

SIA 25/133  
26-UB2-00133.3/2025

**DOCUMENTO:** Número de registro 10/765454.9/25, de 17 de septiembre de 2025.

**INICIO EAE:** Número de registro 10/765454.9/25, de 17 de septiembre de 2025.

**ASUNTO:** Modificación Puntual para el desarrollo del ámbito UNP 04.03-Nueva Centralidad del Este. Documento de Alcance.

**PROMOTOR:** Ayuntamiento de Madrid.

El Ayuntamiento de Madrid, con fecha 18 de septiembre de 2025 y número de referencia 10/765454.9/25, ha remitido oficio por el que adjuntando un ejemplar de la Modificación Puntual para el desarrollo del ámbito UNP 04.03-Nueva Centralidad del Este y de los suelos procedentes del municipio de Coslada como consecuencia de la alteración de términos municipales de Madrid y Coslada, aprobada por Decreto 179/2002, de 5 de diciembre, de la Comunidad de Madrid, solicita de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior la tramitación de la preceptiva evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Examinada la documentación integrante del expediente, debe informarse cuanto se expone a continuación:

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1 Antecedentes administrativos

#### 1.1.1 Decreto 179/2002, de 5 de diciembre, por el que se aprueba la alteración de los términos municipales entre los municipios de Coslada y Madrid

La alteración de ambos términos municipales fue iniciada de oficio y de mutuo acuerdo por los Ayuntamientos de Coslada y Madrid. Se justifica en razones de conveniencia económica y administrativa, para permitir un crecimiento y desarrollo futuro de la zona, mejorando la eficacia y eficiencia en la prestación de los servicios y la capacidad de la gestión de los asuntos públicos locales. Por lo que respecta a la zona del Barrio de Santiago, existe además la causa señalada en el artículo 7 del Reglamento de Población y Demarcación de las Entidades Locales y es la de confusión de núcleos urbanos como consecuencia del desarrollo urbanístico. Supone el intercambio entre ambos términos municipales de 1.060.467 m<sup>2</sup>.

Se estipula en el mismo Decreto que se respetarán las determinaciones de planeamiento urbanístico vigentes de los Ayuntamientos de Coslada y de Madrid en las zonas objeto de la permuta

Se alteran los límites entre los municipios de Coslada y Madrid de la siguiente forma:

- Segregación del término municipal de Coslada de 1.060.467 m<sup>2</sup> en la zona 1, para agregarla al término municipal de Madrid, con la descripción siguiente:

Zona 1. Oeste de la estación de mercancías de Vicálvaro, situada entre la estación clasificadora de mercancías de Vicálvaro de Renfe y el distrito de San Blas de Madrid. Se incorpora al término municipal de Madrid.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034895570225387130

- Segregación del término municipal de Madrid en un total de 1.060.467 m<sup>2</sup>, en las zonas número 2, de 871.034 m<sup>2</sup>, número 3, de 168.283 m<sup>2</sup> y número 4, de 21.150 m<sup>2</sup>. para agregarlas al término municipal de Coslada, según las descripciones siguientes:

Zona 2. Entre los barrios de Ciudad San Pablo de Coslada y Parque Henares de San Fernando de Henares, y que actualmente pertenece al distrito de Vicálvaro de Madrid.

Zona 3. Centro de Transportes de Coslada. Entre la vía del ferrocarril Madrid-Barcelona y el Centro de Transportes de Coslada.

Zona 4. Parcelas industriales al norte de la Senda Galiana y al sur de las instalaciones de JOTSA.

### **1.1.2 Avance del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Programado 4.03 "Nueva Centralidad del Este" (SIA 09/170)**

Con nº 10/339730.9/09 y fecha de registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 21 de julio de 2009, el Ayuntamiento de Madrid remite el documento de Avance del Plan de Sectorización del Sector de Suelo Urbanizable No Programado 4.03 "Nueva Centralidad del Este" a efectos de emisión del Informe Previo de Análisis Ambiental.

La redacción del Plan de Sectorización se justificaba con la creación de un gran Área de Centralidad, en una estrategia de concentración de actividad urbana, creando un gran parque estructurante que conectara el anillo Olímpico, la villa Olímpica y Vicálvaro, potenciando el uso terciario, fundamentalmente de oficinas y con una división del ámbito en sectores de actividad distribuyendo los usos en el territorio de manera que cada uso encuentre su localización más ventajosa y se eviten incompatibilidades. Uno de los objetivos era dar soporte al proyecto Olímpico de Madrid 2016 emplazando la Villa Olímpica dentro del sector.

Con nº 10/074543.3/11 y fecha de registro de salida 26 de mayo de 2011, la Dirección General de Evaluación Ambiental formula, de acuerdo con el artículo 21 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, concordante con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, informe previo de análisis ambiental,

### **1.1.3 Modificación del Plan General de Madrid para la integración del tramo de la R-3 comprendido entre su enlace con la Carretera de Ajalvir a Vicálvaro y el suelo de uso ferroviario de Vicálvaro, en el ámbito de ordenación UNP 4.03 Nueva Centralidad del Este (SIA 09/232)**

Con nº 10/503814.9/09 y fecha de registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 10 de noviembre de 2009, la Dirección General de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Madrid remite una copia del documento de Modificación Puntual a efectos de emisión del informe ambiental.

Esta Modificación Puntual tenía como objeto incrementar en 110.044 m<sup>2</sup> la superficie del ámbito de Suelo Urbanizable No Programado 4.03 "Nueva Centralidad del Este", cambiando su delimitación para incluir dentro de él la reserva de Sistema General viario Avda. del Este (Prolongación de O'Donnell), hoy R-3, clasificando este suelo que no tenía clasificación específica en el Plan General 97 como Suelo Urbanizable No Sectorizado, en consonancia con la clasificación del resto del suelo incluido en el ámbito UNP 4.03.

Con nº 10/149204.1/09 y fecha de registro de salida 30 de noviembre de 2009, la Dirección General de Evaluación Ambiental formula, con base en la ley 9/2006, de 28 de abril, informe ambiental favorable.

Según consta en anuncio publicado en el BOCM de 14 de enero de 2011, el director general de Planeamiento Urbanístico del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid,



por su resolución de 15 de diciembre de 2010, entiende aprobados definitivamente por silencio administrativo positivo, varios expedientes, entre ellos la Modificación Puntual no sustancial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM) para la integración del tramo de la R-3 comprendido entre su enlace con la carretera de Ajalvir a Vicálvaro y el suelo de uso ferroviario de Vicálvaro, en el ámbito de ordenación Suelo Urbanizable no Programado 4.03 "Nueva Centralidad del Este". Distrito de San Blas y Vicálvaro (expte. 711/2009/13049).

El anuncio publicado en el BOCM de 15 de marzo de 2011 subsana un error detectado en la anterior publicación.

#### **1.1.4 Avance del Plan de Sectorización del sector de suelo urbanizable no programado 4.03 "Nueva Centralidad del Este" (SIA 14 /121)**

Con número de referencia 10/189333.9114 y fecha de registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 7 de agosto de 2014, la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid remite la documentación del Avance del Plan de Sectorización del sector de suelo urbanizable no programado 4.03 "Nueva Centralidad del Este a efectos de emisión del informe previo de análisis ambiental

El Avance del Plan de Sectorización que se presentó formaba parte de la propuesta realizada en mayo de 2009 por el Ayuntamiento de Madrid y respecto a la cual se emitió informe previo de análisis ambiental. Los cambios más relevantes respecto a aquella propuesta son los siguientes:

- Se libera al ámbito del compromiso olímpico y de las determinaciones originadas por la presencia en él de la Villa Olímpica. No se considera necesaria la iniciativa pública, por lo que el Plan de Sectorización plantea una iniciativa de desarrollo privada. Se elimina la delimitación de la Villa Olímpica y desaparece el gran equipamiento público ligado a la misma.
- La propuesta de ordenación tiene en cuenta la limitación de alturas de la edificación recogida en la Ley 312007, de 26 de julio, de la Comunidad de Madrid, por lo que se reducen para adaptarse al límite de tres plantas más ático. Este cambio trae aparejado una mayor superficie de ocupación de los usos lucrativos, dado que se reducen las edificabilidades netas de las parcelas.
- Se mantiene la cesión a la red supramunicipal para la vía pecuaria, pero se reducen las cesiones supramunicipales en las reservas de suelo paralelas a la M-40. Se mantienen las reservas para las cocheras de metro junto a la estación de clasificación de Vicálvaro, pero sin carácter vinculante. Se elimina la cesión para Viviendas de Integración Social. Se reduce cesión para la red de espacios libres y zonas verdes como parque central norte-sur y se reduce también la red general de equipamientos; permanece igual la red general de infraestructuras.

Con nº 10/615265.2/15 y fecha de registro de salida 10 de marzo de 2015, la Dirección General de Evaluación Ambiental formula, de acuerdo con el artículo 21 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, concordante con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. informe previo de análisis ambiental,

#### **1.1.5 Protocolo de actuación entre el Ayuntamiento de Madrid y la Comisión Gestora del ámbito urbanístico "Nueva Centralidad del Este" de 31 de marzo de 2023.**

En este protocolo se manifiesta la voluntad respecto de que la futura ordenación y desarrollo del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado UNP 4 03 Nueva Centralidad del Este incorpore la estrategia de renaturalización de la ciudad, incorporando la infraestructura verde denominada Bosque Metropolitano, como eje vertebrador de la ordenación de la Nueva Centralidad del Este, de forma que se incluya en él



y se preserve el sistema de las lagunas de Ambroz al sur del ámbito, como una actuación ejemplar de restauración ambiental.

### **1.1.6 Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano en el ámbito del lote 2, Distritos de Moratalaz, Ciudad Lineal, Hortaleza, Vicálvaro, San Blas-Canillejas y Barajas, de iniciativa pública (SIA 23/073)**

El Ayuntamiento de Madrid, con fecha 26 de abril de 2023 y número de referencia 10/436343.9/23, ha remitido oficio por el que adjuntando la documentación del “Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano Lote 2 Corona Noreste del PGOU de Madrid”, aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno del Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 30 de marzo de 2023, solicita de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior la tramitación de la preceptiva evaluación ambiental estratégica. Tal expediente se encuentra actualmente en tramitación.

El Plan Especial tiene por objeto regular el conjunto de actuaciones de ordenación, urbanización y gestión necesarias para desarrollar la infraestructura verde en el en la corona este, en los distritos de Ciudad Lineal, Hortaleza, Barajas, San Blas y Vicálvaro Incluye los terrenos precisos para materializar la “Avenida Forestal”, infraestructura mixta con dos vías desdobladas para ciclistas y peatones, elemento fundamental que articula y da continuidad dentro del Lote 2 al Bosque Metropolitano, así como los suelos de acompañamiento que garantizan la configuración de la nueva infraestructura verde en un medio urbano muy consolidado.

Abarca el arco noreste de la ciudad de Madrid: limita por el norte con la carretera de Fuencarral y por el sur con la autovía A-3, discurriendo por 6 distritos: Hortaleza, Barajas, Ciudad Lineal, San Blas-Canillejas, Moratalaz y Vicálvaro.

En este Plan Especial se establecen condiciones específicas para el diseño y urbanización de las zonas verdes en el ámbito del UNP 4.03 Nueva Centralidad del Este *“con objeto de integrar las lagunas de Ambroz y preservar la riqueza de biodiversidad de manera compatible con la explotación minera existente”*.

### **1.1.7 Modificación Puntual para el desarrollo del ámbito UNP 04.03-Nueva Centralidad del Este y de los suelos procedentes del municipio de Coslada como consecuencia de la alteración de términos municipales de Madrid y Coslada, aprobada por Decreto 179/2002 de la Comunidad de Madrid (SIA 25-133). Expediente objeto del presente documento de alcance.**

Con fecha 17 de septiembre de 2025 y nº 10/765454.9/25, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria, procedente del Ayuntamiento de Madrid en relación con la Modificación Puntual para el desarrollo del ámbito UNP 04.03-Nueva Centralidad del Este.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 17 de septiembre de 2025 se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, lo que se comunica al Ayuntamiento, con fecha 8 de octubre de 2025 y referencia 26/045191.7/25. Igualmente, se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas

El día 8 de octubre de 2025 se solicita al Canal de Isabel II, en su condición de ente gestor de las infraestructuras hidráulicas, el informe previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid recibándose respuesta el día 31 de marzo, con registro de entrada número 10/293312.9/26.

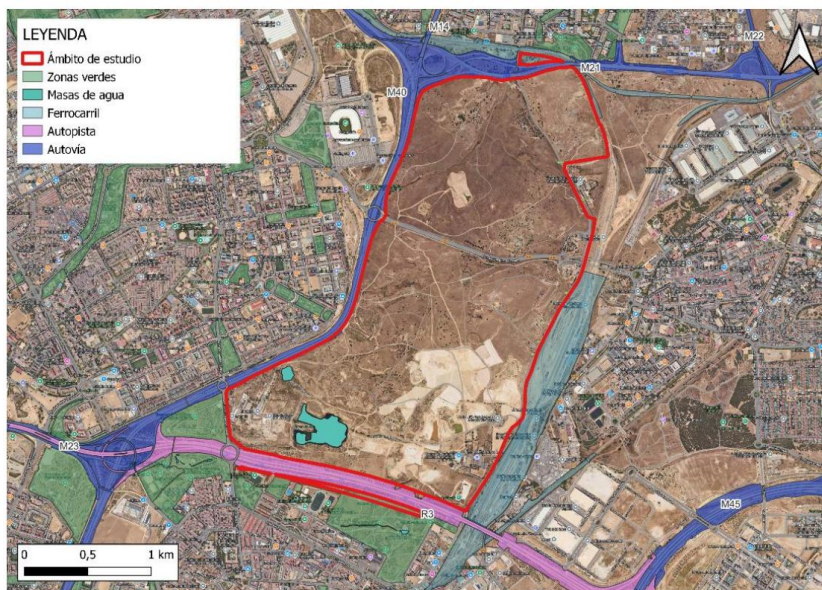


El día 8 de octubre de 2025 se solicita al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales informe en materia de recursos naturales sostenibles y espacios protegidos, recibándose respuesta el día 2 de febrero de 2026 con registro de entrada número 10/074436.9/26. Impone una serie de condiciones y observaciones como medidas para la protección de los valores naturales que se desarrollan más adelante, en este mismo informe.

Consta, asimismo, la recepción de varios escritos de alegaciones a la propuesta de Modificación Puntual, que se comentan en el correspondiente apartado del presente documento de alcance.

## 2 CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El propósito de la Modificación Puntual es variar la categoría de suelo del ámbito UNP 4.03 Nueva Centralidad del Este, previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 como suelo urbanizable no programado/no sectorizado, modificándola a la categoría de suelo urbanizable programado/sectorizado, pasando a denominarse el ámbito US 4.03 Nueva Centralidad del Este. También establece el uso urbanístico pormenorizado sobre los suelos destinados a infraestructuras de comunicación y transporte viario y ferroviario. Estos suelos ya han sido obtenidos, ejecutados y están en uso, pero carecen en la actualidad de la asignación urbanística correspondiente.



Este sector propuesto cuenta con una nueva delimitación y superficie diferentes de las que tiene en la actualidad el UNP 4.03, debido, entre otras causas, a la incorporación parcial de los nuevos terrenos agregados al municipio de Madrid procedentes del municipio de Coslada.

El ámbito objeto de modificación tiene una superficie aproximada de 600 Hectáreas y se encuentra en el distrito de San Blas-Canillejas delimitado, al norte, por la autovía M-21 e infraestructura ferroviaria; al este por la red de instalaciones ferroviarias de Vicálvaro (Estación de mercancías, Centro logístico y vías de acceso) y el municipio de Coslada; al sur, por el Anillo Verde de Vicálvaro y la autopista radial R-3; y al oeste por la Avenida de Canillejas a Vicálvaro, y la autovía la M-40. Actualmente, según indica la documentación presentada, la principal actividad existente es la minera.

