



**DG de Urbanismo**  
**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR**

**26-UB2-00150.4/2025**  
**SIA 25/150**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/845344.9/25, del pasado 10 de octubre de 2025, por el que viene a solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica del “Proyecto de Alcance Regional INDRA TECHNOLOGY HUB (ITH)”, en los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama, y a la vista de la propuesta técnica, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

## **1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL**

### **1.1 Antecedentes administrativos**

Según se refleja en el oficio de la Dirección General de Urbanismo de 10 de octubre de 2025 que es causa de la tramitación del expediente, con fecha 1 de abril de 2025, el promotor INDRA SISTEMAS S.A. presenta una primera solicitud para dar comienzo de la tramitación del “Proyecto de Alcance Regional INDRA TECHNOLOGY HUB (ITH)” (PAR, en adelante), en Torrejón de Ardoz y Paracuellos del Jarama, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (en adelante, LMPTSU).

De acuerdo con el mismo oficio, posteriormente, con fecha 28 de julio de 2025 y número de registro 10/636283.9/25 se presentó una nueva solicitud con una versión definitiva del PAR, completada con un aporte posterior de documentación complementaria el día 23 de septiembre de 2025 y número de registro 10/782618.9/25.

Según continúa describiendo el mismo oficio de la Dirección General de Urbanismo, los Proyectos de Alcance Regional, en virtud de las características y concepto que la legislación otorga a estos proyectos, presentan una doble naturaleza, por un lado, de Plan, al ordenar y diseñar territorio y, por otro, de proyecto. Esta doble naturaleza determina los procedimientos ambientales a los que hay que someter los Proyectos de Alcance Regional, de manera que según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, sería necesario tanto una evaluación ambiental estratégica como una evaluación de impacto ambiental.

En este sentido, se establece, en el punto 1. i) del artículo 36 de la LMPTSU, que los Proyectos de Alcance Regional contendrán el “estudio o estudios y especificaciones legalmente preceptivas para la declaración de impacto ambiental, para la elaboración del documento de alcance en la evaluación ambiental estratégica, en su caso, y los necesarios para el informe de impacto territorial”.

Por lo tanto, en el mismo oficio, en su condición de órgano sustantivo, la Dirección General de Urbanismo, atendiendo a lo dispuesto en el mencionado artículo 36, punto 1 apartado i, de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, así como a lo referido en los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica del PAR, con la correspondiente elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889061024276190186790

Examinada la documentación remitida se considera por parte de este órgano ambiental que cumple los requisitos mínimos exigidos en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 10 de octubre de 2025 se inicia la evaluación ambiental estratégica ordinaria del expediente denominado “Proyecto de Alcance Regional INDRA TECHNOLOGY HUB (ITH)” en los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama y se procede al inicio de las consultas que abajo se describen, comunicando tales circunstancias al órgano sustantivo.

## 1.2 Contenido del documento sobre el que se informa

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se emite sobre la documentación técnica, puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo, que a continuación se detalla:

Tomo 1 – Documento General del PAR, de fecha julio de 2025:

- Memoria.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación

Tomo 2 – Proyectos de las Conexiones Exteriores y de Obras Estructurantes, Infraestructuras y Servicios Básicos

- Memoria y Anejos.
- Planos.
- Pliego y Presupuesto.
- Gestión de residuos.
- Seguridad y Salud.

Tomo 3 – Proyectos de Edificación e Instalaciones

- Memoria.
- Planos.
- Estudio de implantación.
- Anexo Visualizaciones.

Tomo 4 – Documento Inicial Estratégico

- Memoria.
- Planos.

Tomo V – Estudios Sectoriales

1. Cartografía y topografía.
2. Estudio geotécnico.
3. Estudio de movilidad.
4. Estudio acústico.
5. Estudio de servidumbres aeronáuticas.
6. Estudio de la propiedad del suelo.
7. Estudio hidráulico.
8. Cumplimiento Decreto 170/1998.
9. Estudio de patrimonio.
10. Estudio de las vías pecuarias.
11. Estudio del arbolado.



12. Caracterización calidad de suelos.
13. Estudio sobre la generación y gestión de residuos.
14. Estudio de emisión de contaminantes a la atmósfera y contribución al cambio climático.
15. Estudio de sostenibilidad económica.
16. Estudio de viabilidad económica

### 1.3 Declaración de interés regional del PAR

Con fecha 7 de febrero de 2025, de acuerdo con los artículos 33 y 35 b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, por medio de la Dirección General de Promoción Económica e Industrial, emite la declaración de interés regional y utilidad pública del PAR.

