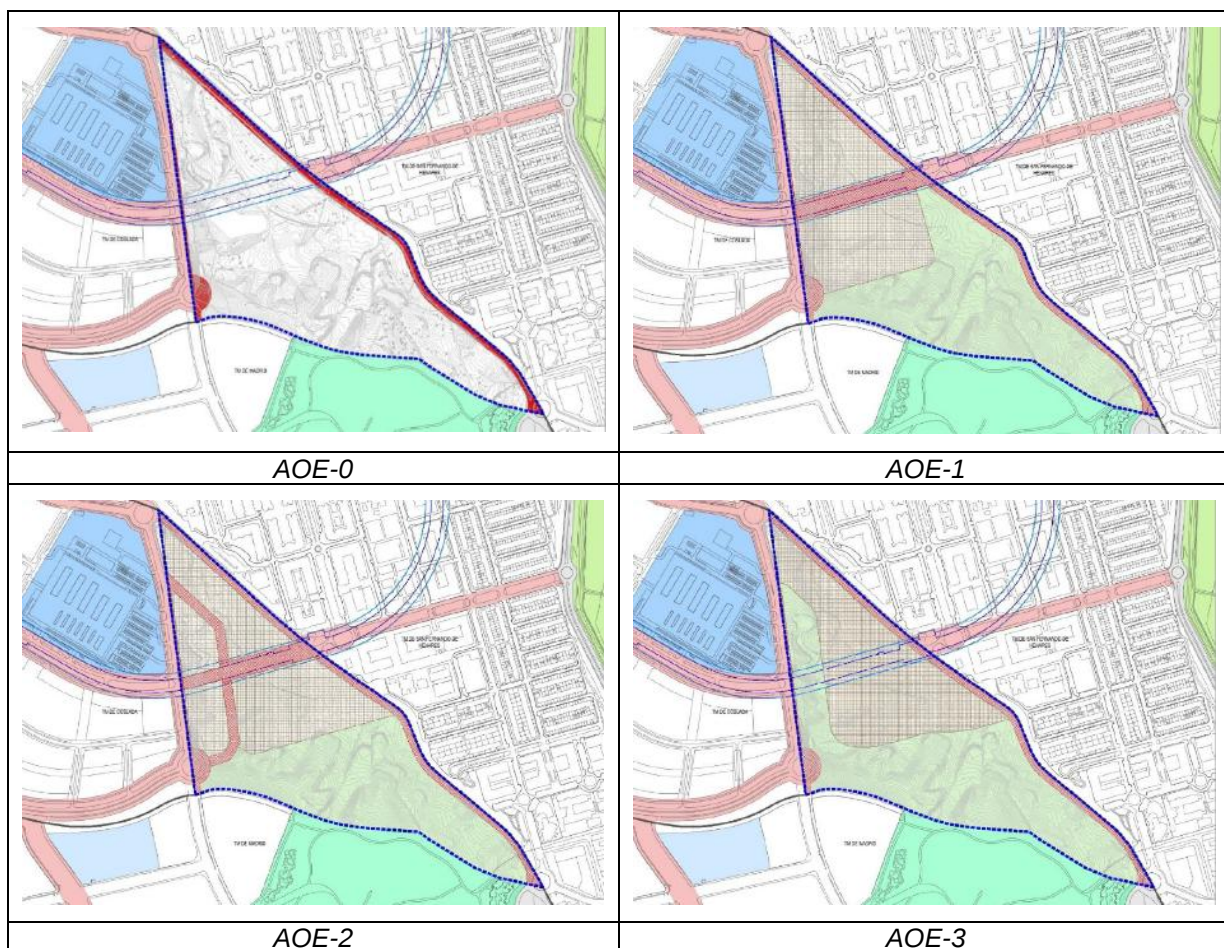
El mencionado Plan Especial fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, el cual concluyó con fecha 11 de octubre de 2024 con la emisión, por parte de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, del correspondiente Informe Ambiental Estratégico, en el cual se establecían una serie de condicionantes para su desarrollo (SIA 23/070). Mediante Resolución de 15 de octubre de 2024 de esta Dirección General se acuerda hacer público el citado Informe Ambiental Estratégico, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 257 de fecha 28 de octubre de 2024.

2.5. Alternativas consideradas en el Plan de Sectorización

Se analizan tanto en el Título III de la Memoria como en el Documento Inicial Estratégico distintas alternativas de ordenación estructurante para el Plan de Sectorización, las cuales se resumen a continuación:

- Alternativa 0 (AOE 0), que consiste en la no aprobación del Plan de Sectorización, por lo que el ámbito conserva su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado.
- Alternativa 1 (AOE 1), que traslada las directrices previstas en el Plan Especial del Bosque Metropolitano, en tramitación, y cumple con las directrices incluidas en la ficha de la MPGOU-13, conectando la Av. de Algorta (San Fernando de Henares) con la Av. de Marie Curie (Coslada) sobre la traza de la línea 7 del Metro de Madrid, y de establecer un sistema general de zonas verdes en continuidad con el Cerro de la Herradura en el límite sudeste del ámbito. Las áreas de concentración de la edificación se ubican en la mitad norte del ámbito y se define como uso cualificado mayoritario el residencial.

- Alternativa 2 (AEO 2), que también cumple con las condiciones de la ficha de ordenación de la MPGOUM-13 y dispone las áreas de concentración de la edificación en la mitad norte del ámbito, planteando el uso residencial en una horquilla entre el 80% y el 50% del total, destinando el resto al uso terciario.
- Alternativa 3 (AOE 3), que cumple con las directrices incluidas en la ficha de condiciones de la MPGOUM-13, respondiendo a los objetivos garantizar una mejor adaptación a la topografía existente, sin promover la conexión viaria de la Av. de Algorta (San Fernando de Henares) con la Av. de Marie Curie (Coslada). Las áreas de concentración de la edificación se ubicarán en la mitad norte del ámbito, dejando libre la franja del ámbito con grandes desniveles junto a la Av. José Hierro, estableciendo unas horquillas para el uso Residencial entre el 80% y el 90%, para el uso terciario entre el 10% y el 15% y para dotacional privado entre el 0% y el 5%.



Según se indica en la Memoria, se considera la Alternativa 3 como la más adecuada para el desarrollo del ámbito por ser la que menos impacto ambiental generará al adaptarse a los condicionantes orográficos existentes y requerir menos movimientos de tierras tanto en la urbanización como en las parcelas donde se implantará la edificación.