Los ámbitos incluidos en la Modificación Puntual (MPG) son, según la documentación aportada, los que se muestran en la siguiente tabla:



AMBITOS INCLUIDOS EN LA MPG			
SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE		SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA	SUPERFICIE (Hectareas)
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO UNP 4.03 NUEVA CENTRALIDAD DEL ESTE	1	LA MPG LO INCORPORA A LA DELIMITACIÓN DEL NUEVO SECTOR U.S. 4.03 "NUEVA CENTRALIDAD DEL ESTE"	2
	2	SUELO YA EXPROPIADO INCORPORADO A LA RED DE CARRETERAS (M-21). LA MPG LO INCORPORA COMO SISTEMA GENERAL DE VIA PÚBLICA PRINCIPAL	3
	6	LA MPG LO INCORPORA A LA DELIMITACIÓN DEL NUEVO SECTOR U.S. 4.03 "NUEVA CENTRALIDAD DEL ESTE"	464
	7	SUELO YA EXPROPIADO INCORPORADO A LA RED DE CARRETERAS (R-3). LA MPG LO INCORPORA COMO SISTEMA GENERAL DE VIA PÚBLICA PRINCIPAL	26
	8	LA MPG LO INCORPORA A LA DELIMITACIÓN DEL NUEVO SECTOR U.S. 4.03 "NUEVA CENTRALIDAD DEL ESTE"	3
	9	LA MPG LO INCORPORA A LA DELIMITACIÓN DEL NUEVO SECTOR U.S. 4.03 "NUEVA CENTRALIDAD DEL ESTE"	0
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP C (PROVENIENTE DE LA PERMUTA DE SUELOS CON COSLADA)	3	LA MPG LO INCORPORA A LA DELIMITACIÓN DEL NUEVO SECTOR U.S. 4.03 "NUEVA CENTRALIDAD DEL ESTE"	8
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP AL (PROVENIENTE DE LA PERMUTA DE SUELOS CON COSLADA)	4	LA MPG LO INCORPORA A LA DELIMITACIÓN DEL NUEVO SECTOR U.S. 4.03 "NUEVA CENTRALIDAD DEL ESTE"	69
SISTEMA GENERAL SERVICIOS DE TRANSPORTE FERROVIARIO (PROVENIENTE DE PERMUTA DE SUELOS CON COSLADA)	5	SUELO YA EXPROPIADO INCORPORADO A LA RED FERROVIARIA (ADIF). LA MPG LO INCORPORA COMO SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS DE TRANSPORTE FERROVIARIO	22
		TOTAL	<b>596</b>

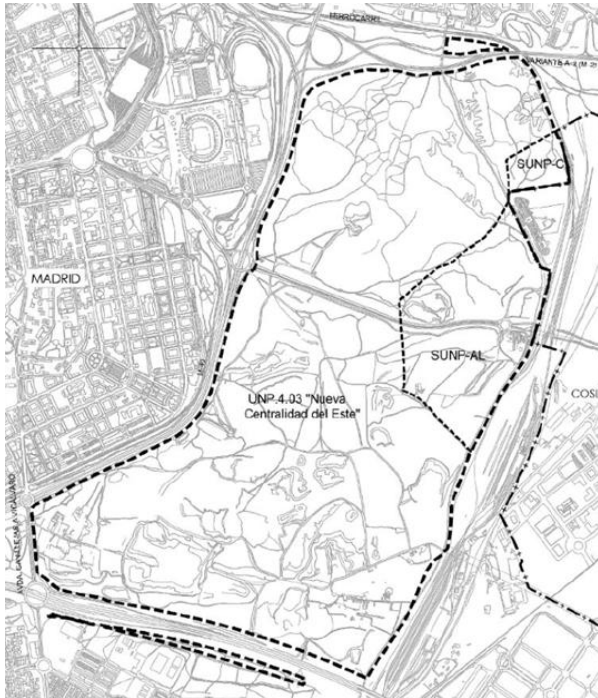
En detalle, se podrían agrupar de la siguiente manera:

Suelos que se propone destinar a usos dotacionales para el transporte ferroviario y para la vía pública principal

- Suelo ya expropiado incorporado a la red de carreteras M-21. La MP se limita a establecer el uso urbanístico pormenorizado, incorporándolo como red general de vía pública. 3· Ha.
- Suelo ya expropiado incorporado a la red de carreteras R-3. La MP se limita a establecer el uso urbanístico pormenorizado, incorporándolo como red general de vía pública. 26· Ha.
- Suelo ya expropiado, proveniente de la permuta de suelos entre Madrid y Coslada, incorporado a la red ferroviaria. Estación de clasificación de Vicálvaro. La MP se limita a establecer el uso urbanístico pormenorizado, incorporándolo como red general de servicios de transporte ferroviario. 22· Ha.

Suelos que se propone incluir en el sector de suelo urbanizable sectorizado US 4.03 "Nueva Centralidad del Este".





- Suelo que el Plan General incluía en el ámbito UNP 4.03 “Nueva Centralidad del Este” y que se mantienen en la propuesta de sectorización del US 4.03 “Nueva Centralidad del Este. 469 Ha.
- Suelo urbanizable no programado proveniente de la permuta de suelos entre Madrid y Coslada. SUNP-C. 8 Ha
- Suelo urbanizable no programado proveniente de la permuta de suelos entre Madrid y Coslada. SUNP-AL. 69 Ha

El uso global del sector será el residencial, distribuido entre los diferentes regímenes de tenencia de vivienda libre o protegida, con un reparto similar de la edificabilidad del ámbito para los usos residenciales, y los usos ligados a la actividad económica.

## 2.1 Alternativas

Las alternativas que se han considerado han sido las siguientes:

**Alternativa 0.** No se desarrollaría el ámbito. En este caso los terrenos permanecerían categorizados como suelos urbanizables no sectorizados, las concesiones mineras podrían seguir desarrollándose durante años y seguiría siendo una zona de vertidos incontrolados. Se indica en la propuesta recibida que tal alternativa imposibilitaría la concreción del Plan Especial del Bosque Metropolitano, con la restauración y mantenimiento de las lagunas de Ambroz y la conexión de todas las zonas verdes de la zona, así como la conexión de los barrios limítrofes, como los desarrollos del Sureste y en especial El Cañaveral y Los Cerros. Además, no se daría respuesta a la demanda de vivienda ni al desarrollo tecnológico de Madrid.

**Alternativa 1.** En esta alternativa toda la zona sur del ámbito se incorpora en un gran parque que permitirá la restauración y mantenimiento de las Lagunas de Ambroz. Desde allí y en dirección norte sur parte la Avenida Forestal, alrededor de la que se desarrollan los barrios residenciales con un uso mixto residencial-terciario.

Los usos de actividad económica se desarrollan de manera lineal frente a las grandes infraestructuras sirviendo de pantalla acústica para los usos residenciales ante las importantes emisiones que tanto la M-40 y M-21 como las instalaciones ferroviarias suponen para estos usos.

**Alternativa 2.** En esta alternativa toda la zona sur del ámbito se incorpora en un gran parque que permitirá la restauración y mantenimiento de las Lagunas de Ambroz. Las conexiones del bosque norte – sur se trasladan al perímetro del sector con una gran avenida boulevard lo que permitiría utilizarlas a



su vez como apantallamiento frente a las afecciones acústicas de la M-40, la M-21 y las instalaciones ferroviarias.

En esta alternativa, de cara a integrar totalmente los usos de actividad económica con los usos residenciales, se ubica el espacio de actividad tecnológica en el centro de la trama urbana, alrededor de los 3 ejes viarios principales, tanto de conexión del sector como de transporte público.

**Alternativa 3.** En esta alternativa toda la zona sur del ámbito se incorpora en un gran parque que permitirá la restauración y mantenimiento de las Lagunas de Ambroz. Desde allí y en dirección norte sur parte la Avenida Forestal, de la que se propone estudiar una reducción de su sección de manera que no suponga una nueva brecha en la ciudad. Alrededor de la Avenida Forestal, de 140 m de ancho, se desarrollan los barrios residenciales. En la zona norte del sector se sitúa el Campus Tecnológico, vinculado al uso de actividades económicas, en la clase de Servicios empresariales, dentro del uso industrial.

Con objeto de analizar las alternativas propuestas la documentación incluye la siguiente tabla resumen:

DESCRIPCIÓN GENERAL	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Descripción general	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La red verde coincide exactamente con las sugerencias del Plan Especial del Bosque Metropolitano</li> <li>- La actividad económica se desarrolla de forma lineal paralelamente a grandes infraestructuras como pantalla acústica para los usos residenciales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La actividad económica y tecnológica se integra en la trama residencial</li> <li>- La Avenida Forestal se sustituye por un boulevard (a fin de evitar brecha en la ciudad)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Puesta en valor del uso destinado a la innovación, se dota de espacio propio al Norte: Campus Tecnológico</li> <li>- Concepto de Barrio en usos residenciales</li> </ul>
Conexiones, viario y movilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 paradas de Metro</li> <li>- 2 paradas de BRT coincidentes con las estaciones de Metro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 parada de Metro en línea 7</li> <li>- 2 paradas de BRT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 estación Metro en línea 7 y 1 apeadero en línea 2, en Las Rosas</li> <li>- 2 paradas de BRT</li> <li>- Vía colectora en M-40 para descongestión de M-40</li> <li>-Se conecta el sector con los barrios colindantes y Coslada también con los itinerarios ciclistas y peatonales</li> </ul>
Red Verde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integración proyecto Bosque Metropolitano y conexión Norte-Sur con los 3 eco-conectores</li> <li>- Avenida Forestal: ancho 250 a 350 m (provoca una separación importante entre los barrios de ambos lados de la Avenida forestal)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integración proyecto Bosque Metropolitano y conexión Norte-Sur con los 3 eco-conectores</li> <li>- sustituye a Avenida Forestal central por un boulevard pasando la conexión del bosque metropolitanos a dos franjas laterales fuera de la trama urbana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integración proyecto Bosque Metropolitano y conexión Norte-Sur con los 4 eco-conectores</li> <li>- Mejora de la Avda. Forestal: reducción ancho a 140 m para evitar la brecha en ciudad.</li> <li>- Incorporación 2 motas de protección acústica frente a infraestructura ferroviaria y M-40</li> </ul>
Propuesta de Ordenación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actividad económica en el perímetro</li> <li>- 17.400 viviendas</li> <li>- 40% pública</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actividad económica en ejes de comunicación</li> <li>- 20.000 viviendas</li> <li>- 50% pública</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Campus tecnológico</li> <li>- 17.600 viviendas</li> <li>- 50% pública</li> </ul>
Cesión para redes generales y supramunicipales	- 2.480.000 m <sup>2</sup>	- 2.480.000 m <sup>2</sup>	- 2.480.000 m <sup>2</sup>



### Alternativa seleccionada: Alternativa 3.

Del análisis de alternativas analizadas, la propuesta recibida entiende que la alternativa 3 es la que mejor cumple con los objetivos de planeamiento y de manera más adecuada con los objetivos ambientales estratégicos planteados.

### 2.2 Acciones previstas en la alternativa seleccionada

Esta alternativa de la Modificación Puntual **propone las siguientes acciones:**

- a) Incorporar a la regulación urbanística vigente del término municipal de Madrid los suelos procedentes del término municipal de Coslada. La incorporación se produce mediante el establecimiento, para el ámbito, de dos clases/categorías de suelo:
  - Ámbito de suelo urbanizable no programado/no sectorizado constituido por el UNP 4.03 y los terrenos SUNP C y SUNP AL, procedentes de Coslada.
  - Sistema General de Servicios de Transporte Ferroviario para los suelos procedentes de Coslada.
- b) Modificar la categoría de suelo urbanizable no programado/no sectorizado UNP 4.03 del PG97 y de los terrenos SUNP C y SUNP AL procedentes de Coslada, asignándole la categoría de suelo urbanizable programado/sectorizado, pasando a denominarse este ámbito como Sector US 4.03 Nueva Centralidad del Este.

Se establece la regulación urbanística para el Sector US 4.03 indicando las determinaciones de carácter estructurante para su desarrollo posterior por el correspondiente Plan Parcial.

- La superficie del Sector US 4.03 se estima en 5.546.954 m<sup>2</sup>.
  - La superficie edificable total se estima en 2.268.989 m<sup>2</sup>.
  - Se establece como uso característico la residencial vivienda libre. Se define un número total (estimado) de 17.600 viviendas, de las cuales 8.800 serían protegidas.
  - En la zona norte del Sector se crea un gran nodo de actividad ligado a la innovación y la investigación que engloba Terciario de Oficinas, Terciario Comercial e Industrial Servicios Empresariales.
  - La superficie de vía pecuaria interior al ámbito es de 31.312 m<sup>2</sup>.
  - La superficie de arroyos interior al ámbito es de 75.580 m<sup>2</sup>.
- c) Los terrenos que forman parte del ámbito de la MPG, pero que no se incluyen en la delimitación del Sector US 4.04, a efectos de su regulación, se establece:
    - Para la red de infraestructuras M-21 al norte y la radial R-3 al sur que atraviesan y dividen el ámbito, la MPG propone como red supramunicipal de infraestructuras de comunicación viaria.
    - Para el actual Sistema General de Servicios de Transporte Ferroviario (permuta de los suelos de Coslada) correspondiente a la Estación de clasificación de Vicálvaro, la MPG propone su incorporación, como red supramunicipal de infraestructuras de comunicación ferroviaria.





	Límite del ámbito de la MPG
	Límite del ámbito de la Sectorización de la Nueva Centralidad del Este
	Límite del Término Municipal de Madrid
	Zona de uso industrial - Servicios empresariales
	Propuesta de Áreas de Concentración (Zonas de uso mixto: residencial - terciario)
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b>	
	Red supramunicipal infraestructuras
	Red supramunicipal - vía pecuaria
	Red supramunicipal - arroyos
<b>REDES GENERALES</b>	
	Red general de espacios libres (RG-EL)*
	Red general de Espacios Libres - Protección Acústica
	Red general de infraestructuras (RG-I)

### 2.3 Características de la propuesta urbanística

Las **características más reseñables** de la alternativa escogida son las siguientes:

- Se dota de un espacio propio destinado a la innovación, al norte de la línea 7 de metro. Se crea un Campus Tecnológico que se desarrollará en edificios de poca altura, en el entorno de las tres plantas, compatible con las limitaciones de altura por afecciones aeronáuticas sobre una superficie de 1.400.000 m<sup>2</sup>.
- Se emplea un concepto de barrio en usos residenciales. Se propone la creación de cuatro barrios residenciales, de aproximadamente 4.500 viviendas cada uno. La ordenación pormenorizada deberá localizar los distintos usos (residenciales, terciario de oficinas, dotacional privado, terciario recreativo, comercial, hotelero), de una manera equilibrada en los cuatro barrios resultantes y en relación con los grandes nodos de transporte del ámbito.
- Se conecta el sector con los barrios colindantes y Coslada también con los itinerarios ciclistas y peatonales:
  - BICI 1. Al norte se propone realizar una conexión para bicicleta y peatón que permita cruzar la carretera M-21 y conectar con el barrio de las Mercedes y la futura estación de Cercanías de Rejas.
  - BICI 2. Por el este, en enlace del eje 1 con Coslada (actualmente carretera M-201) se produce la conexión de la Vía Pecuaria Vereda de la Elipa, que servirá como conexión para peatón y bicicleta en este punto con Coslada.
  - BICI 3. También al este del ámbito, en el enlace del eje 2 continuidad del paseo de Ginebra hacia el Cañaveral, se plantea desarrollar una conexión bici – peatón que conecte con el Cañaveral, el Parque del humedal de Coslada y con la futura Estación Intermodal de Conexión Zona Norte de Cercanías y BRT que establece el Estudio de concepción del sistema de transporte público del ámbito Sureste del municipio de Madrid entre las actuales estaciones de Cercanías de Coslada y Vicálvaro.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295034895570225387130**

- BICI 4. Conexión para el peatón y la bici coincidiendo con el cruce de la vía pecuaria 'Vereda de la Elipa' hacia el barrio de Las Rosas, en la conexión con el Paseo de Ginebra.
- Una estación de Metro en línea 7 y un apeadero en línea 2, en Las Rosas. Dos paradas de Bus rápido BRT. Ejecución de una vía colectora en M-40 para su descongestión.
- Integración del proyecto Bosque Metropolitano y conexión Norte-Sur con los 4 eco-conectores:
  - Eco 1. Al noroeste del ámbito. Eco-conector entre el eje verde del Campus tecnológico que acompaña al arroyo de Rejas, por encima de la M-40, hasta el Estadio Metropolitano y de sus espacios verdes asociados.
  - Eco 2. Al norte. Eco-conector desde el final de la Avenida Forestal en su zona norte hasta el Cerro de la Mesa.
  - Eco 3. Al sur del ámbito, se conectará por un paso subterráneo bajo la carretera R-3 con el parque forestal de Vicálvaro.
  - Eco 4. Al suroeste se plantea un eco-conector desde el espacio natural de las lagunas de Ambroz con las cuñas de los parques de O'Donnell Norte y O'Donnell Sur, separados por la M-23, a través de los cuales se extiende hacia nuestro ámbito por el Parque de la Cuña verde de Vicálvaro.
- Mejora de la Avda. Forestal: reducción del ancho a 140 m que permita el cruce peatonal rápido y con sensación de seguridad evitando la brecha en la ciudad. En la zona norte la Avenida Forestal se bifurca para albergar el cauce del Arroyo de Rejas y conectar con el espacio verde del Estadio Metropolitano al noroeste y por el nordeste hacia el Cerro de la Mesa
- Incorporación de dos motas de protección acústica frente a la infraestructura ferroviaria Estación de Clasificación de Vicálvaro en el este y la M-40 en el oeste.
- Integración de los cauces presentes en el ámbito y de la vía pecuaria en el entramado urbano.
- Los edificios no podrán utilizar el gas ni ningún otro mineral fósil para su climatización.
- Propuesta de 17600 viviendas (50% sometidas a algún régimen de protección: VPPL, VPPB)
- 2.480.000 m<sup>2</sup> de cesión para redes generales y supramunicipales
- Uso de un sistema de laminación mediante 4 puntos de laminación, dos lagunas situadas en el parque Sur, una tercera en la zona norte en el arroyo de Rejas y una cuarta en el nordeste. De esta manera casi la totalidad de las aguas del ámbito podrían revertirse al terreno
- Implantación de un sistema urbano de drenaje sostenible

En dirección este-oeste la alternativa escogida conecta Coslada y los desarrollos del Sureste con el barrio de las Rosas de Madrid y la M-40 por sus dos enlaces desde el este, por el Eje Arcentales y la continuación del Paseo de Ginebra, así como con las infraestructuras ferroviarias de la Nueva Estación de Clasificación de Vicálvaro.

En dirección norte - sur se mantiene la conexión de la carretera M-214 que conecta con el Barrio de las Mercedes y con el Polígono de Vicálvaro



Se define una nueva ficha para el ámbito de la Nueva Centralidad del Este, en la que se recogen los objetivos y las determinaciones estructurantes que habrán de regir la ordenación del ámbito. La Nueva Centralidad del Este se desarrollará como una única unidad de ejecución,

El desarrollo de la ordenación pormenorizada se llevará a cabo a través de la formulación del oportuno Plan Parcial de iniciativa privada que incluya la delimitación de una unidad de ejecución para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada, que se desarrollará mediante el sistema de ejecución privado de compensación.