### 1.4 Objetivos del PAR

Según se describe en la documentación remitida por el promotor, el INDRA TECHNOLOGY HUB se enmarca como una de las actuaciones claves del Plan Estratégico de Indra, "Leading the Future", con el que la empresa aspira a convertirse en el coordinador del ecosistema de defensa y aeroespacial español, jugando, además, un papel clave en la seguridad y soberanía europea, siendo necesario para ello llevar a cabo una completa transformación de sus operaciones para lograr mayores eficiencias y evolucionar sus capacidades de integración de sistemas.

El Plan Estratégico busca convertir a Indra en la multinacional española de referencia en defensa y aeroespacio y en tecnologías digitales avanzadas, circunstancias necesarias para reforzar la autonomía estratégica en España. Indra aspira a liderar el ecosistema nacional en menos de 10 años.

El Plan Estratégico plantea la estandarización y modernización de los modelos de ingeniería y producción, promoviendo un mayor foco en la planificación y control de la producción; un mayor foco en ingeniería avanzada, centrándose en los principios de verificación y validación, y otras áreas clave, como el prototipado de vía rápida y la estandarización de diseños; una mayor agilidad y resiliencia, a través de la digitalización e integración con la cadena de suministro y la implementación de metodologías Lean; nuevos procesos más eficientes y de calidad, que aseguren la mejora del control de calidad y la gestión por categorías; y acelerar hacia la Industria 4.0. aprovechando la digitalización de sistemas y herramientas.

En desarrollo de este objetivo general se sitúa el PAR en la Comunidad de Madrid, ya que en Torrejón de Ardoz, se localiza uno de los principales centros de trabajo de Indra, que la empresa, debido a diversos proyectos de gran relevancia, precisa ampliar, estableciendo unas infraestructuras concretas, distintas a las que en la actualidad ocupan sus instalaciones. La compañía tiene unas necesidades de suelo para reubicación y ampliación de su producción de, entorno a, 750.000 m<sup>2</sup>, en los que acometería sus previsiones de crecimiento con la construcción de nuevas infraestructuras productivas y desarrollo de I+D.

Siempre de acuerdo con las descripciones aportadas por el promotor, el modelo industrial de Indra está formado en la actualidad por ocho centros operativos distribuidos en la Comunidad de Madrid, lo que genera ineficiencias y limita la capacidad para invertir en nuevas tecnologías de última generación.

Indra pretende agrupar parte de su actividad en el PAR para crear un ecosistema tecnológico propio, con la ampliación de sus instalaciones de manera inmediata para consolidar su crecimiento a corto/medio plazo. Los edificios e instalaciones previstos tendrán por objeto atender los objetivos de crecimiento de Indra en producción, creando un núcleo -Hub- de la actividad operativa y de producción



de la compañía en el que consolidar e incrementar sus operaciones, desarrollo I+D+i, con investigación aplicada y desarrollo tecnológico, y desarrollo de talento especializado, orientado a proporcionar programas educativos adaptados a las necesidades específicas de la industria, actuando como puente efectivo entre el ámbito académico y las demandas prácticas del sector.

Todas estas actividades se pretenden integrar en un ecosistema de Campus capaz no solo de albergar unas instalaciones productivas competitivas con altos estándares de calidad, sino también de atraer y retener el necesario talento profesional ofreciendo para ello los correspondientes servicios dotacionales, destaca el promotor.

### 1.5 Descripción del ámbito afectado por el PAR

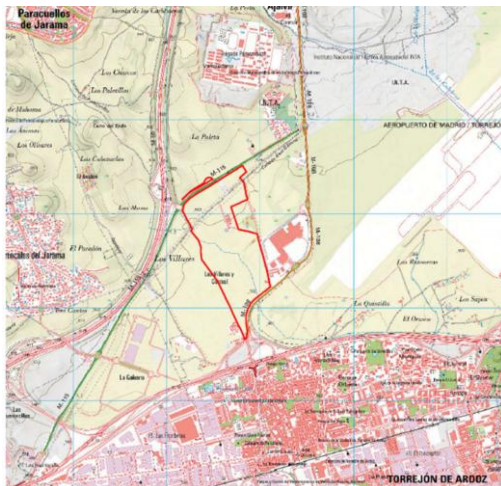
La actuación se localiza mayoritariamente en el término municipal de Torrejón de Ardoz, disponiendo parte de las instalaciones en el término municipal de Paracuellos de Jarama.