2.6. Descripción de la alternativa seleccionada

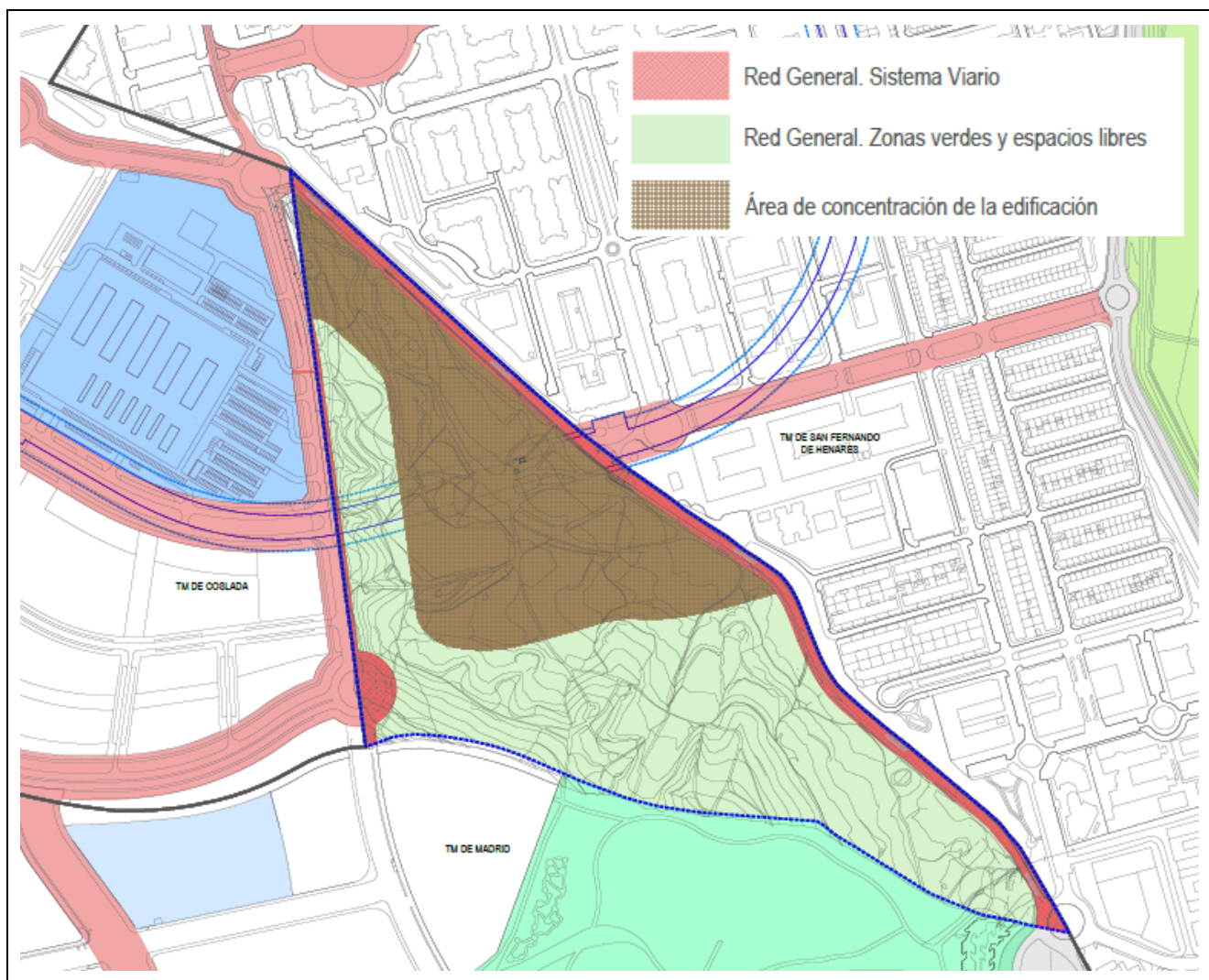
El Avance del Plan de Sectorización propone delimitar un sector de uso global residencial con una previsión aproximada de 800 viviendas, cuyos principales parámetros de ordenación estructurante se sintetizan en el siguiente cuadro, el cual se incluye tanto en la Memoria como en el Resumen Ejecutivo:

ALTERNATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE TRES (AOE_3)						
DATOS GENERALES						
Superficie bruta (m²s)*					217.518,40	
Ap. Unitario (m²cH/m²s)					0,36	
Ap. Máximo (m²cH)					78.306,62	
Área de concentración de la edificación (m²s)**					81.269,00	
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD						
Uso global	Aprov. Promedio (m²cH)	Coef. Hom. (m²cH/m²s)	Edificabilidad			
			%Mínimo	%Máximo	%Medio	Edif. media (m²c)
Residencial - VL	35.451,73	1,00	40,00%	45,00%	42,50%	35.451,73
Residencial - V.P.O.***	9.384,28	0,75	10,00%	20,00%	15,00%	12.512,38
Residencial - V.P.T.***	20.645,42	0,90	20,00%	35,00%	27,50%	22.939,36
Total Residencial	65.481,43		80,00%	90,00%	85,00%	70.903,46
Terciario (Resto)	11.469,68	1,10	10,00%	15,00%	12,50%	10.426,98
Dotacional privado	1.355,51	0,65	0,00%	5,00%	2,50%	2.085,40
Total	78.306,62				100,00%	83.415,84
REDES GENERALES						
						Superficie (m²s)
RG - Viario Principal						21.101,49
RG - Zonas Verdes						115.147,91
RG - Equipamientos						0,00
Total REDES GENERALES (>20m2s/100m2c Edif)						136.249,40
* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.						
** En el Área de Concentración de la edificación se ubicarán las parcelas lucrativas y las cesiones de redes públicas locales establecidas por la LSCM, así como el viario público local. La superficie de las parcelas lucrativas se definirá en la Ordenación Pormenorizada.						
*** Se incluyen las categorías de vivienda protegida (V.P.T.), recogidas en el PGOUM-97, debiéndose adaptar a la legislación vigente.						

Se muestra, a continuación, un extracto del plano de ordenación de la alternativa estructurante seleccionada (PO-01.04):



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
https://gestiona.comunidad.madrid/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258140867563906561349



Por su parte, se indica en el documento aportado que, el Plan de Sectorización incluirá la completa ordenación pormenorizada del sector, habiéndose aportado en esta fase de Avance cuatro alternativas de ordenación pormenorizada, las cuales deben considerarse como estudios previos de viabilidad no vinculantes. Según se señala, en las sucesivas fases de tramitación se procederá a seleccionar la alternativa más adecuada, integrando en la misma los resultados del trámite de información pública del Avance, así como los distintos informes sectoriales que emitan las diferentes administraciones. Se describen, a continuación, las alternativas de ordenación pormenorizada planteadas en el Avance:

- Alternativa 1 (AOP 1), que genera un eje verde y amplía la sección de la Carretera de Mejorada en su zona central, permitiendo acceder al interior del ámbito en tres puntos, desde donde se conecta con la red viaria local. Se plantean cuatro grandes parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva en el centro del conjunto, permitiendo la implantación de unas 788 viviendas y situando en las zonas perimetrales una parcela de uso dotacional privado al norte, una de uso terciario y un equipamiento de la Red Local al sur.
- Alternativa 2 (AOP 2), que genera un tejido continuo con San Fernando de Henares, mediante la transformación de la Carretera de Mejorada en una calle urbana, permitiendo acceder al interior del ámbito en tres puntos, desde donde se conecta con la red viaria local.