## 2.4 Objetivos generales planteados en la Modificación Puntual

Los objetivos generales que se plantean son los siguientes:

1. Establecimiento de una operación estructurante de centralidad y de remate de la trama y tejidos urbanos del este, que conecte y articule el ámbito subregional del corredor del Henares con las áreas industriales del Sur y con los desarrollos urbanísticos del este, complementando la ordenación integral de la estrategia de desarrollo del este y el arco Sureste de la región.
2. Integración urbanística de los terrenos de Coslada incorporados al término municipal de Madrid en la operación Nueva Centralidad del Este.
3. Transformación y ordenación urbanística de los suelos vacantes con potencial centralidad.
4. Conexión de los ámbitos adyacentes y grandes infraestructuras existentes. Facilitar la accesibilidad al sector desde los elementos perimetrales: el distribuidor metropolitano M-40, M-21 y Radial 3. Profundizar en el estudio de todas las conexiones e incorporaciones y reforzando las conexiones transversales del transporte público y movilidad blanda sobre la M-40, mejorando la accesibilidad. Articulación de un esquema viario de relación con los elementos perimetrales de Barajas, Coslada y Vicálvaro. Se potenciará la conexión viaria con el distribuidor metropolitano M-45 sobre y bajo la red ferroviaria del centro logístico de Vicálvaro, facilitando la implantación de sistemas de transporte público rápidos en superficie como el autobús rápido o Bus Rapid Transit (BRT).
5. Creación de un parque de vivienda que responda al crecimiento demográfico y a la demanda de vivienda en el municipio de Madrid y en el distrito de San Blas.
6. Creación de un espacio de innovación económica e investigadora que, adecuándose a las necesidades de la ciudad de Madrid, trabaje en impulsar la transformación de la región y que pueda servir de catalizador para la implantación de nuevas empresas e instituciones integradas con el uso residencial.
7. Creación de una ciudad mixta, sostenible y ecológica, basada en la aplicación de tendencias urbanísticas que generen una ciudad segura y accesible, verde y saludable, atractiva para vivir, disfrutar y trabajar, con medidas de adaptación al cambio climático basadas en la naturaleza.
8. Integración de las lagunas de Ambroz y de las sugerencias del plan especial del Bosque Metropolitano como elementos de referencia de la ordenación del ámbito.
9. Tratamiento armónico de los pasillos de las redes eléctricas de forma que se integren en la ordenación global.



10. Consideración de las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas del sistema aeroportuario de Barajas, Torrejón y Getafe, y en concreto, las limitaciones de altura que se establezcan.

La documentación incluye la siguiente imagen no vinculante de una posible ordenación del sector de la Nueva Centralidad del Este según los objetivos y determinaciones estructurantes definidos en la ficha de ordenación de la Modificación del Plan General propuesta:



### 3 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO AFECTADO

#### 3.1 Situación de partida y afecciones ambientales y sectoriales

De acuerdo con el documento inicial estratégico, el ámbito afectado por la Modificación Puntual cuenta con un alto grado de alteración antrópica derivado fundamentalmente de la actividad minera y la derivada de la construcción de infraestructuras. El ámbito presenta por ello baja naturalidad, pero también un alto potencial de regeneración ambiental si se actúa sobre los pasivos mineros, la restauración ecológica y la integración de infraestructuras verdes, se asevera en la documentación recibida.

En buena parte del ámbito se pueden encontrar pies arbóreos aislados y pequeños grupos de arbolado disperso, así como algunas manchas más densas de vegetación arbórea, aunque la mayoría del terreno está ocupado por pastizal y erial. El documento inicial estratégico considera el medio como muy degradado, con vegetación mayoritariamente oportunista o invasora. No se detectan especies de flora amenazada ni Hábitats de Interés Comunitario dentro del ámbito; los más cercanos se sitúan a varios kilómetros.

Globalmente, se trata de terrenos pertenecientes a la Depresión del Tajo (unidad Campiña), con topografía llana pero fuertemente alterada por décadas de extracción de sepiolita y vertidos de inertes. Hay presencia de rellenos heterogéneos, excavaciones profundas y lagunas artificiales, como luego se describirá. La zona cuenta con un clima mediterráneo continentalizado, con veranos cálidos y secos e inviernos fríos, marcado régimen de contrastes térmicos y pluviometría moderada-baja, si bien se



anticipan incrementos significativos de temperaturas (escenarios RCP 4.5 y 8.5), una mayor frecuencia de olas de calor y episodios extremos, lo que exige integrar criterios de adaptación y resiliencia climática desde el planeamiento.



En la documentación presentada se adjunta un estudio hidrológico-hidráulico de los cauces existentes, donde se estima el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cada uno, así como la zona de flujo preferente y la zona inundable para la crecida extraordinaria asociada a 500 años de periodo de retorno en situación preoperacional y postoperacional.

Los arroyos presentes se observan en el gráfico adyacente y son los siguientes:

- arroyo de las Rejas nace en el interior del ámbito y discurre en dirección predominante sur-norte hasta cruzar bajo la carretera M-21 en dirección al Polígono de Las Mercedes.
- arroyo de san Cristobal
- arroyo de la Pelada, en la cartografía histórica se comprueba la existencia de este arroyo perteneciente a la cuenca vertiente sur y que poseía un trazado paralelo al arroyo de Ambroz.
- arroyo de Ambroz, nace en el interior del ámbito y discurre en un tramo aproximado de 1.800 m en dirección noroeste-sureste antes de atravesar las vías del complejo ferroviario de Vicálvaro. Este tramo de cauce no dispone de continuidad, ya que el resto del arroyo quedó desvirtuado por los diferentes desarrollos urbanísticos del municipio de Coslada, aunque, según cartografía histórica discurriría en paralelo a las actuales vías del tren Madrid-Barcelona hasta desembocar en el río Jarama.

El área donde se desarrollan las actuaciones asienta sobre la masa de agua subterránea “Madrid: Manzanares-Jarama- B - ES030MSBT030.010”, la cual, según indica la Confederación Hidrográfica del Tajo obrante el expediente, se encuentra en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo,

La calidad del aire se encuentra Influida por infraestructuras viarias, actividad minera y ferrocarril. Los datos de la estación Urbanización Embajada indican cumplimiento de los valores límite legales para NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> y benceno.

Actualmente, la zona afectada soporta niveles bajos de ruido en el interior del ámbito, con afecciones elevadas en los bordes por efecto de las infraestructuras M-40, M-21, R-3 y M-201. La documentación incluye un estudio acústico (Anexo V de la Memoria), evaluando los niveles de ruido pre y post-operacionales generados por las líneas ferroviarias activas (Estación de Clasificación de Vicálvaro, líneas de cercanías, media distancia y mercancías) y las infraestructuras viarias perimetrales (autopistas M-40, R-3, M-21, M-214, M-201). Sin embargo, no desarrolla un análisis específico de vibraciones ferroviarias.



Como se puede comprobar, los niveles de ruido asociados al tráfico viario en el ámbito de estudio superan los objetivos de calidad acústica (OCA) establecidos para nuevos desarrollos. Este incumplimiento se observa en todos los periodos horarios considerados, afectando a los usos residencial y docentes previstos.

La zona al este donde se desarrollará la está afectada actualmente por el tráfico ferroviario generado por la Estación de Clasificación de Vicálvaro, además de las líneas de cercanías C-2, C-7 y C-8, la incidencia acústica de estas últimas sobre el ámbito no resulta significativa, al circunscribirse al entorno inmediato de la vía.

Los resultados del modelo acústico del estudio son ligeramente superiores a los datos del Mapa Estratégico de Ruido (MER) 2021 de la ciudad de Madrid, con algunos tramos en torno a 5 dBA por encima de los valores del MER para el desarrollo del uso asignado a cada zona, concluyendo que no se superan los OCA para los periodos día, tarde y noche para uso industrial y terciario, pero sí en el centro y norte del ámbito para los usos residencial y docente.

El análisis pre-operacional del estudio acústico identifica que ya existen superaciones de los OCA establecidos en la normativa, especialmente en el período nocturno para uso residencial como consecuencia de las fuentes ferroviarias y viarias

En el futuro desarrollo podrán existir 5 usos, distribuidos en 3 grandes zonas:

- La zona más al norte se dedicará principalmente al desarrollo de actividades industriales, terciarias (hospedaje, comercial y oficinas) y educativas.
- En la zona central donde predominará el uso residencial y terciario.
- El resto se divide en zonas verdes que contienen las lagunas naturalizadas y un bosque metropolitano, considerándose ambas zonas verdes asociadas al uso de los otros delimitados, sin ninguna protección medioambiental especial.

En este caso, el ruido generado por la M-40 y la M-21, hace que se incumplan los OCA para el uso educativo en todas las áreas de implantación en las que se ha establecido este uso. Para el uso residencial el porcentaje de cumplimiento de los OCA es considerablemente superior en comparación a la situación preoperacional, y respecto a las actividades terciarias e industrial prácticamente toda la superficie de las áreas urbanizables de estos usos cumplirá los OCA, exceptuando las zonas más cercanas a rotondas

En lo que respecta a la situación postoperacional, considerando la superficie apta cuando cumple OCA y no apta cuando no los alcanza, la situación es la siguiente:

- Residencial (noche): Solo el 34% de la superficie es apta
- Educativo: Prácticamente nulo el cumplimiento (22% de superficie apta)
- Zonas verdes (noche): 51% apto

El estudio acústico propone la construcción de motas perimetrales renaturalizadas, con el fin de amortiguar el impacto visual y sonoro procedente de las grandes autovías y del FFCC que rodean el área de estudio. La atenuación esperada con esta medida mejora del 34% al 71% la superficie apta (residencial, período nocturno).

Como medidas complementarias se propone pantallas acústicas en los accesos principales y zonas críticas (especialmente en entradas desde M-40 y paralelamente a R-3) y el aislamiento reforzado de fachadas de edificios residenciales con ventanas acústicas de alta prestación.



Adicionalmente, como medidas complementarias se plantea la instalación de motas adicionales y/o pantallas acústicas para proteger las zonas residenciales en las que se superan los niveles permitidos

Con la combinación de motas + pantallas + aislamiento de fachadas se alcanza:

- Residencial (noche): 91% de superficie apta
- Educativo: 30 %
- Zonas verdes (noche): 89% apto

Se identifica la necesidad de medidas correctoras (motas, pantallas y ordenación de usos) para garantizar la compatibilidad acústica.

Un elemento crítico en la zona parte de su caracterización geológica y geotécnica. Las litologías características de la zona analizada cuentan con una parte de arenas gruesas con cantos, lechos de cantos, fangos y arenas arcósicas, otra de arenas cuarzo-feldespáticas, arcillas y limos arenosos con gravas dispersas formando lechos de valles y, asimismo, una parte con arcillas marrones y verdosas, arenas micáceas, niveles de carbonatos y silex. Existe un importante paquete de alternancias de margas, calizas, yesos sacaroideos y sepiolitas.

Los principales problemas geotécnicos del ámbito son consecuencia, precisamente, de las excavaciones realizadas para la extracción de sepiolita, de hecho, como se describe el informe de la Dirección General de Economía e Industria obrante en el expediente, en la zona de actuación se encuentran en vigor una serie de derechos mineros cuyo titular es Tolsa, S.A.

Al hilo de ello, como pone de manifiesto el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, existe al sur del ámbito de una lámina de agua formada por la acumulación de agua en una oquedad de la actividad minera, la "Laguna de Ambroz". El origen del agua se debe a la afluencia del nivel freático y a la afección de las lluvias y la evaporación en el nivel de agua de las lagunas. En la actualidad la laguna de Ambroz tiene una profundidad de 20 m. En ella y su entorno se ha ido desarrollando la vegetación y atrayendo a fauna ligada a ambientes lacustres, destacando el asentamiento de una colonia de avión zapador y otras aves acuáticas de gran interés. Las alegaciones de Ecologistas en Acción y SEO destacan el valor ambiental de tal zona. El Plan especial del Bosque Metropolitano propone la restauración de esta laguna y su integración en un gran espacio verde al sur del ámbito.

En la actualidad el Ayuntamiento está estudiando, se indica en la documentación aportada, en colaboración con la empresa Tolsa S.A. y la Comisión Gestora de la Nueva Centralidad del Este, un "Plan de Restauración de las lagunas de Ambroz".

Los rellenos de las excavaciones se han realizado con los propios materiales de excavación, pero sin compactar o poco compactados. Tales rellenos presentan unas condiciones geotécnicas muy desfavorables, con una deformidad elevada, ya que se trata de suelos de compacidad floja y heterogénea en su composición, tanto en profundidad, como de un punto a otro en planta. En cualquier caso, el documento inicial estratégico indica que, de cara a actuaciones urbanísticas futuras, deberán estudiarse con detalle los huecos existentes definitivos para su posterior relleno y compactación, por el grave riesgo de asentamientos, colapsos y baja capacidad portante, de hecho, se desaconseja la cimentación superficial generalizada.

Consultado el Inventario Español de Lugares de Interés Geológico (IELIG) en el visor web: <http://info.igme.es/ielig/>, a continuación, se muestran los Lugares de Interés Geológico del inventario nacional en la actualidad existentes en el ámbito objeto de la Modificación Puntual:










AMBITO OBJETO DE MP



IELIG

### Leyenda

-  Perímetro de LIG de Inventario autonómico oficial
-  Perímetro de LIG del Inventario del IGME
-  LIG del antiguo inventario nacional del IGME o nuevo LIG pendiente de desarrollar
-  LIG de importancia local
-  LIGs para los que se omiten detalles de su localización

IELIG - Inventario Español de Lugares de Interés Geológico



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034895570225387130

El documento inicial estratégico considera el paisaje de calidad y fragilidad media-baja, muy condicionado por infraestructuras y actividad extractiva, pero con oportunidad de regeneración ambiental vinculada al sistema lagunar y al Bosque Metropolitano.

Como se pone de manifiesto en el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español obrante en el expediente, el Ayuntamiento aporta estudio arqueológico realizado, en 2004, por la empresa Arqueotec, firmado por las arqueólogas M<sup>a</sup> del Mar Alfaro Arregui y Nuria Gil Guzmán y la paleontóloga Esther Herráez, cuyo dictamen final establece que: “(...) *no existen restos arqueológicos ni paleontológicos que deban ser conservados, que impidan el desarrollo del Proyecto de Urbanización previsto. No obstante, deberá realizarse el control del movimiento de tierras bajo supervisión arqueológica y paleontológica con el fin de detectar posibles restos no detectados durante la prospección*” Se aporta informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico del año 2004, que resuelve autorizar, con prescripciones arqueológicas, la actuación y en particular “realizar control paleontológico exhaustivo en la zona de los sondeos 233,222,509 y 51”.

En cualquier caso, el citado informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español señala que se encuentran afectados los siguientes bienes:

- BIC denominado “ZONA ARQUEOLÓGICA CIUDAD PEGASO-O'DONELL-CANTERA DEL TRAPERO”, incluido con código CM/079/0796 en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (en adelante CPCCM).
- Yacimiento documentado denominado “Cantera del Trapero”, incluido con código CM/079/0443 en el CPCCM.
- Yacimiento documentado denominado “ZONA DEL CEMENTERIO”, incluido con código CM/049/0005 en el CPCCM. Yacimiento documentado denominado “DESPOBLADO DE SAN CRISTÓBAL”, incluido con código CM/079/0219 en el CPCCM.
- Yacimiento documentado denominado “LA CATALANA”, incluido con código CM/079/0067 en el CPCCM.
- BIP + Yacimiento documentado denominado “MINA DE SEPIOLITA (ARROYO AMBROZ)”, incluido con código CM/079/0824 en el CPCCM.
- BIP + Yacimiento documentado denominado “ROSAS”, (Guerra civil: Posición formada por líneas de trincheras y nidos de ametralladora. Posiblemente desaparecidas), incluido con código CM/079/1021 en el CPCCM.
- BIP + Yacimiento documentado denominado “AMBROZ”, (Guerra civil: Fortines y trincheras), incluido con código CM/079/1020 en el CPCCM.
- BIP + Yacimiento documentado denominado “VICÁLVARO”, (Guerra civil: Líneas de trincheras, fortines), incluido con código CM/079/0994 en el CPCCM.
- Bien con protección general denominado “CASERÍO DE AMBROZ”, (antiguas canteras abandonadas), incluido con código CM/079/0259 en el CPCCM.

- Bien con protección general denominado “ARROYO TEATINOS”, (Trincheras posiblemente destruidas), incluido con código CM/000/0312 en el CPCCM.
- Bien con protección general denominado “MESA DE REJAS 1”, incluido con código CM/079/0086 en el CPCCM.

La Modificación Puntual afecta a las vías pecuarias “Vereda de la Elipa o Camino Viejo de Madrid” en el distrito de Madrid-Vicálvaro y “Vereda del Camino Viejo de Alcalá a Madrid” en el término municipal de Coslada. El Decreto 179/202, de 5 de diciembre aprueba la alteración de los términos municipales entre los municipios de Coslada y Madrid, sin embargo, la “Vereda del Camino Viejo de Alcalá a Madrid” fue clasificada en el término municipal de Coslada.

La denominada como Zona 5 contiene suelos que conforman la “Estación de clasificación de Vicálvaro”, provenientes de la permuta de suelos entre Madrid y Coslada, están calificados por el planeamiento general de Coslada como Sistema General de Servicios de Transporte Ferroviario, y la Modificación Puntual propone su incorporación, como sistema general de transporte ferroviarias, a la red supramunicipal de infraestructuras de comunicación ferroviaria.

Se afecta, por otra parte, a la LINEA 940-O, DONNELL-VICALVARO-MERCANCIAS del EJE 02-Madrid Chamartín Clara Campoamor - Zaragoza-Lleida-Barcelona-Portbou/Cerbere.