Se localiza al oeste de la zona comercial conocida como “Parque Corredor”, cerca de la Base Aérea de Torrejón. El ámbito previsto para las nuevas instalaciones de Indra comprende una superficie aproximada de 77,6 Ha, 62 Ha en el término municipal de Torrejón de Ardoz y 15,5 Ha en Paracuellos de Jarama, que comprenden dos porciones de suelo discontinuas, con forma irregular, situadas cerca de la Base Aérea de Torrejón.

Sus lindes, a grandes rasgos son:

En Torrejón de Ardoz: al Norte, Cañada Real de la Senda Galiana y T.M. de Paracuellos de Jarama; M-115 de A-2 a M-108 (Base aérea de Torrejón). Al Sur, Carretera M-108, de A-2 (Torrejón de Ardoz) a M-100 (Daganzo de Arriba). Al Este, Vereda del Camino de la Ventosilla. Tramo 1 que lo separa del Centro Comercial “Parque Corredor” y parcelas de suelo rústico. Al Oeste, camino público denominado Camino de Paracuellos.

En Paracuellos de Jarama: al Norte, carretera M-115. Sur, Cañada Real Galiana y T.M. de Torrejón de Ardoz Este, Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) según el PGOU de Paracuellos de Jarama, parcelas de suelo rústico. Al Oeste, Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) según el PGOU de Paracuellos de Jarama, parcelas de suelo rústico. Al Norte del ámbito descrito, en el margen norte de la M-115, formando también parte de la superficie del PAR se afectan los suelos necesarios para resolver la conexión exterior viaria norte.



Localización del PAR



## 1.6 Ordenación urbanística vigente

Los suelos sobre los que mayoritariamente está previsto desarrollar el PAR tienen la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), no delimitado, de uso Productivo actividades económicas, de acuerdo con el vigente PGOU de Torrejón de Ardoz integrados en el Sector SUNP-T1. El PGOU de Torrejón de Ardoz fue aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999 y publicado en el BOCM el 12 de julio de 1999. La aprobación definitiva se surtió con determinadas condiciones suspensivas lo que motivo la redacción de una revisión del PGOU, siendo aprobado definitivamente el Texto Refundido del PGOU de Torrejón de Ardoz por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 1 de marzo de 2001 (publicado en el BOCM de 16 de marzo de 2001).

El sector SUNP-T1 según PGOU de Torrejón de Ardoz, tiene una superficie estimada de 1.965.832 m<sup>2</sup> y un uso predominante industrial con compatibilidad de uso mixto terciario-comercial. Su coeficiente de aprovechamiento tipo es de 0,440 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con uso terciario-industrial, aplicado al ámbito excluidos los sistemas generales o, según PGOU su equivalente de 0,600 en uso industrial. Tiene asignados como sistemas generales interiores los de protección de vías pecuarias, mientras que los exteriores los comparte con los sectores SUP-R4 y SUP-R2.

El PGOU de Torrejón de Ardoz define en su artículo 38 una norma específica para el desarrollo del SUNP-T1. Dicho artículo queda sin vigencia en el ámbito del PAR una vez se aprueben definitivamente las determinaciones de este PAR, señala el promotor, y se adapte el planeamiento general a lo que en él se disponga, no obstante, lo allí expresado se toma como referencia con objeto de su consideración y evitar comprometer el desarrollo del resto de suelos del sector, se plantea en la documentación recibida.

El PGOU de Paracuellos de Jarama se aprobó por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a excepción de determinados ámbitos y determinaciones, por Resolución de 2 de agosto de 2001, publicada en el BOCM del 17 de agosto de 2001. Una vez subsanadas las deficiencias, que no afectan al PAR, el PGOU de Paracuellos de Jarama fue aprobado definitivamente el Texto Refundido del por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 6 de junio de 2002 (BOCM de 21 de junio de 2002).

La zona norte de los suelos sobre los que está previsto desarrollar el PAR, se encuentra en Suelo No urbanizable Preservado Institucional según el PGOU de Paracuellos de Jarama. No obstante, la disposición transitoria primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid establece que esta clase de suelo tendrá la consideración de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS). Ambos planeamientos, Torrejón y Paracuellos, contemplan de forma coordinada y a ambos lados de la línea delimitadora de los términos municipales una reserva de suelo para la Cañada Real Galiana, vía pecuaria de primer orden.

## 1.6 Descripción de las características ecológicas de la zona afectada por el PAR

La siguiente descripción se ha extraído de los distintos documentos del PAR.