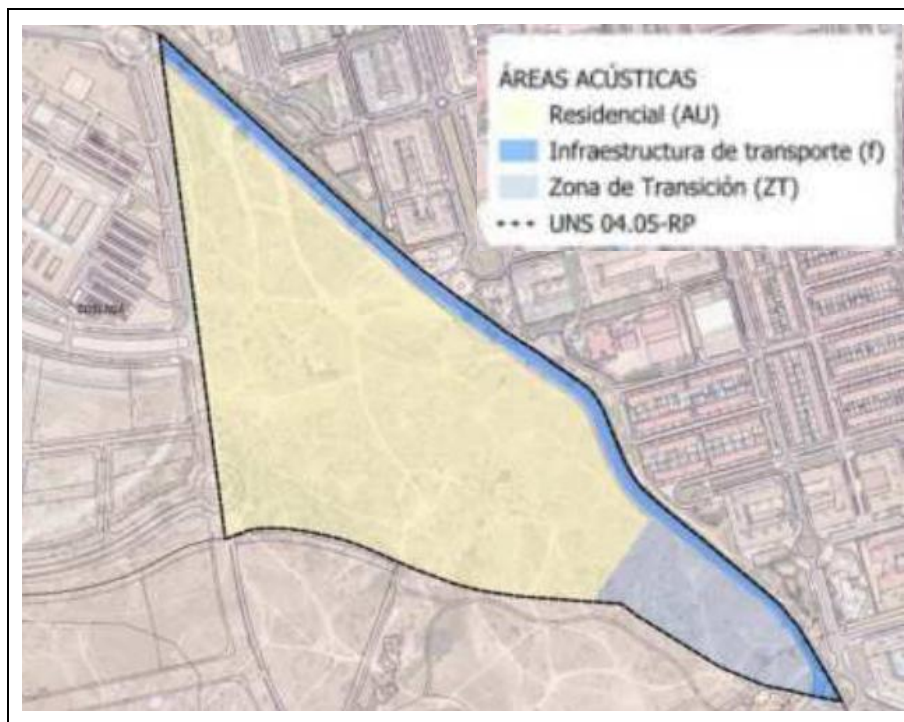
Se plantean cinco parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva para unas 744 viviendas distribuidas en paralelo a los desniveles para aprovechar las visuales. Junto a la carretera de Mejorada, en la zona con más interacción con la ciudad existente se sitúa una parcela de uso terciario, y los equipamientos se sitúan en la zona interior del ámbito.

- Alternativa 3 (AOP 3), que genera un eje verde y una vía de servicio en la zona central de la Carretera de Mejorada, permitiendo acceder al interior del ámbito en dos puntos, desde donde se conecta con la red viaria local. Se plantea exclusivamente implementar tres grandes parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva para unas 831 viviendas en el centro del conjunto, situando al norte una gran parcela de uso terciario y otra de Equipamiento de red local en la zona con más interacción con la ciudad existente.
- Alternativa 4 (AOP 4), que genera un tejido continuo con San Fernando de Henares, mediante la transformación de la Carretera de Mejorada en una calle urbana, permitiendo acceder al interior del ámbito en tres puntos, desde donde se conecta con la red viaria local. Se plantean varias parcelas de uso Residencial en Vivienda Colectiva para unas 797 viviendas y se genera una gran plaza central compartida con San Fernando de Henares, donde confluyan parcelas de uso Terciario, Dotacional Privado y de la Red Local de Equipamientos.



2.7. Descripción acústica

El Avance del Plan de Sectorización incluye un Estudio preliminar de ruido en el que se propone la siguiente zonificación acústica para el sector:



El Estudio realiza un análisis del ruido existente en el sector para su situación preoperacional, para lo que utiliza una modelización realizada mediante el método CNOSSOS-EU considerando como fuentes de ruido las infraestructuras viarias próximas: M-45, M-50, M-206 y Carretera de Mejorada, resultando que existen zonas afectadas por niveles sonoros que superan los límites marcados en la normativa para las áreas acústicas tipo a (residencial), tanto en periodo diurno como nocturno.

Es por ello que, el Estudio recomienda la consideración de las siguientes medidas correctoras:

- A nivel municipal:
 - o Fomento del transporte público
 - o Generalización de pavimentos y asfaltados fonoabsorbentes.
 - o Templado de tráfico en la Carreteras de Mejorada.
 - o Reducir el uso de vehículos privados y promoción de vehículos más silenciosos
- A nivel de ámbito
 - o Actuar sobre la ordenación detallada ubicando espacios libres o áreas menos sensibles en las zonas afectadas.

Finalmente, el Estudio realiza una modelización del ruido existente en el sector considerando como medidas correctoras la reducción de velocidad a 30 km/h y la instalación de una capa de asfalto fonoabsorbente en la carretera de Mejorada, obteniendo como resultado el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para las alternativas de ordenación pormenorizada AOP-1 y AOP-3 y ligeros incumplimientos en las zonas próximas a la carretera para las alternativas AOP-2 y AOP-4.



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, sometándose 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 inicial del Plan de Sectorización

Para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y la versión inicial del 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.

Asimismo, deberán tenerse en cuenta las consideraciones establecidas para el ámbito en los informes ambientales emitidos respecto de la “*Revisión Parcial del PGOU de 1985 y Modificación del PGOU de 1997*” (SIA 13/081) y del “*Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano Lote 3. Anillo Verde del Sureste*” (SIA 23/070) con fechas 19 de julio de 2013 y 11 de octubre de 2024, respectivamente.

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, tanto a nivel de ordenación estructurante como pormenorizada, 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, y no solo el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos, 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.

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 10 de abril de 2026, las cuales se resumen a continuación:

El informe señala que en abril de 2025 emitió informe respecto el anteriormente citado Plan Especial del Bosque Metropolitano (Lote 3), cuya unidad de ordenación (UO) nº 1 coincide con el ámbito del Plan de Sectorización y en el cual, se establecían medidas para conservar los hábitats de interés comunitario (HICs) presentes en dicha UO y para la aplicación de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, principalmente en lo relacionado con el cambio de uso forestal.

Respecto del planeamiento urbanístico vigente, el informe recuerda, entre otras cuestiones, que la Memoria de la MPGOU-13 establece para el ámbito que, *“se considera necesario que el Plan de Sectorización y planeamiento de desarrollo que en su momento se tramiten, elaboren un estudio específico sobre la ubicación precisa del “tipo de HIC 1520 Vegetación gypsícola ibérica”*.