El sector propuesto se sitúa en el margen izquierdo de la actual Estación de Clasificación de Vicálvaro, y es colindante con las siguientes líneas ferroviarias:

- en su lindero este con la LINEA 944-VICALVARO-VICALVARO MERCANCIAS del EJE 02-Madrid Chamartín Clara Campoamor - Zaragoza-Lleida-Barcelona-Portbou/Cerbere;
- en su lindero norte y este con la LINEA 940-O, DONNELL-VICALVARO-MERCANCIAS del EJE 02-Madrid Chamartín Clara Campoamor - Zaragoza-Lleida-Barcelona-Portbou/Cerbere.

Se encuentra afectado por la Base Logística de Vicálvaro, con los Ramales de Vicálvaro-Local a Vicálvaro-Clasificación, Vicálvaro-Clasificación a O'Donnell y Línea de Chamartín a San Fernando de Henares, todos pertenecientes a Red Convencional.

La línea 7 de Metro atraviesa el sector en sentido oeste-este, en la parte central-norte. Cuenta con una parada parcialmente ejecutada, ya que se preveía la estación de la Villa Olímpica.

La línea 2 tiene una parada en el barrio limítrofe de las Rosas al oeste del ámbito. Esta línea cruza bajo la M-40 y penetra en la Nueva Centralidad del Este donde se localiza un descansadero de convoyes de trenes de espera.

El ámbito objeto de modificación se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos Adolfo Suárez Madrid-Barajas y los de las bases aéreas de Torrejón y Getafe.

Los crecimientos propuestos en la zona noreste del ámbito, destinados al uso Industrial-Servicios Empresariales, son colindantes con el Cementerio Municipal de Coslada

#### **4 DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

En cumplimiento del artículo 6.1.d de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, la Modificación Puntual se somete a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.



Recibidas las contestaciones a las consultas, en cumplimiento del artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, a continuación, se incluye el documento de alcance previsto en el artículo 31, mediante el cual se delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico integrante de la Modificación Puntual.

## 5 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 los potenciales efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, la Modificación Puntual cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último.

Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente. Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica.

### 5.1 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, consta en el expediente que con fecha 8 de octubre de 2025 se realizan consultas previas por espacio de treinta días hábiles para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- ADIF
- Área de Vías Pecuarias
- Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid
- Dirección General de Aviación Civil
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español
- Área de Instalaciones Eléctricas
- Dirección General de Protección Civil
- Dirección General de Carreteras
- Dirección General de Urbanismo
- Ecologistas en Acción
- Instituto Geológico y Minero de España (IGME)
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica de España, S.A.U.
- Área de Sanidad Ambiental
- Subdirección General de Patrimonio. D. G. de Infraestructuras. Ministerio de Defensa
- Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid
- Ayuntamiento de Coslada
- Subdirección General de Bomberos del Ayuntamiento Madrid
- Base Aérea de Getafe
- Base Aérea de Torrejón
- Metro de Madrid



- Subdirección General de Arquitectura, Vivienda y Rehabilitación
- Liberum Natura
- AENA

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

- Instituto Geológico y Minero de España (IGME), recibido el 16 de octubre de 2025. En su escrito facilitan diversos enlaces de consulta respecto al patrimonio geológico y posible afección a las aguas subterráneas
- Dirección General de Bomberos del Ayuntamiento Madrid, recibido el 31 de octubre de 2025. Comunican que no tienen ninguna sugerencia que realizar
- Dirección General de Protección Civil, recibido el 13 de noviembre de 2025. Informa que respecto a la consulta realizada no tiene observaciones.
- Área de Vías Pecuarias, recibido el 20 de noviembre de 2025. Informan favorablemente, en materia de Vías Pecuarias, siempre y cuando se cumplan las consideraciones generales y particulares de su informe y la legislación vigente debido a la materia.
- Subdirección General de Energía, recibido el 21 de noviembre de 2025. Comunica que no realizan observaciones.
- Dirección General de Aviación Civil, recibido el 25 de noviembre de 2025. En su escrito pone de manifiesto que ese Centro Directivo no tiene pronunciamientos que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental sobre la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Nueva Centralidad del este y su entorno Distrito de San Blas – Canillejas” (Madrid), dado que emite informe a los instrumentos de planeamiento 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 favorable previo 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.
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, recibido el 26 de noviembre de 2025. Informa favorablemente con una serie de prescripciones.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibido el 3 de diciembre de 2025. En su escrito pone de manifiesto que el área donde se desarrollan las actuaciones asienta sobre la masa de agua subterránea “Madrid: Manzanares-Jarama- B - ES030MSBT030.010”, la cual se encuentra en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo. También señala la presencia varios cauces en el ámbito de actuación, poniendo de relieve que los cauces del arroyo de Ambroz y de la Pelada en la actualidad se encuentran totalmente desvirtuados, especialmente el primero, que es donde se dispone una explotación intensiva de minería a cielo abierto que ha modificado la topografía original de la zona.
- Dirección General de Urbanismo, recibido el 4 de diciembre de 2025. Envían informe conjunto emitido por el Área de Planeamiento 1 y el Área de Ordenación del Territorio. Se señalan una serie de disquisiciones en relación con la tramitación de la Modificación Puntual, aconsejando diversas cuestiones en el ámbito de sus competencias y en relación con la tramitación ambiental y urbanística, para concluir en que realizará el correspondiente análisis y valoración del expediente



(ordenación urbanística, tramitación municipal e informes sectoriales) en el oportuno momento procedimental.

- AENA, recibido el 4 de diciembre de 2025. Adjunta Nota Técnica elaborada por la Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio de AENA. En el documento se recuerda que 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 incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria o espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o las afectaciones al planeamiento, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores, deberán contar con el informe favorable del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, que tiene carácter vinculante en el ámbito de las competencias exclusivas del Estado en materia de aeropuertos de interés general y planificación aeroportuaria.

Señala además que el propio terreno vulnera las Servidumbres Aeronáuticas en parte del ámbito, por lo que las construcciones aumentarían el área vulnerada, así como la magnitud de estas vulneraciones, aunque indica que la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) podrá informar favorablemente planes de instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones que vulneren las servidumbres aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves. Insiste, por ello, en la necesidad de que el Ayuntamiento de Madrid solicite informe preceptivo a la Dirección General de Aviación Civil

Por otro lado, pone de manifiesto que el Proyecto de Restauración de las lagunas de Ambroz podría estimular, atraer o generar la presencia de fauna, llegando a suponer un foco de atracción de aves en el entorno aeroportuario y establece condiciones al respecto, que se han recogido en el presente documento de alcance.

- Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid, recibido el 5 de diciembre de 2025. Remite informes del Departamento de Control Acústico y del Servicio de Evaluación Ambiental. El Servicio de Evaluación Ambiental estima que la actuación urbanística prevista tendrá un impacto negativo ya que la urbanización implicará una mayor impermeabilización del suelo y la pérdida de espacios naturales derivada de la construcción de edificaciones y viales. Además, establece la necesidad de que la Modificación Puntual incorpore una serie de medidas que se exponen con detalle en el presente informe.

Por su parte, el informe del Departamento de Control Acústico hace una serie de consideraciones que se exponen más adelante, en el punto 4 de este informe

- Área de Sanidad Ambiental, recibido el 5 de diciembre de 2025. Remiten informe técnico realizado por el Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental y Calidad de Ambiente Interior que considera necesario incluir una serie de requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales en el correspondiente Estudio ambiental. Estos requisitos se detallan en el punto 4 de este informe.
- ADIF, recibido el 5 de diciembre de 2025. Emite informe favorable condicionado al cumplimiento de una serie de estipulaciones y sometido en su caso a las autorizaciones que sean necesarias de acuerdo con la legislación vigente, señalando que las manifestaciones contenidas en su escrito son independientes y no sustituyen al informe sectorial que, en su caso, deberá recabarse del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Entre las cuestiones señaladas se destaca lo siguiente:



- Actualmente se encuentra en redacción el documento de Delimitación de los Espacios y Usos Ferroviarios (DUEF) establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario que incluirá las actividades que sean previstas desarrollar en las zonas de servicio ferroviario delimitadas, así como su justificación o conveniencia. El proyecto será elaborado por el administrador de infraestructuras ferroviarias y aprobado por el ministro de Fomento.

Por ello, el límite del sector en el lindero colindante con la DUEF correspondiente al ámbito de la Estación de Clasificación de Vicálvaro deberá ajustarse a los límites del DUEF que finalmente sea aprobado por el Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible.

ADIF es titular de suelo en el NCE por lo que el aprovechamiento urbanístico que le corresponda será proporcional a la superficie aportada.

- Cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente
  - Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de estas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.
  - Cualquier nueva edificación deberá tener en cuenta la posible afección por vibraciones, , siendo responsabilidad de los promotores su evaluación y mitigación mediante medidas de aislamiento vibratorio cuando sea necesario.
  - Será preceptivo y vinculante el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.
- Dirección General de Economía e Industria, recibido el 15 de diciembre de 2025. En su escrito señala que la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, en su artículo 2, se establece que *Todos los yacimientos de origen natural y demás recursos geológicos existentes en el territorio nacional, mar territorial y plataforma continental, son bienes de dominio público*, enumerando los derechos mineros existentes en la zona de actuación y poniendo de manifiesto que cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico.
  - Ayuntamiento de Coslada, recibido el 29 de diciembre de 2025. En su escrito hace diversas sugerencias acerca del contenido del estudio ambiental estratégico.
  - Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, recibido el 3 de marzo de 2026. Emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras y el trazado y la previsión de actuaciones de la red de carreteras autonómica informando que la Modificación Puntual no produce afecciones directas en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - Ecologistas en Acción, recibido el 22 de enero de 2026. En su escrito se propone que se asuma como alternativa preferente la preservación de la totalidad del ámbito como espacio natural continuo no urbanizado, articulado como infraestructura verde y azul metropolitana y con una gestión compatible con la conservación, cambiando la clasificación/calificación a suelo protegido de todo el ámbito.



Con ese criterio, la organización ecologista solicita que el estudio ambiental estratégico obligue a evaluar la alternativa 0 (no urbanizar / conservación integral) y la alternativa de preservación integral (Casa de Campo del Este) con medidas de restauración y gestión. También propone impulsar figuras de protección ambiental que refuercen la conservación y aporten herramientas de gestión (catálogo de humedales, refugio de fauna u otras equivalentes), con plan de actuación, seguimiento y control de usos, así como aplicar medidas cautelares inmediatas mientras se tramita el planeamiento: moratoria o suspensión de actuaciones de transformación material relevantes en el ámbito, especialmente de los movimientos de tierras en el entorno de la Laguna Grande y la extracción de agua de la misma, así como el control de accesos/vertidos y medidas de vigilancia básica.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 27 de marzo de 2026, donde indica que se debe realizar un estudio histórico integral de la evolución del ámbito desde, al menos, el año 1956, empleándose todas las fotografías aéreas disponibles, que se debe elaborar un inventario de todas aquellas actividades que alberguen o hayan albergado los terrenos, consultándose para ello a las Administraciones competentes y que se debe inspeccionar, por medios adecuados las áreas de acumulación de residuos existentes en el ámbito, a fin de determinar la naturaleza de éstos. Todo ello se refleja en el presente documento de alcance.

Se adjunta al presente documento de alcance copia de los informes y escritos recibidos. Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos/organizaciones deben tenerse en consideración para elaborar la versión final de la Modificación Puntual, 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.

## 5.2 Sugerencias/alegaciones recibidas

### 5.2.1 SEO/Birdlife

En fecha 23 de enero de 2026 y núm. 10/057345.9/26, tuvieron entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, *Sugerencias al documento en fase de consulta de la Modificación Puntual para el desarrollo del ámbito UNP 04.03 - Nueva Centralidad del Este* de la Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).

En su escrito proponen preservar y proteger el ámbito UNP 04.03 – Nueva Centralidad del Este y los suelos procedentes de Coslada configurándolo como un gran espacio natural en el corazón de la ciudad, que podría convertirse en la “Casa de Campo del Este”, y ofrecer continuidad con el Corredor Verde del Sureste instando al ayuntamiento a que se adopten medidas contundentes para la protección de este espacio natural.

A ese fin, sugieren que se califiquen los terrenos dentro de la red pública de zonas verdes, estableciendo su cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, dentro del Proyecto del Bosque Metropolitano, que se cree una Reserva Ornitológica Municipal en el ámbito de las Lagunas de Ambroz, que se inste a la Comunidad de Madrid a que proceda a la inclusión de la Laguna Grande de Ambroz dentro del Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid y al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico a que proceda a la inclusión de la Laguna Grande de Ambroz en el Inventario de Masas de Agua de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

También instan al órgano competente de la Comunidad de Madrid para que el Plan de Restauración de la explotación minera existente en la zona de la Laguna de Ambroz, contemple de manera expresa un sistema de lagunas, con las condiciones requeridas para la creación de un ecosistema biodiverso y



accesible que permita su adecuada preservación y a los titulares de la explotación minera a mejorar la señalización y protección de aquellos puntos de las Lagunas de Ambroz cuyas características puedan suponer peligro para las personas. Igualmente, sugieren reforzar la presencia de Policía Municipal en esta zona para evitar la proliferación de vertidos ilegales o la realización de actividades medioambientalmente agresivas para el entorno.

Sugieren que se proceda a la reclasificación del suelo de este sector, para que pase de la situación actual de “Urbanizable No programado” a “No Urbanizable Protegido, que la Confederación Hidrográfica del Tajo inicie el procedimiento relativo a la caracterización de las Lagunas de Ambroz y, en su caso, el reconocimiento de las Lagunas de Ambroz como masas de agua superficiales pertenecientes a la Demarcación, así como todos los estudios necesarios para su caracterización y que desde los principios de *Precaución* y de *No Daño* se pongan en marcha de forma inmediata medidas que impidan actuaciones que deriven en la transformación de la zona o alguno de sus elementos, en particular movimientos de tierras en el entorno de las Lagunas, intentos de enterramiento, y la extracción de agua de la misma, así como el control de vertidos y medidas de vigilancia básica.

### 5.2.2 Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM)

Con fecha 23 de enero de 2026 y núm. 10/054937.9/26, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, *Sugerencias al documento en fase de consulta de la Modificación Puntual para el desarrollo del ámbito UNP 04.03 - Nueva Centralidad del Este* de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid.

En su escrito solicitan la preservación integral del ámbito UNP 04.03 frente a su urbanización, configurándolo como Casa de Campo del Este como gran espacio natural continuo, no urbanizado, de infraestructura verde y azul metropolitana, que se reclasifique todo el ámbito como suelo no urbanizable con protección ambiental/ecológica, con un régimen de usos compatible con conservación, e impulsar en paralelo el encaje autonómico equivalente (protección a escala regional), para aportar estabilidad jurídica.

También solicitan que el órgano ambiental exija en la EAE una alternativa de conservación integral plenamente desarrollada y comparada con rigor, con figuras de protección ambiental que refuercen la conservación, con herramientas de gestión (catálogo de humedales, refugio de fauna u otras equivalentes) y con plan de actuación, seguimiento y control de usos.

Solicitan, igualmente, la aplicación de medidas cautelares inmediatas mientras se tramita el planeamiento: moratoria o suspensión de actuaciones de transformación material relevantes en el ámbito, especialmente de los movimientos de tierras en el entorno de la Laguna Grande y la extracción de agua de la misma, así como el control de accesos/vertidos y medidas de vigilancia básica.

Se adjunta al presente documento de alcance copia de las sugerencias/alegaciones recibidas. Las cuestiones en ellas indicadas deben valorarse para elaborar la versión final de la Modificación Puntual, en cuyo documento técnico debe incluirse un apartado específico en el que se desarrolle la oportuna contestación y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo. Al respecto, deberán tenerse en consideración las sugerencias que el Ayuntamiento de Coslada transmite en su escrito de 4 de diciembre de 2025, sin perjuicio de que se le consulte en fase de aprobación inicial.

### 5.3 Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables

El estudio ambiental estratégico de la Modificación Puntual deberá justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística



indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre ellos, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que se establece en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), por el cual las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, así como lo señalado en el artículo 20 de dicho texto legislativo respecto a que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Por tales motivos, la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades a satisfacer y con sus justificadas proyecciones futuras. Los objetivos y estrategias deben fijarse de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes, de manera que, dada la escala común de los problemas ambientales en un territorio, se realice un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos.

#### **5.4. Contenido del estudio ambiental estratégico**

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el estudio ambiental estratégico como parte integrante de la Modificación Puntual.

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

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

El estudio ambiental estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas urbanísticas. Cada estudio sectorial que incluya debe recoger conclusiones a reflejar, de la manera más conveniente, en la documentación urbanística. Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia ambiental.

#### **5.5. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases**



El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio ambiental estratégico. Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

#### Directrices sobre aportación de documentación

- El documento para presentar en las siguientes fases del procedimiento debe organizarse de forma que pueda ser de fácil manejo, siguiendo en la medida de lo posible las siguientes directrices:
- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, de manera que corresponda a la organización física que tendrían los documentos impresos. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables. Se pondrá especial cuidado en la longitud de las rutas, evitando rutas muy largas (carpetas y documentos con nombres muy largos). El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.
- Se aportará un archivo pdf que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes en el panel de navegación.
- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos a la Modificación Puntual. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes categorías de suelo que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. Las delimitaciones de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (multiarchivo). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, toda la información urbanística relevante.
- En el caso de aportarse documentos PDF que contienen planos generados desde AutoCAD debe revisarse que estos no conserven comentarios, marcos o anotaciones provenientes de dicha aplicación, innecesarios para el documento PDF, pero que bloquean algunas partes del documento y hacen imposible un adecuado manejo de este. Esta documentación no permite una adecuada lectura y análisis, y tampoco es posible su utilización para realizar las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.