Se trata de un ámbito con topografía prácticamente llana (con aproximadamente un 99% con pendientes entre el 0 y el 5%), en cotas entre los 602 m (al Norte) y 590 m (al Sur), con un clima mediterráneo continentalizado (piso mesomediterráneo superior), con inviernos frescos y veranos secos y cálidos. Se ubica en la Cuenca de Madrid (depósitos miocenos y cuaternarios; terrazas del Henares/Jarama). No constan lugares geológicos de interés. Los suelos son entisoles (suelos jóvenes, sin horizontes desarrollados). No constan cauces que atraviesen el ámbito; los cauces más cercanos



son el río Torote (al Este) y el arroyo del Valle (al Oeste). Se constata la presencia de un cunetón de drenaje (M-50) y una cárcava puntual.

El ámbito se relaciona con la Masa de Agua Subterránea MASb 031.006 Guadalajara (con materiales miocenos detríticos y terrazas cuaternarias de alta/ media permeabilidad).

La zona de actuación se localiza en terrenos principalmente agrícolas, ya que más del 95% del ámbito se corresponde con cultivos herbáceos de secano, con algunas edificaciones en su interior. Aproximadamente un 1% de la superficie corresponde con pinar de pino piñonero.

Vegetación y otros elementos en el ámbito	M2	%
Infraestructura lineal	171,24	0,02
Cultivo de secano herbáceo	741.017	95,4
Zona urbanizada	18.809	2,42
Pinar de pino piñonero	7.495	0,96
Cantera, gravera y vertedero (antigua hormigonera)	8640	1,11

Se han inventariado todas las zonas accesibles a fecha de febrero 2025; en fases posteriores de desarrollo de la actuación se completará el estudio, se afirma en la documentación aportada. Los árboles existentes se localizan en su mayor parte junto a los caminos, en las vías pecuarias y en las fincas privadas.

ESPECIE	NÚMERO DE EJEMPLARES	%
<i>Albizia julibrissin</i>	3	1,15
<i>Gledtsia triacanthos</i>	5	1,92
<i>Pinus pinea</i>	35	13,41
<i>Populus alba</i>	36	13,79
<i>Prunus dulcis</i>	64	24,52
<i>Ulmus pumila</i>	61	23,37
<i>Ulmus sp.</i>	57	21,84
<b>TOTAL</b>	<b>261</b>	

No se ha detectado vegetación natural de alto valor florístico y/o endemismos, por lo que los principales efectos sobre la vegetación serán causados por el cambio de uso del suelo, pasando de un uso agrícola de cultivo herbáceo de secano a urbano.





**Fotografía aérea del PAR (interior de la línea roja). Reproducción del plano 01 del Tomo IV del documento presentado)**

No se ha constatado la presencia de especies de fauna catalogadas como protegidas, vulnerables o en peligro de extinción, de acuerdo con lo establecido en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con la documentación aportada, se ha prestado especial atención a la avifauna, por tratarse del grupo faunístico con mayor sensibilidad en contextos urbanos y periurbanos, sin haberse detectado la presencia de especies nidificantes o en paso migratorio que figuren en alguna categoría de amenaza. En conjunto, la zona presenta una biodiversidad faunística limitada, influida por el alto grado de transformación del suelo, la escasa cobertura vegetal natural y la intensa actividad humana, se afirma en la documentación recibida.

No existen espacios Red Natura ni ningún otro tipo de espacio protegido ni en el ámbito del PAR ni en su entorno próximo. Tampoco se localizan montes de utilidad pública, ni montes preservados. El PAR limita al norte con la IBA 074 Talamanca – Carmarma, que engloba a la ZEPA de las “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” (33.520 ha, en Madrid) así como a la ZEPA “Estepas cerealistas de la Campiña” (2.685 ha, en Guadalajara), si bien no se esperan efectos sobre tales zonas.



Se ha consultado, señala el promotor, el visor ambiental de la Comunidad de Madrid y no se localizan hábitats de interés comunitario ni en el ámbito del PAR ni en su entorno próximo.

## 1.7 Otras afecciones sectoriales

El ámbito afectado por el PAR y su entorno inmediato cuenta con las siguientes afecciones sectoriales:

### Vías pecuarias

Se han identificado tres caminos, dos de ellos se corresponden con vías pecuarias: la Cañada Real Galiana que discurre por la mitad norte del ámbito con un trazado ligeramente paralelo a la carretera M-115 y la Vereda del Camino de la Ventosilla que discurre por el límite Este de la actuación. El tercer camino denominado Camino Paracuellos discurre por la margen Oeste de la actuación.