A continuación, el informe realiza un análisis de la situación del Plan de Sectorización respecto de los Hábitats de interés comunitario (HICs) fuera de la Red Natura 2000 y del terreno forestal y establece las siguientes conclusiones a tener en consideración en el Plan de Sectorización:

Respecto de las alternativas de planificación:

- La alternativa de ordenación estructurante propuesta en el documento ambiental se puede considerar adecuada. Si bien al carecer de un estudio de vegetación y estudio de HICs, no se puede justificar que la propuesta cumpla con la legislación de protección de los HICs y del terreno forestal.

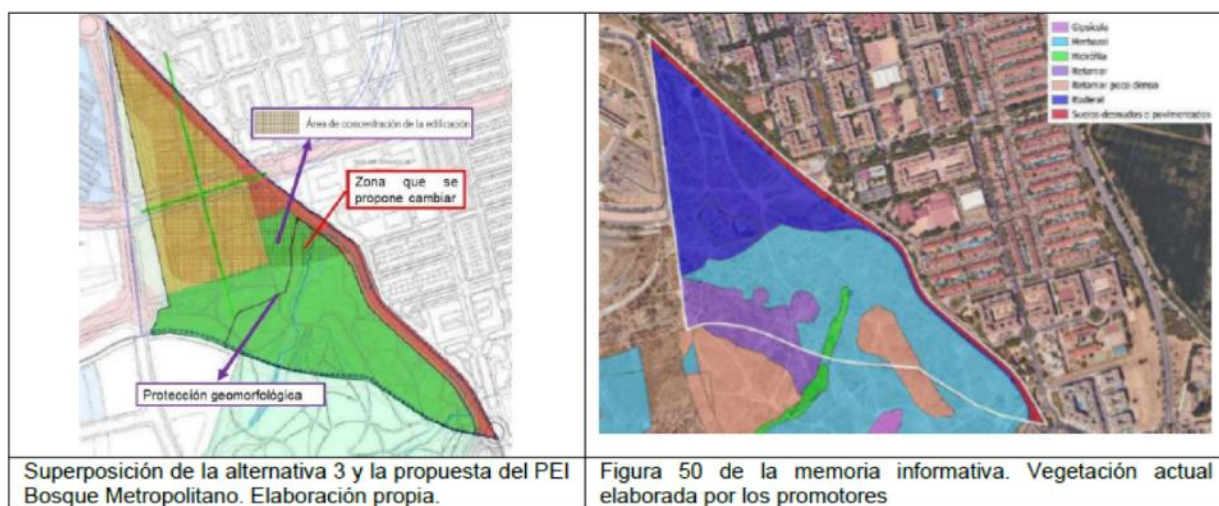
Por ello, es necesario que se realice el estudio de HICs ordenado en el MPGOU-13 y de acuerdo con el mismo, si fuese necesario, se modifique la ordenación estructurante con el fin de cumplir con la legislación de protección y conservación de los HICs y con los principios y objetivos marcados para el sector.

- Al comparar la ordenación seleccionada y la propuesta en el plan especial de Bosque Metropolitano, se observa que una pequeña superficie propuesta en el Bosque Metropolitano como «protección geomorfológica» en el plan de sectorización se propone como «Área de



concentración de la edificación». Al mismo tiempo, la alternativa 3 (seleccionada) propone como «Red General. Zonas verdes y espacios libres» una zona por encima de la línea del metro.

Desde la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal se propone que la zona verde ubicada por encima de la línea de metro se traslade a la superficie que el plan especial de Bosque Metropolitano propone como «protección geomorfológica» y que la alternativa 3 ocupa como «Área de concentración de la edificación».



Respecto de las alternativas de ordenación pormenorizada:

- El desarrollo del sector debe ejercer la menor presión posible sobre los HICs y sobre el terreno forestal, tal y como se establece en la legislación y en el plan especial Bosque Metropolitano, el cual dice: “Se garantizará una adecuada relación de continuidad y accesibilidad cuidando la transición entre áreas urbanas, desarrollos y Bosque Metropolitano, evitando y/o resolviendo adecuadamente bordes y accesos. [...]”

La planificación debe realizar un apantallamiento vegetal de las infraestructuras y de la zona urbanizada.

Medidas a incluir en la Normativa Urbanística

- Para la protección de los HICs la planificación debe considerar las siguientes medidas:
 - o Debe realizarse el estudio de HICs prescrito en la MPGOUM-13. El estudio debe realizarse tanto en sentido cualitativo –tipos de hábitats, importancia de los mismos, representatividad, estado de conservación y forma de distribución en el territorio- como cuantitativo (superficies ocupadas dentro de la zona de estudio). Este estudio estará firmado por técnico competente, se realizará en una o varias etapas según la época fenológica de las especies y deberá ser informado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.
 - o Se deben considerar y aplicar todas las medidas indicadas en el informe respecto de los hábitats de interés comunitario.
 - o A la hora de realizar una restauración ecológica y paisajística de zonas degradadas se debe respetar las formaciones vegetales existentes, en especial los HICs prioritarios



presentes. Para ello, no se deberán realizar ajardinamientos que modifiquen las composiciones florísticas existentes, sino, actuaciones de enriquecimiento de las mismas.

- Para hacer valer la importancia de este tipo de vegetación se aconseja incluir paneles educativos que muestren la importancia paisajística y adaptativa a condiciones climáticas extremas de estos HICs.
 - Los proyectos de desarrollo del Plan de Sectorización deben realizar pantallas vegetales de las infraestructuras y la zona urbanizada con el fin de resguardar la fauna de los usos urbanos. Se aconseja que la pantalla vegetal tenga una anchura mínima será de 5 metros con plantación al tresbolillo y un mínimo de tres filas. Asimismo, se procurará la naturalidad empleando especies autóctonas arbóreas, arbustivas y de matorral, procurando darle una forma sinuosa de anchura variable que cubra distintos rangos de altura.
 - En el caso de establecimiento de caminos se seguirán las instrucciones básicas incluidas en el informe.
- En relación con el terreno forestal debe tenerse en cuenta que todo el ámbito del sector se ajusta a las condiciones establecidas en el apartado primero el artículo 5 de la Ley 43/2003 de Montes y a las condiciones del 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. No obstante, para determinar las superficies del sector que son terrenos forestales, se deben especificar los que a la entrada en vigor de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid estaban clasificados como suelo urbano o urbanizable con el fin de poder conocer los que cumplen con las exclusiones de la legislación forestal y no tienen la consideración de monte o terreno forestal.
- Por su parte, de acuerdo con la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid es necesario que en la Normativa Urbanística se incluya las condiciones indicadas en el informe respecto al cumplimiento del 43 de la citada norma, por el cual toda pérdida de suelo forestal debe ser compensada.
- En los artículos de la Normativa Urbanística referentes a la red general, zonas verdes y espacios libres se debe incluir las siguientes medidas:
- Se tomarán las medidas necesarias para evitar daños a la flora y a la fauna. Se evitará la tala del arbolado, así como, las podas abusivas que ponga en peligro la supervivencia del árbol o modifiquen drásticamente el porte del mismo.
- En los artículos de la Normativa Urbanística referente a las infraestructuras y servicios se debe indicar:
- Se deben evitar la afección a espacios naturales protegidos, espacios protegidos de Red Natura 2000, a hábitats de interés comunitario, humedales protegidos o zonas húmedas y montes o terreno forestal.
 - En el caso de afectar alguno de estos espacios porque los puntos de conexión (inicio o final) se encuentran en ellos se planificará y se justificará que la afección es la menor posible.
 - La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal debe informar cualquier proyecto o plan que afecte a territorios incluidos en los ámbitos de las figuras de protección ambiental antes citadas.