## 5.6 Condiciones fijadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal

De acuerdo con lo informado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal el 2 de febrero de 2026, es necesario que se atiendan las siguientes condiciones y observaciones:

### Respecto a la protección de la Flora y la Fauna:

- El apartado 11, “Propuesta preliminar de medidas para minimizar, reducir y compensar los impactos” del documento inicial estratégico no está suficientemente desarrollado, por lo que deberá ampliarse la información; además se deberá incluir un apartado específico de medidas para la fauna silvestre.
- Para el diseño de los ecoconectores planteados se recomienda seguir el documento publicado por MITERD: “Prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales. (Segunda edición, revisada y ampliada). 2015”
- En relación con la Laguna de Ambroz y con el objetivo de que la zona quede más aislada del entorno se habrá de realizar el levantamiento de una mota de protección arbolada perimetral de, al menos, 3 metros de altura. Además, se deberá diseñar un sistema de monitoreo para evaluar el éxito de las medidas implementadas en relación con la conservación de la fauna silvestre, en concreto de la zona húmeda afectada.
- Se debe reflejar que las especies a utilizar en ajardinamientos, plantaciones, restauraciones, recuperaciones ambientales o reforestaciones, en cualquier clase de suelo, no deben estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras. Igualmente se recomienda, evitar las especies más inflamables.
- En la medida de lo posible, aquellos trabajos de remoción de la vegetación natural, así como aquellos que requieran el empleo de maquinaria pesada o gran emisión de ruido se realizarán fuera del periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto.
- Las actuaciones se realizarán preferentemente en horario diurno, evitando en estas zonas y para aquellas actuaciones que provoquen mayor emisión de ruido y usen maquinaria pesada, las horas de mayor actividad para la fauna, al amanecer y durante el anochecido.
- En caso de apertura de zanjas, éstas deberán taparse durante la noche, dotándolas de rampas que faciliten la salida de fauna por caída accidental. En cualquier caso, antes del inicio de los trabajos diarios se observará la zanja abierta para detectar individuos que hayan podido caer.
- Se tomarán las medidas necesarias para evitar daños a la flora y a la fauna, con especial respeto a los ejemplares de las especies de flora y fauna incluidas en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y, en particular, en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora silvestres. 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.
- El documento inicial estratégico propone medidas para la protección del medio nocturno, se indican más adelante las condiciones que fija la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal al respecto.
- No se afectará a zonas húmedas existentes. Las obras de drenaje (longitudinales y transversales) de cualquier vial o carretera localizados fuera del suelo urbano deben permitir el paso de los



diferentes grupos faunísticos, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.

- Será de aplicación el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 recomiendan disponer de lámparas que emitan luz con longitudes de onda superiores a 440 nm. Además, utilizar un régimen nocturno reducido a lo imprescindible. Los puntos de luz nunca serán de tipo globo y se procurará que el tipo empleado no disperse el haz luminoso, que debe enfocarse hacia abajo.
- Especialmente en las zonas verdes, se recomienda la limitación de la publicidad acústica, junto con la limitación del uso, en el exterior, de altavoces o cualquier otro sistema que pueda perturbar a la fauna por ruido.
- Al encontrarse el sector afectado por varias líneas eléctricas, siendo algunas de ellas aéreas, se insta a que se valore que las líneas que atraviesen el entorno de la Laguna de Ambroz pasen a ser subterráneas. En todo caso, es necesario el cumplimiento de la Normativa de protección de avifauna en relación con los tendidos eléctricos. Las medidas de prevención contra electrocución y colisión de avifauna en apoyos y vanos (respectivamente) deben cumplir los requisitos del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones para la protección de la avifauna y del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Para proteger la fauna se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) nº 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 540/2011 de la Comisión.
- Igualmente se desaconseja el uso de 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, en particular la avifauna insectívora y granívora, los pequeños roedores o las especies que precisan el consumo de insectos en determinadas etapas de su vida (periodo de cría de los pollos en las aves, etapas iniciales del crecimiento, etc.); 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.

En el caso que durante la ejecución del proyecto o explotación la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal considere que se produce o se pudiera producir afección alguna a especies catalogadas, se podrán tomar medidas adicionales de protección.

#### Respecto a la compensación por pérdida de terreno forestal

- Si a la entrada en vigor de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, el suelo del ámbito estaba clasificado como no urbanizable o similar, la pérdida de terreno forestal se deberá compensar cuando se lleve a cabo la transformación del suelo conforme al artículo 43 de la citada Ley 16/1995. Dicha compensación será de al menos el doble de la superficie ocupada, lo que supone 379,06 ha.

#### Con carácter general:



- Se llevarán a cabo todas las actuaciones preventivas y correctoras necesarias para evitar que la ejecución del proyecto, tanto en la fase de obras, como en la fase de explotación, provoque contaminación al suelo o a las aguas, tanto superficiales como subterráneas.
- Para garantizar una mejor integración paisajística, se procurará que los materiales y acabados del proyecto no emitan brillos, presentando unas tonalidades propias del entorno más inmediato.
- Se deberá cumplir el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA), en particular en lo referente a las franjas y retranqueos a respetar para prevenir incendios forestales.

### 5.7. Condiciones y recomendaciones señaladas por la Dirección General de Urbanismo

La Dirección General de Urbanismo, en su informe de 4 de diciembre de 2025 pone de manifiesto una serie de cuestiones relevantes con respecto a las determinaciones urbanísticas, la tramitación ambiental urbanística y la inserción territorial y las consiguientes repercusiones ambientales potenciales de la propuesta de Modificación Puntual (o MPG).

En primer lugar, la Dirección General de Urbanismo observa que el ámbito territorial de la Modificación Puntual tiene una superficie similar o mayor a la de algunos de los distritos del municipio de Madrid. A modo de ejemplo se menciona la superficie de suelo estimada de los distritos Centro con 522,82 has; Retiro con 546,62 has; Salamanca con 539,24 has; Tetuán con 537,47 has y Chamberí con 467,92 has.

En relación con la población del municipio de Coslada se aporta el dato del censo de población obtenido del INE2024 que se cifra en 80.760 habitantes. Se hace la estimación en el informe de la Dirección General de Urbanismo de que la Modificación Puntual tendrá como resultado una población de 44.000 nuevos habitantes, lo que supone el 50% aproximadamente de la población de este municipio, colindante con el ámbito. Este incremento de población, a escala regional, supone una cifra tan sólo superada por la población en 23 de los 179 municipios de la Comunidad de Madrid.

En lo relativo al procedimiento de evaluación ambiental, de acuerdo con la referencia del artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a Dirección General de Urbanismo apunta las siguientes cuestiones a tener en cuenta en el estudio ambiental estratégico:

- a) En cuanto al suelo y subsuelo. El nuevo crecimiento propuesto por la MPG, que implica la implantación de una superficie edificable total de 2.268.989 m<sup>2</sup>c, 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 de la Modificación Puntual.
- b) En cuanto a la población y salud humana. La Modificación Puntual define un número total (estimado) de 17.600 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 44.000 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.
- c) En cuanto al paisaje, los bienes materiales (incluido el patrimonio cultural) y la interacción entre todos los factores mencionado en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre se señala por la Dirección General de Urbanismo que, para un completo análisis y valoración urbanística, debido



a las servidumbres y afecciones que inciden en el ámbito territorial de la Modificación Puntual 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. Si bien se citan en otras partes del presente documento de alcance, conviene reflejar las servidumbres y afecciones que detecta la Dirección General de Urbanismo:

- Afecciones y servidumbres aeronáuticas. El ámbito de la MPG se sitúa en el área de influencia del Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas y las servidumbres aeronáuticas correspondientes a las Bases Aéreas de Getafe y Torrejón.
- Afecciones y servidumbre de vías pecuarias. El ámbito de la MPG se encuentra atravesado de este a oeste por la Vereda de la Elipa o Camino Viejo de Madrid. Esta vía pecuaria se encuentra definida en el Inventario de la red de vías pecuarias de Madrid con el Código 2891003 con un ancho de 16,72 m y 6.700 m de longitud.
- Afecciones y servidumbres de redes de transporte: Carreteras, Ferrocarril y Metro.

El ámbito de la MPG está afectado por la carretera M-21, la radial R-3, la autovía M 40, la Avda. Arcentales (carretera M-201) y la carretera M-214.

En cuanto al ferrocarril, está afectada por la Base Logística de Vicálvaro, con los Ramales de Vicálvaro-Local a Vicálvaro-Clasificación, Vicálvaro-Clasificación a O'Donnell y Línea de Chamartín a San Fernando de Henares, todos pertenecientes a Red Convencional.

La línea 7 de Metro atraviesa el sector en sentido oeste-este, en la parte central norte. Cuenta con una parada parcialmente ejecutada, ya que se preveía la estación de la Villa Olímpica.

La línea 2 tiene una parada en el barrio limítrofe de las Rosas al oeste del ámbito. Esta línea cruza bajo la M-40 y penetra en la Nueva Centralidad del Este donde se localiza un descansadero de convoyes de trenes de espera.

- Afecciones y servidumbres hidrológicas e hidrogeológicas. La red de drenaje superficial estuvo en tiempos formada por cuatro arroyos, el arroyo de Rejas; el arroyo de San Cristóbal; el arroyo de la Pelada y el arroyo de Ambroz.
- Afecciones al Patrimonio Histórico, Cultural, Arqueológico y Paleontológico. Consultado el Visor Urbanístico del Ayuntamiento de Madrid (Geoportal), y según se detalla en la apartado 3.5.5 de la Memoria de Información, el ámbito de la MPG está afectado por el Bien de Interés Cultural denominado Ciudad Pegaso-Odonel-Cantera del Trapero en la categoría de Zona de Interés Arqueológico y/o Paleontológico, declarado por Resolución 28/09/2023 (BOCM de 09/10/2023).
- El ámbito está afectado por el Plan Especial del Bosque Metropolitano, Lote 2, que según consta en el visor Geoportal actualmente cuenta con aprobación inicial por Junta de Gobierno de fecha 29/03/2023.
- Los crecimientos propuestos por la MPG en la zona noreste del ámbito, destinados al uso Industrial-Servicios Empresariales, son colindantes con el Cementerio Municipal de Coslada.

d) Asimismo, como municipio colindante, resulta necesario, indica la Dirección General de Urbanismo, consultar al Ayuntamiento de Coslada para que informe sobre aquellas cuestiones que considere



que puedan tener incidencia sobre su ámbito competencial municipal como consecuencia de las propuestas de la MPG.

Con respecto al **contenido documental de carácter técnico**, la Dirección General de Urbanismo recuerda que la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) establece en su Título II la documentación que debe contener cada uno de los distintos tipos de planes urbanísticos. Sin embargo, el grado de determinación de dicho contenido puede mejorarse y concretarse permitiendo una mayor garantía y seguridad a las Administraciones y los administrados, se indica en su informe. Así, recogiendo además el contenido del Reglamento de Planeamiento (aprobado por Real Decreto 2159/1978, de aplicación supletoria en la Comunidad de Madrid), y teniendo en cuenta las exigencias documentales establecidas por el TRLSRU, se puede establecer con mayor precisión cuál es el contenido técnico documental de los planes.

Además, indica la Dirección General de Urbanismo, el contenido documental no puede quedar anclado en las regulaciones de la legislación urbanística, ya que desde que entró en vigor la Ley 9/2001 se han venido aprobando distintas leyes concurrentes con el urbanismo, como la propia Ley 21/2013, por lo que el contenido de los documentos de planeamiento debe cohesionarse con otros contenidos sectoriales de manera integral, especialmente en materia medioambiental, lo que supone algún cambio no recogido en la legislación urbanística.

Con la finalidad de agilizar la tramitación, sistematizando la documentación que componen los diferentes instrumentos de planeamiento, de forma complementaria, con fecha 10 de marzo de 2025, la Dirección General de Urbanismo ha elaborado un nuevo documento de apoyo para la redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento, las “Recomendaciones para la elaboración documental, formalización y presentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid” (en adelante IPU 2025). Este documento actualiza el ya existente, que data del año 2018, como consecuencia de los cambios normativos recientes. Puede ser consultado en el Portal de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en el siguiente enlace: <https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/documentos tramitacion-planeamiento>

La Dirección General de Urbanismo destaca que estas recomendaciones, que constituyen una herramienta de apoyo para la elaboración de los planes, se refieren al documento técnico que, en su caso, se eleve para su aprobación definitiva, sin perjuicio de la documentación técnica previa (aprobación inicial, provisional...) o administrativa que deba constar. Se trata de índices de documentación mínima recomendada y que, por las circunstancias específicas del instrumento concreto sobre el ámbito territorial concreto, pueda necesitar ampliarse mediante otros contenidos.

El apartado 7 de las IPU 2025 marca las directrices para posibilitar la tramitación electrónica y formatos físicos de entrega de la documentación, prevista en el Capítulo V del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y el Reglamento de Actuación y Funcionamiento del Sector Público por Medios Electrónicos, aprobado por Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.

La Dirección General de Urbanismo recuerda que remitir el expediente electrónico ordenado según las directrices contribuye a facilitar la publicación de la información en materia de ordenación del territorio, recogida en el artículo 26 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid de los instrumentos planeamiento urbanístico, así como a incorporar el instrumento una vez aprobado definitivamente en el Registro de Planes y su divulgación a través del Sistema de Información Territorial SIT.

En lo relativo al **contenido documental del expediente administrativo**, el día 21 de marzo de 2022, se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 68, la Resolución de 2 de marzo de



2022, del Director General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del modelo de impreso normalizado referido al procedimiento denominado “Solicitud de Aprobación de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico”. [https://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2022/03/21/BOCM-20220321-14.PDF](https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2022/03/21/BOCM-20220321-14.PDF)

Asimismo, desde el día 3 de mayo de 2022, está activo en la web de la Comunidad de Madrid el “Formulario” que permite la solicitud de estos trámites directamente con una elevada capacidad de envío de datos, así como una gestión directa del órgano encargado de su tramitación.

Las solicitudes de tramitación electrónica de instrumentos de planeamiento urbanístico ante la Comunidad de Madrid se presentarán a través de Administración Digital de la Comunidad de Madrid. El procedimiento para cada tipo de instrumento de planeamiento urbanístico y fase de tramitación se detalla en el siguiente enlace:

[Aprobación instrumentos de planeamiento | Comunidad de Madrid](#)

Por otro lado, de conformidad con el procedimiento específico establecido en el apartado 62.1 de la Ley 9/2001, en relación con los artículos 57, 58, 59, 60 y 61, se establece la necesidad que el expediente sea presentado adecuadamente en la sede de aprobación definitiva.

Por todo ello, y en función de lo regulado en el artículo 70 de la Ley 39/2015, la documentación que en su caso se eleve para aprobación definitiva deberá:

- Presentar el expediente completo en formato electrónico.
- Remitir el expediente a través del modelo y procedimiento electrónico habilitados en la anteriormente indicada página web de la Comunidad de Madrid a tal fin.
- Incluir copia electrónica certificada de la resolución adoptada.
- Estar completo, foliado, autenticado y acompañado de índice, así mismo autenticado, de los documentos que contenga.

**Con relación al contenido sustantivo**, la Dirección General de Urbanismo indica que el modelo territorial propuesto debe ser consecuencia de un adecuado análisis y diagnóstico y, por tanto, elegido a partir de la suficiente información sobre la realidad existente y su razonable evolución, para así poder tomar las oportunas decisiones de manera justificada y proporcionada respecto de las necesidades identificadas y objetivos perseguidos (conforme al artículo 33 de la LSCM).

Todo ello, desde el estudio de diferentes alternativas de ordenación y medioambientales (conforme al artículo 43 de la LSCM) por el que se argumente la selección de la propuesta más adecuada. En cuanto a la justificación del modelo elegido, cabe recordar que cualquier ordenación urbanística debe venir especialmente motivada en función de los principios rectores y fines urbanísticos señalados en el artículo 3 de la LSCM, entre los que se encuentra el interés general, así como en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible regulado en el artículo 3 del TRLSRU.

En lo relativo a las determinaciones de ordenación urbanística, indica la Dirección General de urbanismo que, conforme al citado artículo 33, la MPG deberá diferenciar, en los términos de la LSCM, entre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas. Asimismo, cabe incidir en la justificación del cumplimiento del artículo 36 (en especial, en lo relativo al cumplimiento del estándar mínimo dotacional), del artículo 38 (en especial, en lo relativo a la definición de usos globales, usos pormenorizados y coeficientes de homogeneización), del artículo 39 (en especial, en lo relativo a la definición de coeficientes de edificabilidad y aprovechamientos unitarios) y del artículo 40 (en especial, en lo relativo a la definición de las ordenanzas de planeamiento, en su caso).



Al respecto, cabe incidir en la clasificación y categorización del suelo, que en este caso deberá observar el cumplimiento del artículo 15 de la LSCM, en función del cual, dicha Ley establece el régimen de derechos y deberes urbanísticos de la propiedad del suelo. En este mismo sentido, para poder completar el estatuto jurídico de dicha propiedad, se considera necesario que la MPG incorpore la descripción de la realidad fáctica de los terrenos del término municipal, de forma que resulte posible comprobar su adscripción a alguna de las dos situaciones básicas del suelo que prevé el artículo 21 del TRLSRU (suelo rural y suelo urbanizado) y poder relacionar así dicha situación básica con el tipo de actuación de transformación urbanística que se plantee (conforme al artículo 7 del TRLSRU).