ID	Nombre	Municipio	Long (m)	Ancho (m)	Clasificación	Deslinde
2810401	Cañada Real Galiana	Paracuellos de Jarama	2600	37,61	27/03/46	SI
2814801	Cañada Real de la Senda Galiana	Torrejón de Ardoz	2150	37,61	27/03/46	NO
2814813,1	Vereda del Camino de la Ventosilla. Tramo 1	Torrejón de Ardoz	600	10	27/03/46	NO

La Cañada Real Galiana sigue el linde entre los términos municipales de Paracuellos de Jarama y Torrejón de Ardoz. Se trata de una senda pecuaria constituida por dos vías pecuarias de trazado paralelo. La senda norte, en Paracuellos de Jarama, recibe el nombre de Cañada Real Galiana (con un ancho en el Inventario de 37,61 m); y la senda sur, en Torrejón de Ardoz, paralela y colindante con la anterior, recibe el nombre de Cañada Real de la Senda Galiana por Torrejón a Fresno de Torote y otros (con un ancho en el Inventario también de 37,61 m). Entre ambas constituyen una vía pecuaria con un ancho de 75,22 m. Actualmente, según se pone de manifiesto en la documentación recibida, consta de un sendero, con firme de zahorra en mal estado de conservación, y ancho variable en el entorno de los 5 m. Este sendero, en la zona de la actuación dispone de arbolado de alineación en ambos márgenes y atraviesa terrenos agrícolas destinados al cultivo de secano.

Por su lado, la Vereda del Camino de la Ventosilla discurre al este del ámbito, en la zona que separa el ámbito del Centro Comercial Parque Corredor. Tiene un ancho de inventario de 10 m, actualmente se encuentra asfaltada desde la M-108 hasta el acceso a las instalaciones agropecuarias que existen en la zona. Su trazado está interrumpido, hacia el sur del ámbito por la carretera M-108 y el vallado y terreno de la Base Aérea, se describe en la documentación recibida.

### Infraestructuras

La accesibilidad al ámbito está garantizada por la proximidad y capacidad de las carreteras circundantes al ámbito tanto de la red principal del Estado (M-50 y A-2) como de la red metropolitana de la Comunidad de Madrid (M-115 y M-108)



A menos de 1,5 km del ámbito, se localiza la estación ferroviaria de Torrejón sirviendo a líneas C-2, C-7, C-8 y C-8a del sistema de Cercanías de Madrid. Esta estación desempeña también funciones logísticas bajo el nombre de Torrejón- Mercancías.

## 1.8 Alternativas consideradas

De acuerdo con el capítulo 8 de documento ambiental estratégico, las diferencias entre las alternativas planteadas se encuentran básicamente en el diseño vial y movilidad interna, los espacios verdes, la distribución de usos y la densidad y la eficiencia energética pasiva. La potencial afección a los elementos naturales en ámbito y en su entorno próximo, a juicio del promotor, es la misma para las tres alternativas.

### Alternativa Cero

La alternativa cero es la no realización del PAR. En esta alternativa no se desarrollaría el ámbito con los parámetros urbanísticos del SUNP-T.1 previstos en el PGOU y seguiría clasificado como suelo Urbanizable No Programado, sin ordenación, manteniendo las actividades existentes en la actualidad. Supondría la no creación del empleo previsto (se estima una creación de 3.000 empleos en el periodo de urbanización y construcción y más de 15.000 en la fase de operación). Supondría la no inversión en la Comunidad de Madrid de 355,5 millones de euros, correspondiendo 215 millones de euros sólo a los trabajos de construcción. Se mantendría el uso predominante de cultivo herbáceo de secano.

### Alternativa 1

La alternativa 1, se basa en una organización del programa de usos conforme a una estrategia de producción en naves y edificios dimensionados para maximizar la eficiencia en cada caso. Se propone una integración de zonas paisajísticas disgregadas para recorrido peatonal y un perímetro exterior para vehículos. Se plantean dos edificios principales de acceso al campus, la conexión entre los edificios mediante pasarelas peatonales y la posibilidad de crecimiento del campus mediante ampliaciones puntuales de los edificios que se hayan construido.

Se prevén 4 clústeres, con una radiación media anual en los edificios de 775 kWh/m<sup>2</sup> y una integración de manera que el 20% se localiza a más de 150 metros de las zonas verdes principales, menos del 20% se sitúa a más de 150 metros del edificio principal y las amenities y el 85% de las fachadas tienen vistas a zonas verdes.