Respecto la documentación presentada

- Se aconseja revisar el capítulo 7 «Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático» ya que la valoración de los impactos no se ajusta al sector que se informa sino al ámbito municipal
- La vegetación actual descrita en la memoria informativa y el documento ambiental discrepa rotundamente con el terreno forestal grafiado en el plano PI-06 sobre afecciones y en el plano PO-02.01 «Alternativa seleccionada Compatibilidad con las afecciones existentes». En ningún momento se justifica el origen de los citados planos.
- En el capítulo 8 «incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes» del documento ambiental se establece un punto sobre la Ley 16/1995 pero no se desarrolla, se queda en el título.

En el Estudio Ambiental Estratégico

- En el Estudio Ambiental Estratégico se deberá incluir un apartado de Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente; en concreto sobre la fauna y flora silvestre.
- También debe incluir un sistema de vigilancia y seguimiento ambiental, tanto para la fase de obras como para la de funcionamiento del proyecto con objeto de garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en este Documento Ambiental.

Condiciones generales para el Plan de Sectorización (planificación, ejecución y explotación):

- Se respetarán los ejemplares de las especies de flora recogidas en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares. En ningún caso se apearán los ejemplares arbóreos, de cualquier calibre, de las especies catalogadas, debiéndose señalar su presencia antes de realizar los desbroces u otras actuaciones.
- Se estima necesario incluir, recomendaciones a la hora de realizar edificaciones de los equipamientos públicos, sobre favorecer la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrina, cernícalos, carraca, lechuza y mochuelo, así como de quirópteros.
- Se dotará a los drenajes transversales y longitudinales de todos los viales de estructuras que faciliten el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.
- Las líneas eléctricas necesarias para dar servicio al plan, ubicadas fuera o dentro del ámbito serán soterradas.
- Para prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica, es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen considerando las condiciones incluidas en el informe.
- Para aquellas actividades que, por su naturaleza, produzcan efectos que pudieran transmitirse a las especies protegidas, se realizarán fuera del periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 31 de agosto.
- En la fase de ejecución del proyecto de urbanización, en la apertura de las zanjas se cuidará que no accedan pequeños animales a su interior.



- Se recomienda que, en las zonas verdes, públicas o privadas, y las restauraciones ambientales no se utilicen especies exóticas invasoras, entendiendo como tales las definidas en la legislación específica vigente y, en concreto, las determinadas en el Real Decreto 630/2013 por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- En las labores de mantenimiento de las zonas verdes, públicas o privadas, evitar la utilización de glifosato u otros herbicidas, plaguicidas, insecticidas, rodenticidas y otros productos químicos que por sus características provoquen perturbaciones en los sistemas vitales de la fauna silvestre que potencialmente utilice este entorno como zona de alimentación; excepto en el caso de plaga declarada oficialmente, conforme a la Ley 43/2002 de Sanidad Vegetal, en cuyo caso se habilitarán oficialmente los productos y métodos a emplear.
- Si la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal considera que en el desarrollo del plan se produce o se pudiera producir afección alguna a las especies catalogadas, se podrán tomar medidas adicionales de protección.
- Las medidas de este informe se atenderán como medidas para la protección de los valores naturales descritos anteriormente y se deben plasmar en los diferentes documentos que forman parte del plan de sectorización, principalmente en la Normativa Urbanística, en la memoria de ordenación, en los planos (de información y de ordenación) y en el estudio ambiental estratégico. Así como, en los diferentes documentos que la desarrollen, incluidos los pliegos de prescripciones técnicas y en el presupuesto de inversión de los proyectos.

3.2.4. Protección del patrimonio cultural

De acuerdo con el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de fecha 12 de diciembre de 2025, debido a la cercanía de yacimientos documentados, se tendrán que incluir en el Plan de Sectorización las siguientes medidas relacionadas con la protección del patrimonio para su conservación”:

- Teniendo en cuenta la sensibilidad de la zona en relación con el patrimonio arqueológico, se deberá solicitar informe a la Dirección general Patrimonio Cultural y Oficina del Español antes de realizar cualquier intervención en el ámbito.
- Deberán realizarse actuaciones de prospección, desbroces y sondeos previos al control y seguimiento arqueológico de los movimientos de tierras. Para ello, y de acuerdo con el artículo 61.1 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, se deberá presentar proyecto de actuación arqueológica para su aprobación por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español.

3.2.5. Protección del patrimonio geológico

La ordenación pormenorizada que finalmente se determine para el desarrollo del sector debe garantizar la protección del Área de Protección Geológica “Cerro de la Herradura” definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y en cuya normativa urbanística se establece que, *“deben ser destinadas preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del suelo no urbanizable de especial protección o suelo urbano para parques y jardines”*.

Por su parte, tal y como señala el Instituto Geológico y Minero de España en su informe de fecha 21 de octubre de 2025, para valorar la posible afección del Plan al patrimonio geológico y a las aguas subterráneas, se recomienda consultar el visor web del Inventario Español de Lugares de Interés



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1258140867563906561349**

Geológico, la Cartografía hidrogeológica y la Base de Datos Aguas que pone a disposición del público este organismo.

3.2.6. Protección de cauces e hidrogeología

Deberán tenerse en cuenta las indicaciones incluidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe de fecha 26 de noviembre de 2025, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del proyecto del Plan, 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.
- Si las nuevas actuaciones se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. 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.
- Para los vertidos de aguas pluviales, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos. en los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, 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.

3.2.7. Protección de las infraestructuras viarias

El Plan de Sectorización debe tomar en consideración las indicaciones realizadas por la Dirección General de Carreteras en su informe de fecha 4 de marzo de 2026 respecto de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

- El Plan de Sectorización deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio de niveles de servicio en la red en el escenario pre-operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad y evaluando las necesidades a satisfacer por las



nuevas demandas inducidas, proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades. El Estudio de Tráfico y Movilidad debe tener también en consideración los nuevos flujos de tráfico generados por sectores contiguos. Además, en el análisis de niveles de servicio se deberán incluir las carreteras, glorietas y enlaces titularidad de la Comunidad de Madrid. Para el Estudio de Tráfico se recomienda utilizar las IMD publicadas más recientemente por la Dirección General de Carreteras.