La Dirección General de Urbanismo también plantea **otras consideraciones**, entre las que se encuentra evitar dentro de la normativa de la MPG, cualquier sobredeterminación urbanística, así como la transcripción literal de cualquier texto legislativo vigente en el momento de la redacción, considerándose más adecuado, la remisión genérica a dicha legislación en la oportuna materia.

Todo ello, concluye el informe de la Dirección General de Urbanismo, sin perjuicio del profundo análisis y valoración del expediente (ordenación urbanística, tramitación municipal e informes sectoriales) que, en su caso, realice la propia Dirección General de Urbanismo en el oportuno momento procedimental, conforme a las competencias legalmente establecidas por la LSCM. Con la finalidad de contribuir a agilizar la tramitación del expediente verificando sus contenidos en las primeras fases de la tramitación y con el margen temporal suficiente para acometer, en caso de ser procedente, cualquier ampliación de justificaciones y/o correcciones que resulten necesarias realizar en la documentación técnica con carácter previo a la aprobación provisional, esta Dirección General de Urbanismo, a petición de la corporación municipal, emitirá informe a los efectos del artículo 57.b) de la LSCM en la fase de aprobación inicial de expediente.

## 5.8. Protección frente a la contaminación acústica

Examinada la documentación recibida y a la vista del informe elaborado el 18 de noviembre de 2025 por el Departamento de Control Acústico del Ayuntamiento de Madrid la Modificación Puntual deberá realizar una propuesta de delimitación de áreas acústicas de acuerdo con el artículo 13, apartados 2 y 3, del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y teniendo en cuenta los criterios de la Memoria de Áreas Acústicas Madrid 2018, de tal forma que:

- Deberá aportarse la delimitación de las áreas acústicas, definida por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio “shp” o “dxf”. Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo con el sistema geodésico de referencia ETRS89.
- Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).
- Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo. Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, utilizando, en su caso, la última IMD disponible. Cuando en el estudio de



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

- Al resultar el planeamiento afectado por el ruido de grandes ejes viarios cuyo tráfico supera los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supera los 30.000 trenes al año, se debe aportar un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.
- Se deberán establecer áreas de transición entre zonas acústicas cuyos OCA difieran en más de 5 dB(A) en la zona norte donde actividades industriales incluidas en áreas acústicas de tipo b (actividades industriales, procesos productivos, logística) se encuentren próximas a áreas destinadas a usos docentes, clasificadas como tipo e.
- En el estudio acústico presentado, el Bosque Metropolitano y la Laguna de Ambroz se han delimitado como terciarias. Se deberán clasificar de acuerdo con los criterios del Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
- Se deberá evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) atendiendo a la propuesta de delimitación de áreas acústicas en situación postoperacional. Además, se deberá garantizar el cumplimiento de los OCA en la fachada de aquellas edificaciones previstas con un uso más sensible que el del área acústica en el que se ubiquen, evaluando el cumplimiento de los OCA de aplicación respecto del uso de la edificación, tal como se establece en el artículo 1.2e) del Anexo V del Real Decreto 1367/2007.
- Además, se deberá justificar la mejor disposición de las futuras edificaciones en el desarrollo de la Modificación Puntual respecto a los usos previstos en las zonas próximas a las vías de alta capacidad y en las zonas próximas a las rotondas, considerando incluir espacios de transición para garantizar el cumplimiento de los OCA.

En caso de superación de los OCA de aplicación, se deberán proponer las medidas correctoras que garanticen su cumplimiento en aplicación del artículo 14 del Real Decreto 1367/2007 y del artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido

- Respecto a las medidas correctoras y adicionales propuestas, se debe especificar la altura empleada en los cálculos para la situación postoperacional de los apantallamientos acústicos y motas, así como las características de las edificaciones propuestas como frente teórico-fachada de edificios terciarios e industriales.
- Para los apantallamientos acústicos propuestos, se deberán utilizar materiales sólidos y en el marco de contribución a un desarrollo sostenible, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30. 2 e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se priorizará la utilización de pantallas acústicas construidas con materiales reciclables y recubiertas de vegetación para una mejor integración paisajística.
- Se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las medidas correctoras y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero.



- Se deberá realizar un análisis preliminar de vibraciones durante la fase postoperacional.
- Deberá atenderse a las condiciones fijadas por ADIF, como se refleja más adelante en el presente documento de alcance.
- Durante la fase de obras, para la ejecución de las actuaciones proyectadas se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - ✓ Se tendrá en consideración el artículo 42 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de Ayuntamiento de Madrid (OPCAT), relativo a las Obras y trabajos en el medio ambiente exterior y edificaciones:
  - ✓ Se elaborará un plan de vigilancia ambiental para el seguimiento de las medidas preventivas y correctoras y su eficacia, para proponer, en su caso, medidas correctoras adicionales.
  - ✓ Se deberá elaborar una guía de buenas prácticas en cuanto a los procedimientos de ejecución de las distintas tareas, con el objetivo de minimizar la emisión de niveles sonoros elevados

### 5.9. Protección de las Vías pecuarias

Según informe del Área de Vías Pecuarias de 17 de noviembre de 2025, se hacen las siguientes consideraciones de carácter normativo:

- La regulación de las vías pecuarias existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid es objeto de la Ley 8/1.998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y del Decreto 7/2.001, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.M.
- La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Comunidad de Madrid
- Los usos de las vías pecuarias vienen establecidos en la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 7/2.021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.M., así como en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas y así debe reflejarse en cualquier documento ambiental que las pudiera afectar.
- Para las modificaciones del trazado por planes de ordenación territorial se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. y cumplir lo preceptuado en el Decreto 7/20021 de 27 de enero.
- Con objeto de asegurar que se respeta la velocidad máxima de 20 kilómetros/hora, y para garantizar la seguridad del resto de usuarios de la vía pecuaria se deberían instalar resaltes, como máximo cada 200 m y, en cualquier caso, antes de la entrada en curvas u otros puntos que pudieran entrañar peligro, así como señalar el límite de velocidad dejando claro que es vía pecuaria.
- Todas estas actuaciones descritas en los anteriores puntos deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor

Y las consideraciones de carácter urbanístico que se señalan a continuación:

- Las vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico serán calificadas como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuaria. La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias será incluida en todos los documentos posteriores de planeamiento, memorias, normativas, fichas y cartografías a partir de este informe. En todos los planos, las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como



“Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.

- Las vías pecuarias son dominio público pecuario de las Comunidades autónomas, y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias regular su uso, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.
- La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- Sobre esta Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas, al constituir ésta una de las prohibiciones expresas contenidas en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Respecto a la interferencia entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:
  - a) Se evitará la construcción de rotondas que afecten al dominio público pecuario. Si su realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías.
  - b) En cruces con viarios, se deben habilitar pasos necesarios, la continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno de las vías pecuarias (previniendo la construcción de pasos a distintos niveles). En casos de confluencia con viales rápidos, en general, se realizarán a distinto nivel. El pavimento de esos cruces estará constituido por materiales no asfálticos.
  - c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.
- Todas las actuaciones descritas en los anteriores puntos deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.
- Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras



ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- Las licencias que conceda el ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación vigente de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados por las mismas. Asimismo, en el apartado relativo a las Responsabilidades del Ayuntamiento para denegar o condicionar la concesión de obras, instalaciones o actividades debe hacerse referencia expresa al artículo 53 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en el que se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realiza actos en dominio público pecuario.
- La Dirección General competente en Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Se señalan, asimismo, las siguientes consideraciones de carácter general:

- Cualquier vía pecuaria afectada se debe incluir con la calificación de “Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido” con el fin de asegurar la integridad y continuidad del dominio público pecuario, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para los demás usos de la vía pecuaria.
- La “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio libre Protegido, uso “Vía Pecuaria”, será incluida en los documentos de la Memoria, Normativa, Fichas y Cartografías, así como en las leyendas.
- En todos los planos las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.
- No se permite el asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe la naturaleza de la vía pecuaria, conforme al art. 43. Prohibiciones especiales de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Se han de cumplir los artículos 26 y 27 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, referidas a los cruces de vías pecuarias por una obra pública y procedimiento de autorización de cruces de una vía pecuaria por una obra pública, respectivamente.
- Los cruces de viales con la vía pecuaria se ejecutarán con un tratamiento diferencial en color ocre o terrizo En la zona de cruce de la calzada con la vía pecuaria, esta se situará sobre un reductor de velocidad de sección transversal trapezoidal (paso sobreelevado), con la zona sobreelevada, a la misma cota que la actual de la vía pecuaria, y de anchura la misma, con dos rampas a los lados.
- El pavimento de la vía pecuaria en el paso sobreelevado será del tipo adoquinado de piedra natural, hormigón impreso, u otros materiales no asfálticos., de color terrizo. Asegurando la continuidad de la vía pecuaria, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para el ejercicio de los demás usos complementarios y compatibles.



- La calzada en la zona de cruce deberá estar diferenciada y contar con señalización tanto horizontal como vertical de “Paso de Ganado” en la forma prevista en la legislación de seguridad vial y el Código de Circulación. Además, en los casos necesarios y por motivos de seguridad, deberán instalarse bandas sonoras de reducción de velocidad perpendiculares al eje de la calzada avisando a los conductores de la presencia de la intersección de la carretera con la vía pecuaria.
- En lo relativo a la señalización específica de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se dispondrán 2 señales dobles, con el texto “Vía pecuaria paso habilitado” a ambos lados del cruce. Cada dupla de señales se fijará a un solo poste, que a su vez se atenderá al formato Artículo 14 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
- Se emplearán zahorras naturales y/o aporte de tierras en la capa de rodadura, en general, en caso de emplearse zahorras artificiales, deberán ser autorizadas previamente por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, debiendo ser adecuadas al tipo de terrenos donde esté ubicada la vía pecuaria. Para la ejecución de cunetas, se empleará únicamente el terreno natural, estando prohibido el empleo de prefabricados de hormigón y/o otros materiales semejantes, que, en todo caso, requerirían autorización previa.
- El acondicionamiento para el tránsito motorizado sólo podrá ejecutarse excepcionalmente, con materiales compatibles, tales como hormigón desactivado, que debe presentar un aspecto y color terroso, así como contener árido grueso para que la textura contribuya a la moderación de la velocidad, etc. Este tipo de pavimento es compatible con la normativa en materia de accesibilidad peatonal, y es no asfáltico.
- Las infraestructuras lineales e instalaciones de casetas de obra o similares, se situarán fuera del dominio público pecuario. En el caso que se justifique la inexcusabilidad de su trazado, se solicitará la correspondiente solicitud de ocupación de terrenos de vías pecuarias, que se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Dirección General resolverá y notificará el otorgamiento o la denegación de la autorización para la instalación.
- Las vías pecuarias pertenecen al dominio público de las Comunidades autónomas, y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de Vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación, atribuyéndoles inequívocamente la condición de bienes demaniales, y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero; al tiempo que establece la conexión de las vías con actividades de contenido ecológico complementarias

## 5.10. Protección del patrimonio cultural

Según informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de 21 de noviembre de 2025:

- Las obras o remociones de terreno que se realicen durante la ejecución del sector dentro del ámbito del BIC denominado “Zona Arqueológica Ciudad Pegaso-O'donell-Cantera Del Trapero”, estarán sujetas a control arqueológico, para lo cual deberá solicitarse autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural presentando proyecto de control arqueológico o paleontológico correspondiente, firmado por técnico competente.



- Se suscribe la prescripción establecida en 2004 desde la Dirección General de Patrimonio Histórico y se realizará control paleontológico exhaustivo en la zona de los sondeos 233, 222, 509 y 51, reflejados en el estudio arqueológico presentado por el Ayuntamiento.

### 5.11. Condiciones de la Dirección General de Aviación Civil

Según informe de la Dirección General de Aviación Civil de 25 de noviembre de 2025 y al margen del informe que esa Dirección General emita en el transcurso de la tramitación urbanística, se 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 favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa.

### 5.12. Condiciones fijadas por AENA

Según informe de AENA de 4 de diciembre de 2025, se recuerda que 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 incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria o espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o las afectaciones al planeamiento, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores, deberán contar con el informe favorable del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, que tiene carácter vinculante en el ámbito de las competencias exclusivas del Estado en materia de aeropuertos de interés general y planificación aeroportuaria.

Dado que el propio terreno vulnera las Servidumbres Aeronáuticas en parte del ámbito, por lo que las construcciones aumentarían el área vulnerada, así como la magnitud de estas vulneraciones y que con los límites de altura de las edificaciones propuestas en el plano de ordenación O-07\_Afecciones aeronáuticas, se podrían introducir además vulneraciones sobre servidumbres de operación, será necesario solicitar informe preceptivo a la Dirección General de Aviación Civil que podría informar favorablemente, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves

Finalmente, dado que el Proyecto de Restauración de las lagunas de Ambroz podría estimular, atraer o generar la presencia de fauna, llegando a suponer un foco de atracción de aves en el entorno aeroportuario, este podría ser susceptible de prohibirse, limitarse o condicionarse si llegara a suponer un peligro para las operaciones aéreas, y debería estudiarse previamente el impacto que este proyecto podría suponer en el desarrollo de la fauna del entorno y en su caso, las medidas mitigadoras que habrían de implementarse para reducir su atractivo, así como establecer una metodología de seguimiento para la fase de ejecución y funcionamiento, y las medidas a tomar en caso de resultar necesario.

### 5.13. Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo

De acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 20 de noviembre de 2025, en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia del proyecto del UNP 04.03 Nueva Centralidad del Este, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico:



- 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. La delimitación del dominio público hidráulico consistirá en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado
- Se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso
- La red de colectores deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo 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 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.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- 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 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.
- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación.



- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos,
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal,
- La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía deberá contar con la correspondiente autorización previa o declaración responsable.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar su infiltración a las aguas subterráneas.
- La remoción de tierras durante las obras y su posterior arrastre pluvial, provoca un incremento del aporte de sólidos a los cauces, por lo que se deberán tomar las medidas necesarias para evitarlo.
- Durante la ejecución de las obras, se debería reducir al mínimo posible la anchura de banda de actuación de la maquinaria y de los accesos, con el fin de afectar solamente al terreno estrictamente necesario
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos

#### 5.14. Condiciones del Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid

De acuerdo con el informe elaborado el 21 de noviembre de 2025, por el Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid, será necesario que la aprobación de la MPG garantice la incorporación de las siguientes medidas ambientales con el fin de que puedan integrarse en los futuros proyectos de desarrollo:

- Conforme al artículo 43.1 y 43.3 de la Ordenanza de Calidad del aire y Sostenibilidad de Ayuntamiento de Madrid, los Instrumentos de planeamiento urbanístico deberán incluir un estudio específico en el que se analice la demanda energética, adaptado a las capacidades y necesidades del ámbito, incluyéndose en los instrumentos de planeamiento las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire, adaptadas a las necesidades del ámbito, considerando:
  - a) Los factores bioclimáticos, relativos a soleamiento, ventilación y evapotranspiración.
  - b) La electrificación de las demandas para reducir las emisiones contaminantes producto de las combustiones y mejorar la eficiencia energética.
  - c) El aprovechamiento de energías renovables, mediante la habilitación de espacios para su generación y almacenamiento distribuido.

En relación con los factores bioclimáticos para minimizar el consumo energético de los edificios mediante medidas pasivas, se recomienda planificar la trama urbana y definir la forma y orientación de las parcelas para aprovechar al máximo las posibilidades de arquitectura pasiva, mediante:

- Bloques abiertos orientados en el eje este-oeste, con la fachada larga orientada al sur.
- Calles con pavimentos permeables y zonas verdes, que permitan una separación mínima entre edificios garantizando una correcta iluminación y asoleo mínimo en todas las plantas de la fachada sur incluso en invierno.



- Definir un gradiente de alturas, situando los bloques más altos al norte y los más bajos al sur, con el fin de evitar sombras entre edificaciones.
- La exigencia de estudios de soleamiento y ventilación al definir las parcelas, para asegurar el cumplimiento de estos criterios y optimizar el confort térmico urbano.

En los aparcamientos en superficie que ocupen un área total superior a 1.000 m<sup>2</sup> se planificará la instalación de cubiertas fotovoltaicas para generación distribuida, autoconsumo compartido e infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos. Se sugiere que, donde sea técnicamente viable al menos el 50% de la superficie del aparcamiento debe estar cubierta por pérgolas fotovoltaicas que aseguren el sombreado tanto de los vehículos como el pavimento, así como que al menos el 50 % de la superficie del aparcamiento disponga de pavimentos permeables que mantengan la capacidad drenante del suelo, como estrategia para reducir el efecto isla de calor urbana y adaptación al cambio climático.

Puesto que se proponen redes urbanas centralizadas de calor y frío, se deberá contemplar la utilización de fuentes de energía de origen renovable o energía residual procedente de infraestructuras y prever espacios para albergarlos, así como sus instalaciones auxiliares e interconexiones con los edificios.

- Se establecerá como condición que los futuros proyectos de edificación incluyan también un estudio específico sobre ahorro y eficiencia energética, basado en los principios de disminución de demanda energética, la descarbonización, el uso de instalaciones eficientes y el aprovechamiento de energías renovables generadas in situ, con el objetivo de garantizar que se alcance el nivel más alto de calificación energética posible.

En el planeamiento de desarrollo se recomienda establecer como condición particular de las nuevas edificaciones que el consumo de energía primaria no renovable no supere el 70% del valor límite y el consumo de energía primaria total no supere el 85% del valor límite fijados en el del CTE HE-0.

Para disminuir el consumo de energía no renovable, una estrategia sostenible sería maximizar las superficies de generación de energías renovables para autoconsumo, tanto en las edificaciones, como en aparcamientos en superficie y otras zonas susceptibles de este aprovechamiento.