### Alternativa 2

En la alternativa 2, sobre la base, igualmente, de una organización del programa de usos conforme a una estrategia de producción en naves y edificios dimensionados para maximizar la eficiencia, se prevé una integración de zonas paisajísticas para recorrido peatonal y un perímetro exterior para vehículos. En este caso, se diseña la integración de un eje principal paisajístico lineal intersectando con ejes secundarios perpendiculares, un único edificio principal de acceso al campus y la conexión del conjunto mediante pasarelas peatonales exteriores. Se prevé la posibilidad de crecimiento futuro mediante ampliaciones puntuales de edificios existente en el eje longitudinal y transversa.

Se prevén 2 clústeres, con una radiación media anual en los edificios es de 675 kWh/m<sup>2</sup> y una integración de manera que el 30% se localiza a más de 150 metros de las zonas verdes principales, más del 50% se sitúa a más de 150 metros del edificio principal y las amenities y el 83% de las fachadas tienen vistas a zonas verdes.



### Alternativa 3

En la alternativa 3, nuevamente se prevé una organización del programa de usos conforme a una estrategia de producción en naves y edificios dimensionados para maximizar la eficiencia. En este caso, se diseñan vías principales y secundarias de acceso y otra perimetral al campus para los vehículos, se prevé la integración de un eje paisajístico central, la homogeneización de las fachadas que conforman el eje paisajístico y la incorporación del edificio principal en el centro. La conexión del edificio principal con los edificios de producción se realiza mediante pasarelas peatonales y el crecimiento futuro del campus se realizaría mediante ampliaciones puntuales de los edificios existentes en el eje longitudinal y en el transversal.

Todos los edificios, en un solo clúster, se ubican a menos de 10 metros de las zonas verdes principales y a menos de 50 metros del edificio principal y las *amenities*. La radiación media anual en los edificios es de 555 kWh/m<sup>2</sup>, mientras que la disposición de los volúmenes en esta opción tiene como resultado una menor radiación solar anual media como consecuencia de la menor dimensión de las fachadas este-oeste comparada con las otras dos alternativas. Estas fachadas resultan las más difíciles de proteger con voladizos durante las horas críticas en verano por la posición del sol, se señala en la valoración de las alternativas. Además, la distancia entre los volúmenes permite proteger de la radiación de la fachada sur. El 97% de las fachadas tienen vistas a zonas verdes.

Tras estudiar los potenciales impactos de las distintas alternativas, el documento ambiental estratégico se decanta por la alternativa 3.

#### 1.9 Descripción de la alternativa seleccionada

El, así denominado, campus, estará ubicado entre las carreteras M-108 y la M-115. Al este, se encuentra el centro comercial "Parque Corredor" y suelos del SUNP-T1 de Torrejón, al oeste actualmente se ubican unos terrenos destinados a explotaciones agrarias pertenecientes el SUNP-T1 de Torrejón. A través de dichas carreteras se accede mediante dos nuevos accesos que se concentrarán en la zona norte y sur de la parcela.

En la zona sur de la parcela se encontrará el acceso institucional al campus hacia un vial interior perimetral que recorre todo el perímetro del complejo, dando servicio a las plazas de aparcamiento de los usuarios, en gran parte situadas en superficie. El acceso norte del complejo será el de mayor afluencia de usuarios y, al igual que el acceso sur, dispondrá de control de accesos específico que servirá para garantizar la seguridad de la compañía.

Desde la zona este del vial perimetral también se accederá al aparcamiento de bajo rasante, este vial interior privativo servirá a su vez para conectar el campus y dar servicio a sus necesidades de comunicación interior e interconexión entre edificios. En la zona norte de la parcela se plantea una conexión transversal que sirve de acortamiento entre las conexiones este y oeste del campus.

El planeamiento organizativo del complejo está estructurado en base a dos ejes, según se describe en la documentación recibida. El eje norte-sur es un eje paisajístico y medioambiental a través del cual se organizan las conexiones peatonales, y los usos y servicios relacionados con el usuario. A lo largo de estos ejes en "X" se ubican las zonas verdes del complejo, dentro de las cuales se encuentran integrados pequeños pabellones de servicios asociados al campus y a los usuarios con zonas de restauración, showrooms, auditorio, business center, espacios deportivos etc. Como elemento estructurante de la organización interior del campus y reforzando la conexión norte sur del mismo se plantean unas pérgolas de sombreado desde las cuales se pueden recorrer los diferentes edificios.