- El Plan de Sectorización, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, actualmente es de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012), por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras. En este sentido, se recuerda que se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

3.2.8. Protección de las infraestructuras ferroviarias

A la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a las consultas realizadas a Metro de Madrid y a la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo, por lo que deberá atenderse a lo que señalen estos organismos respecto de las afecciones a la línea de metro que atraviesa el sector en los correspondientes informes a emitir de manera previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Asimismo, deberá incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico un estudio de vibraciones a los efectos de garantizar el confort y la seguridad en las edificaciones que se localicen en las inmediaciones del túnel de la línea de metro.

3.2.9. 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 14 de mayo de 2026, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

Respecto a la conexión con la red de abastecimiento existente

Para poder transportar el caudal demandado a las zonas de consumo del ámbito, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento:

- Conexión a la conducción existente denominada Arteria Camino de Rejas – Velilla de San Antonio de diámetro 500 y FG (fundición gris), que discurre al este del sector paralelamente a la Crtra. de San Fernando a Mejorada, en el testero existente de diámetro 400 mm y FG.
- Conexión futura a la red de distribución a ejecutar por el ámbito “Barrio del Jarama”, en el término municipal Coslada, al oeste del ámbito UNS 04.05-RP, a la tubería que discurrirá por la avenida de José Hierro. Dicha conexión dispondrá de una válvula que permanecerá cerrada en condiciones normales de explotación.



Desde la conexión en el testero de diámetro 400 mm y FG deberá ejecutarse una tubería de diámetro 300 mm y FD (fundición dúctil), hasta conectar con la red de distribución a ejecutar por el ámbito “Barrio del Jarama”. Desde dicha red de distribución partirá la red interior del ámbito UNS 04.05-RP.

Se deberán instalar caudalímetro/contador en cada una de las conexiones indicadas anteriormente.

La red de distribución interior deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada en la medida de lo posible, de fundición dúctil, 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 al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de distribución de agua para consumo humano.

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II desde las redes de abastecimiento no podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o superior a 1,5 hectáreas, debiéndose obtener de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, sugiriéndose la utilización de agua regenerada.

En cuanto a la planificación de la red de riego con agua regenerada y en base a la documentación presentada del Avance del Plan de Sectorización, se propone que el suministro con agua regenerada a las zonas verdes de uso público del sector se realice desde la red de riego a ejecutar por el sector UZPp.02.02- RP “Desarrollo del Este – Los Cerros” (Etapa 3).

En el caso de que se solicite a Canal de Isabel II que el suministro con agua regenerada del sector se realice desde la red de agua regenerada procedente del tratamiento terciario de la EDAR de Casaquemada, del término municipal de San Fernando de Henares, se deberá realizar una conexión en la conducción existente que discurre por la Crtra. de San Fernando a Mejorada. Desde dicha conexión se proyectará una nueva conducción hasta un depósito de nueva ejecución situado en el interior del sector, desde el cual se desarrollará la red de distribución de agua regenerada interior del mismo. En cuanto a dicho suministro con agua regenerada, éste quedará condicionado a la suficiente capacidad de volumen de vertido de entrada a la EDAR de Casaquemada, a la capacidad de producción de agua regenerada de las instalaciones de tratamiento terciario de la EDAR y, en cualquier caso, a la inclusión de las zonas verdes públicas del ámbito en la Autorización de Vertido de la EDAR de Casaquemada.

Respecto a la depuración de las aguas residuales

Se propone que los vertidos generados por el sector sean tratados en la ampliación del Sistema de Depuración “Madrid”, gestionado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. a través del sector UZPp.02.02-RP “Desarrollo del Este – Los Cerros”. En este caso, serán los servicios técnicos responsables del Ayuntamiento de Madrid quienes informen sobre la capacidad de depuración para admitir los nuevos vertidos.

En el caso de que la depuración del sector no fuera realizarse en el Sistema de Depuración “Madrid”, y el tratamiento tuviera que realizarse en la EDAR de Casaquemada, se indica que, actualmente dicha EDAR no tiene capacidad suficiente para tratar el caudal de vertido de aguas residuales procedentes de dicho ámbito. Por tanto, con objeto de garantizar la depuración de este ámbito en la EDAR de



Casaquemada, previamente a la incorporación de los vertidos al Sistema Depuración “Torrejón - Casaquemada” deberá estar ejecutada la Estación de Bombeo de aguas Residuales (EBAR), así como la conducción de impulsión hasta la EDAR de Torrejón de Ardoz, de acuerdo al Plan Especial del Proyecto de “Derivación de los emisarios B Ajalvir-Daganzo y su doblado a la EDAR de Torrejón de Ardoz”, actualmente en tramitación.

La depuración de las aguas residuales del sector en la EDAR de Casaquemada quedará condicionada a la suscripción de un Convenio de ejecución de infraestructuras hidráulicas entre al menos el Ayuntamiento de Madrid, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el cual se definirán las infraestructuras de saneamiento y depuración a ejecutar, así como los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas y las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos urbanísticos, entre los cuales se encuentra el ámbito UNS 04.05-RP.

No obstante, una vez aprobado definitivamente el Plan de Sectorización, 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 incorporación de los vertidos generados por el sector se realizará mediante bombeo a través de la red interior del sector UZPp.02.02-RP “Desarrollo del Este – Los Cerros”, que deberá disponer de capacidad suficiente para el transporte de los nuevos vertidos. En este caso, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá tener en cuenta las consideraciones incluidas en el informe.

En el caso de que finalmente los vertidos se incorporen al Sistema de Saneamiento “Torrejón - Casaquemada”, la red de saneamiento del sector será preferentemente de tipo separativa, con redes independientes para aguas residuales y para aguas pluviales.

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.

Para el desarrollo del sector deberán estar ejecutados los colectores/emisarios supramunicipales que se plantean en la Alternativa nº2 del Estudio de Diagnóstico y Plan Director del Sistema de Colectores y Emisarios de Casaquemada dentro del término municipal de San Fernando de Henares (EDyPD), uno para aguas residuales y otro para aguas pluviales, así como las infraestructuras asociadas a los mismos (tanques de laminación). Dichas actuaciones serán definidas en fases sucesivas.

El Proyecto 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 ámbito, instalándose en zonas en los que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos.



Por otro lado, con fecha 21 de febrero de 2007, el Ayuntamiento de Coslada y Canal de Isabel II suscribieron la Adenda al convenio de gestión integral para la ejecución de infraestructuras hidráulicas de saneamiento en la cual se indica que no se incluye ni se valora, un futuro emisario supramunicipal de pluviales para resolver el drenaje de varios ámbitos de los municipios de Coslada, Madrid y Rivas - Vaciamadrid. En consecuencia, se deberá suscribir un Convenio para ejecución de infraestructuras hidráulicas con el Ayuntamiento de Madrid con el fin de adaptar las infraestructuras propuestas a las nuevas necesidades y las cantidades económicas a repercutir a los nuevos desarrollos en función de los caudales de vertido de cada uno de ellos.