- Con el objeto de minimizar las emisiones contaminantes producto de la combustión en la movilidad, favoreciendo la movilidad eléctrica, en la fase de planeamiento urbanístico se analizará la posibilidad de exigir Infraestructuras adicionales a la dotación mínima para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos, en función de la ubicación del aparcamiento y de su afección a la movilidad de la ciudad.

El Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid indica que, puesto que el efecto isla de calor urbano se verá incrementado en el ámbito por el desarrollo de la MPG, para crear un ámbito en el que se disminuya la exposición de la población a altas temperaturas, recomienda incluir soluciones basadas en la naturaleza, así como el uso de superficies con colores claros y reflectantes que ayudan a evitar el sobrecalentamiento de las superficies e implantar cubiertas verdes compatibles con el aprovechamiento fotovoltaico.

Dado que los espacios urbanos deberán contribuir a la sostenibilidad ambiental mediante la generación de servicios ecosistémicos que mejoren las condiciones de confort térmico y bioclimático del medio ambiente urbano, el Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid 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 cuanto a la Instalación de alumbrado en el ámbito y posterior desarrollo de las parcelas, se recomienda valorar el uso de farolas solares energéticamente autosuficientes, sobre todo en las zonas verdes propuestas.

Según se indica en la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, se debe tener en cuenta que:

- 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.
- La aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplar la dotación de los puntos limpios mínimos necesarios.

### 5.15. Condiciones de la Subdirección General Seguridad Alimentaria y Sanidad Ambiental

Según informe, de 3 de diciembre de 2025, de la Subdirección General Seguridad Alimentaria y Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública, será necesario incluir los siguientes requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales en el estudio ambiental estratégico:

- **Definición de Indicadores del medio: diagnóstico territorial por potencial afección de la población general (residente, ocasional y/o transeúnte y laboral).**

Se deberán considerar los probables efectos significativos sobre la población y la salud humana. La valoración de estos efectos comprenderá los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

A este respecto, desde la perspectiva sanitaria, a la hora de detectar un posible impacto sobre la salud pública, se debe conocer qué características tiene la población que pueda verse afectada y a qué distancia se encuentra, ya que esto influirá en el grado de afección de cada factor de riesgo identificado. Por lo que, se deberá considerar los previsibles efectos de la ejecución de la Modificación propuesta sobre la población residencial, y muy especialmente sobre áreas de uso dotacional con establecimientos con población residente vulnerable (centros médico asistenciales, centros escolares, granjas-escuela, centros de personas mayores y otros como centros deportivos o de ocio).

En consecuencia, el estudio ambiental estratégico E deberá incluir un inventario detallado de zonas residenciales y establecimientos con población vulnerable, en un búfer de al menos 200 y 500 metros, alrededor del ámbito de actuación.

- **Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo de la aplicación de la Modificación Puntual.**

Se deberán incluir las medidas preventivas, correctoras y/o Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) para minimizar los potenciales impactos durante la ejecución de las obras (polvo, partículas en suspensión, ruido y plagas), que deberán ser aplicadas en el proyecto constructivo como en la fase de funcionamiento (incendios, campos electromagnéticos), asegurando en todo momento la incorporación de las más eficaces frente a los impactos identificados y/o aquellas que surjan fruto de los avances tecnológicos, principalmente respecto a las áreas residenciales y establecimientos con población vulnerable que resulten inventariados en el anterior diagnóstico territorial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295034895570225387130

El citado inventario también será tenido en cuenta en el análisis de vulnerabilidad del Plan ante riesgo de accidentes graves y catástrofes, a realizar conforme a la citada Ley 21/2013.

- **Criterios técnico-sanitarios de la red de agua de consumo público.**

Respecto a la red de distribución de agua de abastecimiento humano, el documento indica que el único condicionante a considerar es la solicitud de informe al ente gestor y la adopción de las determinaciones que establezca el Canal de Isabel II. Así, con respecto a las infraestructuras de abastecimiento que resulten necesarias en el desarrollo del planeamiento, 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. El Canal de Isabel II como empresa pública acomete la gestión del agua bajo los criterios de la citada norma sanitaria. Así, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 1 Km, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, el gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción y posteriormente, el segundo a la puesta en funcionamiento. Sin dichos informes no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.

Por otro lado, en la ejecución de las obras o en conexiones con la red de abastecimiento existente se deberán adoptar medidas de seguridad para prevenir roturas, infiltraciones que puedan contaminar o alterar la calidad del agua de consumo, que supondría potencial afección de la salud humana.

- **Incorporar la Vigilancia de plagas urbanas con repercusión en la salud pública durante la ejecución de las obras, dentro del Programa de Vigilancia Ambiental**

El desarrollo y ejecución de las actuaciones previstas en la Modificación requieren la transformación del ámbito completo (555 hectáreas) en un área muy degradada, con muchos puntos críticos para la presencia de plagas como son vertidos incontrolados de residuos, láminas de agua, eriales. La preparación del terreno requiere movimientos de tierra, como excavaciones y desbroces, retirada de escombros y basuras que pueden ocasionar la dispersión y proliferación de plagas (principalmente artrópodos y roedores) con repercusión en la salud pública por destrucción de hábitats, con el consiguiente riesgo de transmisión de enfermedades y molestias a la población cercana.

En consecuencia, el Programa de Vigilancia Ambiental deberá incluir un Plan de Gestión de Plagas (PGP) durante la ejecución de las obras, con medidas de vigilancia a través de indicadores de presencia y medidas de prevención, fundamentalmente respecto a las áreas residenciales y centros con población vulnerable inventariados. En caso de que se requieran aplicar medidas de control, deberán llevarse a cabo por el Servicio de Gestión de Plagas del Ayuntamiento de Madrid, o en caso de ejecución por iniciativa privada, por empresa inscrita en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas (ROESB), conforme a la normativa vigente.

No obstante, y debido a que la capacidad de dispersión de las plagas es muy variable dependiendo de la categoría o grupo taxonómico, es difícil de establecer un área de influencia concreta, por lo que se podrán incorporar medidas de coordinación con el Servicio de Gestión de Plagas de todos los Ayuntamientos implicados (Madrid, Coslada), por si surgiera algún tipo de incidencia y/o denuncias de la población al respecto.

- **Otras consideraciones al diseño y construcción del planeamiento propuesto**



En relación con la potencial exposición al radón identificada en el documento, en el que se indica que el área de estudio se ubica en una zona donde el 90% de los edificios tienen concentraciones de radón entre 101-200 Bq/m<sup>3</sup> por debajo del nivel de referencia (300 Bq/m<sup>3</sup>), debe tenerse en consideración que el gas radón en el interior de edificios y viviendas es un problema de salud, ya que suele acumularse al ser más denso que el aire en las plantas bajas. Por consiguiente, aunque el nivel promedio en el ámbito está por debajo del nivel de referencia establecido en la normativa nacional, debido a que no se trata de un límite de seguridad, y que en el desarrollo futuro del ámbito está previsto el uso residencial, se recomienda tener en cuenta los criterios establecidos en el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación. Así, será imprescindible evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados, y en caso necesario, implementar las soluciones que se indican en la citada normativa, u otras que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno.

A modo de referencia, pueden consultarse la información publicada por los Organismos competentes en el asunto de referencia, respecto a las recomendaciones y medidas de remediación y mitigación, así como las guías técnicas, en el siguiente enlace: <https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/gas-radon-comunidad-madrid>

La posible existencia de materiales con fibras de amianto debe ser también valorada. En el documento se cita la existencia de edificaciones precarias dentro de la parcela que serán demolidas, mayoritariamente infraviviendas. No se aporta información respecto a la antigüedad o la tipología de los materiales de construcción. En este sentido, antes de su retirada, deberá valorarse la existencia de material con contenido en fibras de amianto que pudiera liberarse al ambiente, con el consiguiente riesgo para la salud de la población.

Así mismo, dada la importancia del amianto como residuo peligroso para la salud, en los residuos de inertes, escombros e instalaciones y/o infraestructuras abandonadas en el área, se debe valorar previamente a su retirada la existencia de este tipo de materiales.

En caso de su presencia, al tratarse de un residuo peligroso, cualquier manipulación, eliminación y gestión será realizada obligatoriamente por empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA) y el personal que ejecute los trabajos deberá poseer la formación adecuada conforme a la legislación vigente, 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.

Deben valorarse, asimismo, **los efectos potenciales sobre la salud de la población por contaminación electromagnética generada por infraestructuras eléctricas**. Según se indica en el documento inicial estratégico, el sector se encuentra afectado por un gran número de redes eléctricas existentes tanto aéreas como subterráneas, de media y alta tensión, y rodeada por cuatro subestaciones eléctricas.

El proceso de urbanización contempla el soterramiento de la totalidad de las líneas eléctricas, así como su retranqueo a nuevos trazados que discurran por suelo público. Se indica, además, que debido al riesgo de incendio y a la normativa de seguridad de la energía eléctrica es recomendable el soterramiento en canalizaciones protegidas y no en galerías de servicios.

Respecto a dichas infraestructuras desde el punto de vista sanitario, se deberá garantizar que el público no estará expuesto a campos electromagnéticos por encima de los recomendados en sitios donde puedan permanecer mucho tiempo, por lo que deberá verificarse ante el organismo



competente si es compatible su ubicación, canalizaciones y distancias a los diferentes usos previstos en la parcela, al objeto de que se cumplan las garantías de seguridad y salud de los usuarios. En todo caso, se cumplirá la reglamentación vigente en materia de protección sanitaria, principalmente 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.

Además, se tendrá en cuenta el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

Por último, el informe de la Subdirección General Seguridad Alimentaria y Sanidad Ambiental destaca que la problemática principal descrita por el promotor a la hora de edificar está relacionada con los riesgos geotécnicos identificados en el terreno, consecuencia de las explotaciones de sepiolita y el posterior relleno total o parcial con los propios materiales excavados, lo que plantea unas condiciones desfavorables por deformidad y poca compactación. Dicha problemática se une a la referenciada por el promotor respecto a la presencia en el ámbito de arcillas expansivas localmente predominantes, lo que hace que el riesgo de expansividad se considere de moderado a alto.

Al hilo del informe de la Subdirección General Seguridad Alimentaria y Sanidad Ambiental, conviene indicar que se propone en la documentación recibida criterios que podrían adoptarse en los distintos elementos de urbanización y edificación para intentar reducir las afecciones originadas por la deformabilidad de los rellenos y para intentar homogeneizar los asientos. De esta manera, se considera por parte del promotor que la mejor solución a aplicar en la urbanización es la retirada de un espesor variable del relleno y sustituirlo por otro de mejor calidad compactado adecuadamente, aplicable en zonas verdes y viales. Teniendo en cuenta la extensión afectada y las eventuales consecuencias ambientales de tal propuesta, deberá valorarse en el estudio ambiental estratégico el volumen de rellenos a utilizar y las fuentes para su obtención, con un análisis de las posibles alternativas y de los potenciales efectos ambientales que implicaría.

En el caso de la edificación la solución pasa, de acuerdo con el promotor, por una cimentación profunda mediante pilotes hasta alcanzar el sustrato original del terreno. Los importantes problemas geotécnicos descritos relacionados con la capacidad del suelo para soportar cargas, su estabilidad y su comportamiento frente a factores externos se tendrán en cuenta de cara a la implantación de las edificaciones futuras, con el fin de seleccionar las soluciones constructivas de urbanización y edificación específicas, desde el diseño hasta el mantenimiento, cumpliendo normativa y aplicando soluciones específicas según el terreno, de tal forma que ofrezcan suficientes garantías de protección y seguridad de la población y el territorio.

## 5.16. Condiciones fijadas por ADIF

En consonancia con el informe de ADIF de 3 de diciembre de 2025, debe recordarse que cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre, el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

- Deberán respetarse las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas en el capítulo III de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario en el que se definen para todas las líneas



ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de dominio público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE).

En el caso del ámbito Nueva Centralidad del Este, el suelo actualmente está clasificado por el Plan General vigente como urbanizable no sectorizado, por lo que el límite de la Línea Límite de Edificación se situará a 50 metros de la Arista Exterior de Plataforma.

Se recuerda que es competencia exclusiva del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias la definición de las aristas de plataforma y explanación atendiendo al estado de la infraestructura en cada momento.

- Además, se recuerda que para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de estas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.
- Por otro lado, conforme a la normativa aplicable, se recomienda evaluar específicamente la transmisión de vibraciones derivadas de las operaciones ferroviarias (especialmente la Estación de Clasificación de Vicálvaro y tráfico de mercancías nocturno)."

Se recuerda que cualquier nueva edificación deberá tener en cuenta la posible afección por vibraciones, conforme a la Tabla C del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, siendo responsabilidad de los promotores su evaluación y mitigación mediante medidas de aislamiento vibratorio cuando sea necesario.

En cuanto al estudio acústico se considera necesario, por parte de ADIF, hacer hincapié en dos aspectos:

- La responsabilidad del cumplimiento de los OCA en las futuras edificaciones recae en los promotores de los desarrollos urbanísticos. A este respecto, en las nuevas edificaciones que puedan estar afectadas por la infraestructura de transporte de ADIF (líneas ferroviarias y Estación de Clasificación de Vicálvaro) se deberá garantizar que se cumplen, eximiéndose ADIF de la responsabilidad al respecto:
- Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior establecidos en el Real Decreto 1367/2007 (Anexo II, Tabla B y en el Código Técnico de la Edificación, DB-HR Protección frente al ruido)
- Necesidad de realizar un estudio de vibraciones si las edificaciones se planifican a una distancia inferior a 70 metros de la infraestructura de Adif, valorando la necesidad de medidas de aislamiento vibratorio en la construcción de estas en función de los resultados del estudio correspondiente

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley del Sector Ferroviario, corresponde al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible la planificación de la infraestructura ferroviarias integrantes de la RFIG, y es de su competencia la información relativa a las infraestructuras ferroviarias que se están ejecutando. Además, se recuerda que según el artículo 7.2 artículo, será preceptivo y vinculante el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

### 5.17. Tratamiento de las zonas afectadas por concesiones mineras

El documento inicial estratégico pone de manifiesto que *“en la actualidad y desde hace muchos años en el ámbito se desarrolla una actividad minera de extracción de sepiolita que ha transformado*



*enormemente el territorio, con importantes movimientos de tierra y la práctica desaparición del paisaje original. Las concesiones mineras mantienen su vigencia, y podrían seguir desarrollándose durante años...”*

De acuerdo con el informe de la Dirección General de Economía e Industria de 15 de diciembre de 2025 obrante en el expediente, en la zona de actuación se encuentran vigentes los siguientes derechos mineros cuyo titular es Tolsa, S.A.:

1. Con vigencia para labores de explotación minera hasta el 22 de noviembre de 2067:
  - Concesión de explotación de recursos de la sección C) sepiolita, nº 2048-000, denominada VICTORIA.
  - Concesión de explotación de recursos de la sección C) sepiolita, nº 2101-000, denominada VICTORIA II.
  - Concesión de explotación de recursos de la sección C) bentonita, nº 2103-000, denominada VICTORIA III.
  - Concesión de explotación de recursos de la sección C) sepiolita, nº 2186-000, denominada CASTELLANA.
2. Concesión de explotación de recursos de la sección C) sepiolita, nº 2566-000, denominada TOLSADECO, que actualmente se encuentra tramitando la primera prórroga de 30 años de vigencia de trabajos que de autorizarse se extendería hasta el 13 de septiembre de 2037.
3. Concesión de explotación de recursos de la sección C) sepiolita, nº 2318-000, denominada SANTA ROSA, que actualmente se encuentra caducada, habiéndose emitido la correspondiente Orden de caducidad por parte de la Consejería de Economía y Hacienda con fecha 16 de mayo de 2011.

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

Del mismo modo, recuerda la Dirección General de Economía e Industria que, en la citada Ley de Minas, se recoge en los artículos 62 y 105 lo siguiente:

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

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

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

Conviene, al respecto, poner de manifiesto, que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la misma Ley, existen concesiones mineras otorgadas por un plazo de noventa años.

Por su parte, el documento inicial estratégico describe que *“gran parte de los terrenos explotados para la sepiolita han sido restaurados. Sin embargo, la paralización de la explotación tras el vencimiento de la concesión ha dejado una importante área sin restaurar, incluido unos huecos mineros que con el tiempo se han ido llenando de agua. La presencia de agua a su vez ha facilitado el desarrollo de vegetación y ha atraído una fauna ligada a ambientes lacustres. Ello ha llamado la atención de grupos*



*vecinales y naturalistas que han empezado a promover los huecos mineros inundados como humedales de gran valor ambiental, denominándolos “Lagunas de Ambroz”. La aparición de las lagunas de Ambroz y el asentamiento de las colonias de aves y otros tipos de fauna en la Nueva Centralidad del Este han generado un gran interés en los ciudadanos que promovieron distintos estudios de la fauna y flora de la zona y que han manifestado su interés por la conservación de las lagunas”.*

Conviene apuntar, no obstante, que en la zona restan recursos por extraer, si se obtiene la correspondiente autorización de la Dirección General de Economía e Industria.

Según se describe en el documento inicial estratégico, en la Modificación Puntual de la Nueva Centralidad del Este (NCE) se propone, en coordinación con el proyecto Bosque Metropolitano de Madrid (BCM), que se desarrolla a través de Planes Especiales en sus distintos tramos, las siguientes actuaciones:



Figura 122 del documento inicial estratégico: “Plan especial de mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano de Madrid”

- *“Las zonas verdes del proyecto NCE forman parte del proyecto BM.*
- *Los huecos mineros de las explotaciones de Tolsa han sido integrados en el diseño paisajístico del BM y la planificación del proyecto se ha compatibilizado con el plan de explotación de Tolsa, ejecutando un plan en 7 fases que inicia con la restitución del Arroyo de Ambroz y la creación de la laguna Victoria tras la finalización de la explotación de la mina Victoria de Tolsa.*
- *La empresa Tolsa ha adecuado la planificación del proyecto de explotación de Tolsadeco a las necesidades del futuro proyecto BM y está realizando un nuevo plan de restauración, tanto para la laguna de Ambroz como para la laguna denominada Victoria, que se ajusta al diseño geomorfológico del proyecto Bosque Metropolitano”.*

No se tiene constancia en esta Dirección General del referido *plan en 7 fases*.