Estas pérgolas sirven, además, como elemento integrador de todos los edificios y ofrecen unidad, orden y carácter al campus.

El eje este-oeste es el eje programático del campus. La organización de los diferentes edificios se realiza a lo largo de esta dirección. Cada edificio se adapta a la longitud, anchura y altura necesaria según la actividad a la que están destinados y a la interrelación que tienen con los espacios exteriores más próximos. A nivel medioambiental, la orientación este-oeste de los lados cortos de los edificios optimiza sus consumos a la par que maximiza su iluminación natural.

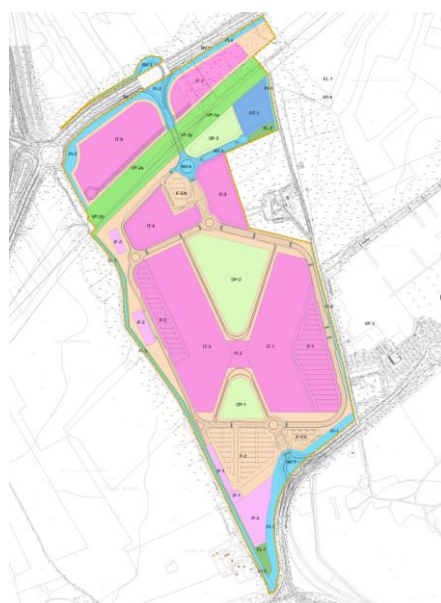
Entre ambos ejes predominantes, en el núcleo del campus, se encontrará el atrio. Este espacio funcionará como gran lugar de recepción del visitante y showroom de la compañía desde el que cualquier visitante o trabajador se puede dirigir a cualquier lugar del campus. Es el edificio que dota de carácter al complejo y transmitirá, de acuerdo con el promotor, la imagen de institucionalidad, sostenibilidad, modernidad y tecnología que refleja los valores de concepción del campus.

De acuerdo con las actividades previstas y su asignación a los proyectos edificatorios previstos y a las subparcelas que los engloban, la identificación zonal de usos sería la siguiente:

AREA ITH	Uso	Superficie	% Superficie	M2 edificable	% Edificabilidad
IT/OT	Industrial Tecnológico	340.411,54	43,86%	272.000,00	80,95%
DP	Dotacional Privado	78.486,98	10,11%	31.000,00	9,23%
IF	Infraestructuras	199.751,22	25,74%	12.000,00	3,81%
	<b>Total ITH</b>	<b>618.639,84</b>	<b>79,71%</b>	<b>315.000,00</b>	<b>93,99%</b>
AREA Otros	Uso	Superficie		M2 edificable	% Edificabilidad
TE	Terciario	14.645,41	1,89%	21.000,00	6,25%
IF	Infraestructuras	75.418,17	9,72%	0,00	0,00%
VP	Via Pecuaria	55.777,48	7,19%	0,00	0,00%
EL	Espacios Libres	11.642,46	1,50%	0,00	0,00%
	<b>Total Otros</b>	<b>157.483,52</b>	<b>20,29%</b>	<b>21.000,00</b>	<b>6,25%</b>
	<b>TOTAL PAR</b>	<b>776.133,26</b>	<b>100,00%</b>	<b>336.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Reproducción del Gráfico 7.11 Superficies según usos propuestos, de documento ambiental estratégico

- LÍMITE DE ACTUACIÓN
- SUBPARCELAS CAMPUS ITH INDUSTRIAL TECNOLÓGICO
- SUBPARCELAS CAMPUS ITH DOTACIONAL PRIVADO
- SUBPARCELAS CAMPUS ITH INFRAESTRUCTURAS
- SUBPARCELAS CAMPUS ITH VIARIO APARCAMIENTO
- SUBPARCELAS TERCIARIO
- SUBPARCELAS OTROS INFRAESTRUCTURAS
- SUBPARCELAS VÍAS PECUARIAS
- SUBPARCELAS ESPACIOS LIBRES



Reproducción de la página 33 del documento ambiental estratégico: propuesta de ordenación



## 2 DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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

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

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

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

En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 23 de octubre de 2025 se iniciaron las consultas previas a las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aportaran sus sugerencias en relación con la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico:

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

- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior
- Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Jefatura del Cuerpo de Bomberos. Agencia de Seguridad y Emergencias 112 de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras).
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras).
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889061024276190186790

- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Dirección General de Aviación Civil
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa
- Ayuntamientos de Paracuellos de Jarama y Torrejón de Ardoz
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- Liberum Natura
- Sociedad Española de Ornitología (SEO)

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 26/048578.7/25, se solicitó al Canal de Isabel II Gestión el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Con número de registro 26/048579.8/25, se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.