También 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 del ámbito, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la 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 relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En ámbito territorial del sector afecta a una serie de infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P., las cuales se detallan en el informe.

El Plan de Sectorización deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales que se incluyen 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, recogándose como Red Pública de Infraestructura Social de Abastecimiento o Agua Regenerada, según corresponda.

Las normas urbanísticas del Plan de Sectorización recogerán la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el artículo 7.13.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid, así como lo establecido en el punto 8 del apartado V de las Normas para Redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II Versión 4 de 2021, vigente desde el 22 de enero de 2022.

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

Se informa en cuanto al deber del promotor del sector 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.



3.2.10. 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 1 de diciembre de 2025, los cuales se resumen a continuación:

- Deben considerarse las características de la población que pueda verse afectada durante la ejecución de las obras y la operativa, mediante un diagnóstico territorial del entorno, implementando las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) y medidas de vigilancia para minimizar los impactos en la población adyacente, las cuales deberán extremarse si en el entorno cercano se identificaran Establecimientos con población vulnerable.
- En las infraestructuras necesarias para la red de abastecimiento de agua de consumo humano, así como las conexiones con la red existente, los materiales, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias 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.
- Respecto de la proliferación de plagas con incidencia negativa en la salud de la población, el Plan de Sectorización debe establecer medidas de prevención y vigilancia en fase de obras.
- En relación a la posible exposición de la población a emisiones electromagnéticas generada principalmente por las líneas eléctricas, se deberá cumplir la reglamentación en cuanto a distancias y servidumbres a edificios, además de garantizar el cumplimiento de los criterios establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se 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.
- Respecto a los Sistemas de riego eficientes previstos, dado que se consideran dispositivos de riesgo de proliferación y dispersión de Legionela, su diseño, control y mantenimiento deberá realizarse conforme al Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
- Dado que en el Documento Ambiental se menciona la existencia de vertidos extensivos de inertes y una escombrera en el ámbito, y en este sentido, es posible por la naturaleza de estos residuos que contengan amianto, deberá considerarse lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.
- Finalmente, se recomienda incluir en el documento iniciativas relativas a proyectos arquitectónicos innovadores, que posibiliten espacios saludables adaptados a los grupos de población vulnerable (ancianos y niños). Asimismo se estima prioritaria la vinculación del Plan de Sectorización con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258140867563906561349

3.2.11. Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid

Deberá tenerse en cuenta en el Plan de Sectorización las consideraciones incluidas en los informes de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid de fechas 4 y 9 de diciembre de 2025, las cuales se resumen a continuación:

- Con el objetivo de fomentar el uso racional de la energía para conseguir un mayor ahorro energético y una mejora de la calidad del aire, así como para favorecer un modelo urbano de acuerdo con los objetivos de neutralidad climática en la ciudad de Madrid, se establecen en el informe una serie de medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables para su consideración en el estudio energético de formará parte del Estudio Ambiental Estratégico.
- Puesto que el efecto isla de calor urbano se verá incrementado en el ámbito por el desarrollo del Plan de Sectorización, se recomienda incluir soluciones basadas en la naturaleza, así como el uso de superficies con colores claros y reflectantes, e implantar cubiertas verdes compatibles con el aprovechamiento fotovoltaico.
- Se recomienda impermeabilizar la mínima superficie del ámbito, planificando las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito y contribuir a la lucha contra la contaminación por medio de soluciones basadas en la naturaleza.
- En relación con la vegetación presente en el ámbito se deberá garantizar el cumplimiento del libro IV de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Madrid, así como el cumplimiento de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- De conformidad con la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán medidas para la utilización de recursos hídricos alternativos, estableciendo sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia en los edificios, en vías urbanas y aparcamientos y en campos y pistas deportivas. Asimismo, se deberán implantar las instalaciones necesarias para abastecerse de la red municipal de reutilización de aguas en los usos previstos en esta ordenanza y se tendrán en cuenta las medidas requeridas respecto a pavimentos porosos y aguas pluviales, así como a la necesidad de elaborar un plan de control de la erosión que incluya una adecuada gestión de las aguas de escorrentía.
- Se recomienda valorar el uso de farolas solares energéticamente autosuficientes en las zonas verde propuestas.
- El Plan de Sectorización debe contemplar, además de las afecciones aeronáuticas de Barajas y Torrejón, las de la Base Aérea de Getafe.
- Según indica la Ley 1/2024, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica deberán incluir un estudio sobre la generación y la gestión de los residuos domésticos, que deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos.
- Respecto de ruido, se aporta informe específico del Departamento de Control Acústico en el que se realizan las siguientes consideraciones acústicas:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258140867563906561349

- *“Para la evaluación acústica del ámbito en estado postoperacional se deberá realizar una prognosis para la situación futura de todas las fuentes que afectan al ámbito, teniendo en cuenta el posible incremento de tráfico asociado al nuevo desarrollo, en especial en la carretera de Mejorada, avenida de José Hierro y los nuevos viales que se creen en su interior. El análisis de la situación actual con medidas correctoras se limita a valorar actuaciones en función de los niveles de ruido actuales.*
- *En cuanto a la ordenación pormenorizada propuesta, se deberá estudiar la disposición más adecuada de las futuras edificaciones en el desarrollo del PS UNS 04.5-RP en relación a los usos donde se detecten los incumplimientos de los OCA, como por ejemplo ampliar las zonas de transición junto a la carretera de Mejorada o la implantación de edificaciones de usos menos sensibles (terciarios) que sean compatibles con la situación futura, y que puedan actuar como barrera de protección con respecto a los usos residenciales, dotacionales o equipamientos.*

Se deberá valorar el cumplimiento de los OCA en los receptores de los usos dotacionales proyectados (equipamientos) en cuanto a que se definan usos más sensibles que requieran de mayor protección acústica tipo e) sanitario, cultural o educativo, y se incluyan en áreas acústicas con menores exigencias como son en este caso la residencial a), tal y como establece el artículo 1.2e) del Anexo V del RD 1367/2007.
- *Se deberá realizar un análisis preliminar de vibraciones para la fase postoperacional.*
- *Las determinaciones pormenorizadas en desarrollo del PS deberán incluir, de manera expresa, la obligación de que todos los proyectos que se desarrollen en ejecución del citado Plan incorporen las medidas correctoras necesarias para minimizar los impactos ambientales asociados a la fase de obras*

3.2.12. Protección frente a la contaminación acústica

El Plan de Sectorización debe incorporar 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, la determinación, en su caso, de las medidas correctoras que sean necesarias para el cumplimiento de los correspondientes objetivos de calidad acústica, así como un estudio de vibraciones, tal y como se ha señalado en el anterior apartado 3.2.8. 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 futuro, los distintos usos pormenorizados propuestos en el sector, 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, tales como ciertos usos dotacionales, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el citado Real Decreto.