Conviene recordar que corresponde a la Dirección General de Economía e Industria, de acuerdo con el Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, entre otras competencias, la aplicación del régimen jurídico de aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás geológicos previstos en la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, la autorización, inspección y vigilancia de los trabajos de exploración, investigación, explotación y beneficio de minerales y facultades técnicas correspondientes y la autorización, inspección y vigilancia de los planes de restauración del espacio natural afectado por actividades mineras y la imposición de las garantías correspondientes.

Por consiguiente, deberá solicitarse y obtenerse, en la fase de aprobación inicial de la Modificación Puntual que se tramita, el informe favorable de la Dirección General de Economía e Industria en relación con las citadas concesiones, con la eventual modificación de los Planes de Restauración y con respecto a las zonas de las antiguas explotaciones de Tolsa que han generado, entre otras consecuencias, los



huecos mineros sujetos a restauración, y, asimismo, en relación con las actuaciones que propone la Modificación Puntual en el ámbito de todas ellas.

Todo ello sin perjuicio de lo que determine la Dirección General de Urbanismo con relación a la propuesta de destino urbanístico como zona verde de los terrenos afectados por tales concesiones y antiguas explotaciones.

### 5.18. Condiciones para el abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. de fecha 31 de marzo de 2026, en su condición de entidad de abastecimiento y de ente gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas, de acuerdo con el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se informa lo siguiente:

- Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

El abastecimiento al Sector UNP.4.03 “Nueva Centralidad del Este” se contempla dentro del documento “Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid” (en adelante PEISEM), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid celebrado el 21 de marzo de 2002.

En dicho documento se especificaron nuevas infraestructuras de abastecimiento a construir para los ámbitos del sureste de Madrid y se fijaron las correspondientes repercusiones económicas iniciales derivadas de dichas infraestructuras.

Además de las infraestructuras indicadas en el PEISEM, para poder suministrar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberá realizar una conexión con la tubería principal, al oeste del sector, en el cruce de las calles Suecia y Paseo de Ginebra.

Desde dicha conexión se deberá ejecutar una conducción que discurrirá por el viario propuesto del Sector UNP.4.03 hasta conectar con el Cierre de las dos Arterias indicadas en el PEISEM.

Se deberá instalar caudalímetro/contador en las conexiones con la Arteria San Fernando de Henares y con las tuberías que discurren por la calle Suecia y por la avenida Miguel Delibes.

En la fase de redacción del proyecto de la red de distribución deberá estudiarse el diagrama de presiones con el fin de garantizar el abastecimiento con presiones de servicio adecuadas, según la normativa de Canal de Isabel II.

Las conducciones propuestas deberán discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, así como la red de distribución interior que deberá ser además mallada, de fundición dúctil, debiendo 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.

En el caso de que alguna conducción existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación.

El proyecto de la red de distribución a incluir en el Proyecto de Urbanización deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área



de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de Abastecimiento.

- Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

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

El agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, sugiriéndose el uso de agua regenerada.

Con fecha 4 de mayo de 2011 el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad Autónoma de Madrid y Canal de Isabel II suscribieron un Convenio relativo a la gestión del servicio de reutilización de las aguas depuradas, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de las partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Madrid.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, los promotores deberán solicitar Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II, S.A, M.P.

Las redes e instalaciones a requerir para los nuevos suministros se definirán de acuerdo con la planificación de infraestructuras recogida en los proyectos de construcción vigentes de infraestructuras de agua regenerada de los ámbitos del sureste.

En el informe a emitir se establecerán los condicionantes y requerimientos técnicos y administrativos a cumplir para la obtención de los Acuerdos de Conformidad Técnica de las nuevas redes, para el inicio de las obras y para su recepción.

Se prohíbe expresamente el riego de las zonas verdes del Sector UNP.4.03 con las aguas almacenadas en las balsas de laminación propuestas en la documentación recibida de la Modificación Puntual.

En el proyecto de la red de agua regenerada que se incluya en el Proyecto de Urbanización, se debe indicar que éstos deberán cumplir la planificación de infraestructuras que se defina en los Informes de viabilidad a emitir.

Igualmente, y en cumplimiento con el Convenio relativo a la Gestión del Servicio de Reutilización de las Aguas Depuradas entre el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad Autónoma de Madrid y el Canal de Isabel II, de fecha 4 de mayo de 2011, éstos deberán cumplir tanto las vigentes Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II como las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Madrid; debiendo obtener la Conformidad Técnica de ambas administraciones. Para el inicio de las tramitaciones para la obtención de la Conformidad Técnica con Canal de Isabel II, S.A., M.P. deberá remitirse el proyecto de la red de agua regenerada a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de dicha Conformidad Técnica.

- Respecto a la depuración de las aguas residuales:

El Sector UNP.4.03 “Nueva Centralidad del Este” está situado en la cuenca vertiente al Sistema Rejas, por lo que los vertidos generados serán tratados en la ampliación del Sistema de Depuración Madrid. Una vez aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico pormenorizado del sector, 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:

Se deberá redactar de nuevo el Documento de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para el desarrollo del ámbito UNP.4.03 “Nueva Centralidad del Este” y de los suelos procedentes del municipio de Coslada, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- ✓ La red de saneamiento interior propuesta para el sector será de tipología preferentemente unitaria, con un diseño que retenga en origen la máxima cantidad de agua de lluvia posible, de manera que los vertidos no impliquen cambios en los regímenes y/o condiciones de funcionamiento de las instalaciones del Sistema de Depuración Madrid.
- ✓ En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados del Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano de la Cuenca de Rejas del Municipio de Madrid, de febrero de 2020 (en adelante EDyPD-Rejas), redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P., o en su actualización, en base a los condicionantes impuestos por los actuales criterios del Real Decreto 35/2023 y del Real Decreto 665/2023. Previamente a la conexión exterior de los vertidos de los desarrollos previstos en la Modificación Puntual para el desarrollo del ámbito UNP.4.03, deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones que se juzguen necesarias recogidas en el EDyPD-Rejas o en su actualización, para la mejora de la red de drenaje urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos del ámbito.
- ✓ La conexión a la red de saneamiento del ámbito deberá realizarse hacia el norte al Sistema de Saneamiento Rejas, siendo necesario el aumento de la capacidad de transporte de dicho sistema, así como la laminación de los vertidos mediante la ejecución de un tanque de regulación que podría ejecutarse en el interior del Sector UNP.4.03 “Nueva Centralidad del Este”. En fases posteriores de la tramitación urbanística, en función del desarrollo final que adopte el planeamiento de desarrollo para el ámbito, se definirán las actuaciones concretas necesarias que deberán estar ejecutadas previamente a la puesta en servicio de la red de saneamiento del ámbito.
- ✓ Si el desarrollo del ámbito se produjese con anterioridad a las obras de refuerzo del Sistema de Saneamiento, se podrá solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P., informe sobre la posibilidad de establecer limitaciones de caudal vertido oportunas para permitir el desarrollo parcial o total de las actuaciones.
- ✓ En todo caso, no deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por el ámbito de la actuación.
- ✓ El Proyecto Específico de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación tanto de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como de tanques de laminación, según proceda, con los que se reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior del sector, instalándose en zonas en los que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos. En cuanto a la gestión de los SUDS, ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A., M.P.



- ✓ Los vertidos generados por la actuación deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, y lo marcado por el Decreto 62/1994, de 16 de junio, en el que se establecen normas complementarias para la caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema general de saneamiento, en cuanto a control periódico de parámetros.
- ✓ El proyecto de la red de saneamiento interior a incluir en el Proyecto de Urbanización deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II, y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P.
  - En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

El ámbito territorial de la Modificación Puntual produce una afección sobre la siguiente infraestructura adscrita a favor de la sociedad pública Canal de Isabel II: Arteria Principal del Este, 2 ramas de  $\varnothing$  1600 mm.

El documento de la Modificación Puntual deberá recoger las redes supramunicipales y generales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P., que por su naturaleza tengan tal condición.

Los suelos por los que discurre el trazado de dicha infraestructura deberán recogerse en el documento de la modificación puntual con una calificación que contemple su naturaleza de Red Pública de Infraestructura Social de Abastecimiento.

El documento de la modificación puntual deberá justificar que las actuaciones proyectadas respetan 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 del Ayuntamiento de Madrid, así como 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 nuevos desarrollos urbanísticos:

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

El promotor del Sector UNP.4.03 “Nueva Centralidad del Este” deberá hacer frente a los costes que se definen en el Documento nº 3 “ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO”, del PEISEM, en el cual se valoran las infraestructuras a construir para los ámbitos del sureste de Madrid. Dicha valoración es aproximada y su cuantificación exacta dependerá de los proyectos definitivos que se redacten en el desarrollo del PEISEM o de los Planes Parciales. Los costes finales de ejecución de cada una de las acciones pueden tener variaciones significativas con lo que en dicho documento se reflejan.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y de saneamiento, y en su caso, de la red de agua regenerada, del Proyecto de Urbanización del Sector UNP.4.03 “Nueva Centralidad del Este”, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P., así como al pago de las cantidades que correspondan a la parte proporcional de las infraestructuras hidráulicas recogidas en el PEISEM.



Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar, y en particular, en cuanto al abastecimiento, la Arteria de Abastecimiento Nueva Centralidad del Este y el Cierre con la Arteria de Abastecimiento Desarrollos del Este, ambas de diámetro 600 mm, y en cuanto a depuración, la ampliación del Sistema de Depuración Madrid.

### 5.19 Reducción de la contaminación lumínica

Como señala la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. Se tendrá en cuenta la Instrucción Técnica complementaria EA -03 sobre resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta que clasifica el territorio en diferentes zonas en función de su protección contra la contaminación luminosa, estableciendo condiciones de iluminación para cada zona.

Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Respecto al diseño de las luminarias exteriores para prevenir la contaminación lumínica se sugieren las siguientes medidas:

- Orientación de los focos de luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.
- No se debe sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.
- Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
- Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.

Las condiciones que finalmente se adopten para reducir la contaminación lumínica se fijarán de manera adecuada en la Normativa Urbanística.

### 5.20 Medidas tendentes al ahorro energético

El estudio ambiental estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2023-2030 y la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid 2023-2030, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de



2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.

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

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

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2025-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.

### 5.22 Calidad atmosférica y aplicación de la Ley 7/2021

Debe realizarse una valoración de la Modificación Puntual en relación con sus potenciales efectos sobre la calidad del aire, con el objetivo, en general, de reducir al máximo las emisiones de sustancias contaminantes, así como de prevenir y corregir la contaminación acústica y lumínica, teniendo en cuenta la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, aprobada por Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024.

De acuerdo con 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. Asimismo, se deberá estimar la huella de carbono asociada al desarrollo propuesto en las diferentes alternativas y debida a las emisiones de dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) y otros gases de efecto invernadero.

La huella de carbono a estimar tendrá en cuenta las emisiones debidas al consumo energético de los diferentes usos propuestos, las de la movilidad asociada a los mismos, del consumo del ciclo completo del agua a emplear y de tratamiento de los residuos que serán generados por dichos usos. Igualmente deberá considerarse la pérdida de capacidad de captura de CO<sub>2</sub> asociada al cambio del uso del suelo.

### 5.23 Movilidad sostenible

La documentación recibida incluye como Anexos dos documentos complementarios: el “*Estudio Sectorial de Accesibilidad, Movilidad y Transportes*” y el “*Estudio de Tráfico*”, relativos a la movilidad en el conjunto del ámbito, cuya localización tamaño e intensidad de usos suponen retos relevantes para el sistema metropolitano de movilidad, por su afección sobre las infraestructuras de alta capacidad (M-40, M-21, R-3, red ferroviaria) que lo limitan y su colindancia con los municipios de Madrid, Coslada y Vicálvaro.

El Estudio Sectorial define el modelo estructural de accesibilidad y movilidad del ámbito, analizando el viario existente, los principales nudos y conexiones, y estableciendo una propuesta jerarquizada de red viaria que pretende garantizar la integración del nuevo desarrollo en la red metropolitana y distrital. Destaca la ordenación de accesos mediante gloriets, nuevas conexiones internas y la implantación de una vía colectora-distribuidora paralela a la M-40, orientada a mejorar la seguridad y la fluidez del tráfico, reduciendo trenzados y conflictos. Al respecto, deberá obtenerse el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, órgano que ha sido consultado en esta fase de tramitación sin obtener respuesta.



El Estudio de Tráfico complementa este enfoque estructural mediante un análisis cuantitativo del impacto del desarrollo. A partir de datos de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad, aforos específicos y un modelo de transporte de cuatro etapas, se evalúan la movilidad generada y atraída, los niveles de congestión y los niveles de servicio tanto en la situación actual como en escenarios futuros (puesta en servicio y año horizonte). El estudio constata un incremento significativo de la demanda de movilidad asociado al desarrollo (aprox. 18.000 viviendas y usos terciarios), con horas punta claramente definidas en mañana y tarde.

Si bien los documentos aportados sugieren que, con la implantación de las infraestructuras previstas y la ejecución de medidas correctoras, como la semaforización y mejora funcional de glorietas estratégicas, la reordenación de accesos en la M-40 y los ajustes geométricos en el viario principal, el sistema viario podría absorber la demanda futura, los niveles de servicio serían tan solo aceptables, lo que precisará de mejores aproximaciones en fases posteriores.

En todo ello, se estará a los principios enunciados en la Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible, que constituye legislación básica de protección del medio ambiente, y a los objetivos de la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid. En ese sentido, se consideran adecuados los planteamientos recogidos en los citados documentos, si bien la inserción global de un ámbito tan extenso y complejo precisará de la profundización en los estudios de movilidad en las siguientes fases teniendo en cuenta, como se señala en la citada Ley, la necesidad de un transporte, y en especial de un transporte urbano, menos contaminante, así como de un tratamiento combinado de las emisiones, la congestión urbana y la mejora del transporte público.

Se considera adecuado que, en materia de transporte público, el modelo apueste por la intermodalidad y la reducción de la dependencia del vehículo privado. Al respecto, la incorporación prevista de las nuevas estaciones de Metro en las líneas 2 y 7, la infraestructura de BRT que conectará Las Rosas con El Cañaveral, la reorganización y ampliación de líneas de autobús urbano e interurbano, y la mejora de la conectividad con la red de Cercanías, incluyendo la futura estación de Rejas, deberá contar con el informe favorable de los titulares de las infraestructuras y del Consorcio Regional de Transportes.

Al respecto de todo ello, se sugiere, para fomentar la movilidad de bajas emisiones, que se sume a la propuesta de red continua y segura de movilidad peatonal y ciclista, el impulso de la movilidad activa al trabajo a través de las conexiones exteriores con tal red, el transporte colectivo descarbonizado, las soluciones de movilidad tanto compartida como colaborativa, la infraestructura necesaria para facilitar el uso y recarga de vehículos cero emisiones, los planes de movilidad sostenible al trabajo y el fomento del teletrabajo en los casos en los que sea posible.

Todo ello deberá concretarse y desarrollarse en las siguientes fases de tramitación.

## 5.24 Vigilancia ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones contenidas en el estudio ambiental estratégico y en el presente documento de alcance y lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un estudio de vigilancia ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el documento inicial estratégico y en el presente documento de alcance. Todo ello asegurará el cumplimiento del conjunto



de medidas correctoras derivadas de los estudios sectoriales, el estudio ambiental estratégico y el presente documento de alcance 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.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas que finalmente se establezcan, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

## 6 FASE DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de 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, el promotor elaborará la versión inicial de la modificación puntual teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y someterá dicha versión inicial de Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El promotor elaborará, junto con la documentación arriba citada, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse 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 de la modificación puntual, 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. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles.

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

- ADIF
- Área de Vías Pecuarias
- Área de Planificación y Gestión de Residuos



- Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid
- Dirección General de Aviación Civil
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español
- Área de Instalaciones Eléctricas
- Dirección General de Protección Civil
- Dirección General de Carreteras
- Dirección General de Urbanismo
- Ecologistas en Acción
- Instituto Geológico y Minero de España (IGME)
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica de España, S.A.U.
- Área de Sanidad Ambiental
- Subdirección General de Patrimonio. D. G. de Infraestructuras. Ministerio de Defensa
- Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid
- Ayuntamiento de Coslada
- Subdirección General de Bomberos del Ayuntamiento Madrid
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal
- Canal de Isabel II Gestión
- Base Aérea de Getafe
- Base Aérea de Torrejón
- Metro de Madrid
- Subdirección General de Arquitectura, Vivienda y Rehabilitación
- Liberum Natura
- SEO/BirdLife
- Tolsa S.A.
- FRAVM, Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid
- Asociación Vecinal de Vicálvaro
- AENA

## 7 ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

El promotor, 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 de Modificación Puntual.

El Ayuntamiento remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, 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 de Modificación Puntual
- El estudio ambiental estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final de Modificación Puntual 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 o programa en el medio ambiente 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.

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 conocimiento y a los efectos oportunos.

Madrid, a fecha de firma

LA DIRECTORA GENERAL DE  
TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y  
ECONOMÍA CIRCULAR

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA  
Fecha: 2026.04.06 23:06

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295034895570225387130**