Respecto de la zona de transición propuesta, debe tenerse en cuenta que, en el caso de que no se cumplan con los objetivos de calidad acústica establecidos para el uso residencial, no podrá ser considerada de uso estancial, evitando, para ello, la instalación de cualquier elemento que propicie su uso como tal. Asimismo, se entiende que estas zonas de transición no deben computar zonas verdes en cuanto al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Por su parte, respecto de las medidas correctoras a considerar para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de los usos propuestos, deben priorizarse aquellas que puedan resolverse en el interior del sector, tales como una adecuada disposición de los usos pormenorizados, frente a otras medidas de nivel municipal en las que los promotores del Plan de Sectorización no cuentan con competencias para asegurar su adecuada implantación (fomento del transporte público, asfalto fonoabsorbente, templado de tráfico y reducción del uso de vehículos).

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

3.2.13. 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 deberá elaborarse conforme a las directrices del Área de Planificación y Gestión de Residuos de esta Dirección General que se adjuntan al presente Documento de Alcance, incluyendo un Estudio de Caracterización Analítica (Fase II) para todos los focos potenciales de contaminación del suelo que se detecten, tales como la escombrera que, según el documento aportado, existe en el sector.

3.2.14. 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.

3.2.15. Tráfico y movilidad

El Plan de Sectorización debe incluir un Estudio de tráfico y movilidad que tenga en cuenta las consideraciones realizadas por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid en Madrid en su informe de fecha 4 de marzo de 2026 respecto de la red de carreteras autonómica.

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.

3.2.16. Protección civil y emergencias

El Estudio Ambiental Estratégico debe incluir un análisis de los riesgos propios de protección civil en el que se incorpore, de acuerdo con lo establecido en 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 un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3.2.17. 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:

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

- El análisis de alternativas de ordenación debe realizarse a escala territorial y el Plan de Sectorización debe contener el análisis y valoración de la repercusión en el territorio y la incidencia sobre el propio municipio y los municipios colindantes (en este caso San Fernando de Henares y Coslada), sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y demás aspectos que incidan sobre el territorio o afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.
- El nuevo crecimiento propuesto por el Plan de Sectorización, que implica la implantación de una superficie edificable total de 83.415,84 m²c, supone un efecto sobre el suelo, el subsuelo, así como sobre la población actual y prevista en el PG97. Debe valorarse los efectos que se producirían en la imagen del paisaje urbano ya que esto supondrá una repercusión en la escena urbana que trasciende del propio ámbito del Plan de Sectorización.
- El Plan de Sectorización define un número total (estimado) de 831 viviendas. Este incremento de viviendas lleva asociado un incremento de población que, utilizando como hipótesis la información del INEbase sobre el tamaño mínimo del hogar actualizado a fecha 2020, cifrado en 2,5 hab/viv, supondría una estimación de 2.078 nuevos habitantes. Con ello, se produce una intensificación del entorno en el que se localiza el ámbito a los efectos de accesibilidad (acceso rodado y peatonal), transporte público, dotación de plazas de aparcamiento, servicios urbanos y dotaciones públicas al servicio de los nuevos residentes.
- Debido a las servidumbres y afecciones que inciden en el ámbito territorial del Plan de Sectorización y que pueden alterar las propuestas realizadas en fases de tramitación posteriores, con carácter previo, resulta necesario el pronunciamiento de los Organismos afectados por la legislación sectorial de aplicación.
- El ámbito está afectado por el Plan Especial del Bosque Metropolitano, Lote 3, que según consta en el visor municipal Geoportal actualmente cuenta con aprobación inicial por Junta de Gobierno de fecha 30/03/2023.



- Como municipios colindantes, resulta necesario consultar a los Ayuntamientos de Coslada y San Fernando de Henares para que informen sobre aquellas cuestiones que consideren que puedan tener incidencia sobre su ámbito competencial municipal como consecuencia de las propuestas del Plan de Sectorización.

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.

3.2.18. Servidumbres aeronáuticas

Respecto de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas, conforme señala la Dirección General de Aviación Civil en su informe de fecha 17 de noviembre de 2025, *“es necesario que la administración u organismo competente para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico remita al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:*

- *Incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria.*
- *Afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas.*
- *Afecten a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores.*
- *Afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de instalaciones radioeléctricas civiles.*

Todo ello, al objeto de que la Dirección General de Aviación Civil emita informe con carácter preceptivo y vinculante respecto a dichos proyectos de planes o instrumentos en lo que se refiere a las competencias exclusivas del Estado en materia aeroportuaria”.

Por su parte, respecto de las servidumbres aeronáuticas de las Bases Aéreas de Getafe y Torrejón de Ardoz, a la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada al Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa, por lo que deberá atenderse a lo que señale al respecto esta subdirección general, o en su caso, el órgano que sea competente para ello, en los informes a emitir de manera previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

3.2.19. 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.



3.2.20. Condiciones para la ordenación pormenorizada

Dados los importantes desniveles con los que cuenta el ámbito del Plan de Sectorización, resulta importante que la propuesta final de ordenación que se proponga tienda 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.

3.2.21. 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.

3.2.22. 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:

- 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 Infraestructuras de Transporte Colectivo (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Metro de Madrid S.A.
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Economía e Industria (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)



- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tago (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa
- Instituto Geológico y Minero de España (IGME)
- Jefatura del Cuerpo de Bomberos del Ayuntamiento de Madrid
- Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Ayuntamiento de Madrid
- Ayuntamiento de Coslada
- Ayuntamiento de San Fernando de Henares
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- 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)

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

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

1. ANTECEDENTES	1
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	5
2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN	6
2.1. CONTENIDO DOCUMENTAL	6
2.2. OBJETIVOS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN	6
2.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	7
2.4. PLANEAMIENTO VIGENTE	10
2.5. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS EN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN	12
2.6. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA	14
2.7. DESCRIPCIÓN ACÚSTICA	17
3. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	18
3.1. CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	18
3.2. CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y LA VERSIÓN INICIAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN	19
3.2.1. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	19
3.2.2. CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES DE SU DESARROLLO	19
3.2.3. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL	20
3.2.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	24
3.2.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOLÓGICO	24
3.2.6. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA	25
3.2.7. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	25
3.2.8. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	26
3.2.9. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	26
3.2.10. PROTECCIÓN DE LA SALUD	30
3.2.11. CONSIDERACIONES INCLUIDAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID	31
3.2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	32
3.2.13. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS	33
3.2.14. RESIDUOS	33
3.2.15. TRÁFICO Y MOVILIDAD	33
3.2.16. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS	34
3.2.17. CONSIDERACIONES INCLUIDAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO	34
3.2.18. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	35
3.2.19. CAMBIO CLIMÁTICO Y PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	35
3.2.20. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	36
3.2.21. OTRAS CONSIDERACIONES	36
3.2.22. VIGILANCIA AMBIENTAL	36
4. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	37
4.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS	37
4.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE	38
4.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	39



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1258140867563906561349**