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

- Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, de 28 de noviembre de 2025. Emite informe urbanístico favorable.
- Subdirección General de Protección Civil, de 9 de enero de 2026, señalando que no tiene ninguna observación que realizar
- Confederación Hidrográfica del Tajo, de 19 de noviembre de 2025, informando sobre las afecciones existentes en el ámbito. Asimismo, realiza una serie de indicaciones de carácter general, entre ellas, las relativas al tratamiento de los vertidos, recomendando que la red de saneamiento sea separativa y el empleo de técnicas de drenaje de aguas pluviales sostenible, entre otras observaciones que se han reflejado en el presente documento de alcance.
- Dirección General de Aviación Civil, de 27 de noviembre de 2025, indicando que ya que el documento facilitado no corresponde a un instrumento de ordenación urbanística o territorial, no procede emitir informe por su parte y recuerda que según se establece en el artículo 54 de la Ley 48/1960 sobre Navegación Aérea, es necesario que la administración u organismo competente para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico remita al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones.
- Red Eléctrica de España, de 27 de noviembre de 2025, informando que no presenta oposición al PAR al no existir afecciones a instalaciones titularidad de Red Eléctrica.
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, de 22 de diciembre de 2025, pone de manifiesto que, respecto las figuras de protección ambiental, el ámbito del proyecto



- No coincide con espacios protegidos de la Red Natura 2000 y no son probables afecciones indirectas.
- No existe coincidencia con los ámbitos de las zonas húmedas o embalses incluidos en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid.
- No existe coincidencia con ningún monte en régimen especial ni en régimen general definidos según la legislación forestal: Ley estatal 43/2003 de Montes y Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- No se encuentra sobre Hábitats de Interés Comunitario fuera de Red Natura 2000.
- La zona de actuación no se encuentra en ninguna de las Reservas de la Biosfera designadas por la UNESCO para la Comunidad de Madrid.

La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal concluye en afirmar que no prevé que la realización del proyecto pueda afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, al entorno natural del área en la que se ubica.

- Subdirección General de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, que indica, en su informe de 25 de noviembre de 2025, que el PAR tiene incidencia sobre bienes integrantes del Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (art. 28 de la Ley 8/2023), concretamente se localiza en el ámbito del Bien (yacimiento arqueológico documentado): -Bien Los Villares (código: CM/0148/0001 del Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid de adscripción cultural edad del hierro e indeterminado histórico) y está protegido conforme a la figura de Yacimiento arqueológico documentado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. Adjunta a su informe Hoja Informativa (informe de afección patrimonial) que precisa el estudio a realizar y que contiene las directrices del estudio arqueológico, cuyos resultados deberán ser incorporados en el estudio ambiental estratégico.
- Área de Vías Pecuarias, que señala, en su informe de 19 de diciembre de 2025, que el PAR afecta a las vías pecuarias “Cañada Real Galiana” en el t.m. de Paracuellos de Jarama y “Cañada Real de la Senda Galiana por Torrejón a Fresno de Torote y otros” y “Vereda del Camino de la Ventosilla. Tramo 1”, en el término municipal de Torrejón de Ardoz y plantea una serie de condiciones que ha sido recogidas en el presente documento de alcance.
- Canal de Isabel II, que en su informe de 17 de febrero de 2026, recibido el 18 de febrero, plantea una serie de condiciones con respecto al abastecimiento y el saneamiento de aguas residuales que han sido recogidas en este documento de alcance.

En la siguiente fase de tramitación se debe incluir en el estudio ambiental estratégico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y público relacionados, y, en su caso, una explicación que justifique su rechazo.

### 2.1.2 Contenido del estudio ambiental estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico.

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 finalmente seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.

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.

## 2.2 Pautas sobre información a aportar en siguientes fases

Sin perjuicio de las referencias anteriores, para la elaboración del documento ambiental estratégico y del documento que se someta a declaración ambiental estratégica debe tenerse en cuenta las consideraciones que se incluyen en los siguientes apartados, así como cualquier otra que se desprenda de los correspondientes informes emitidos durante el procedimiento sustantivo por los organismos afectados, todo ello para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, el documento a someter a declaración ambiental estratégica deberá incluir la cartografía del PAR 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) y deben ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados.

## 2.3 Protección del medio natural

Sin perjuicio del informe favorable de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal obrante en el expediente, se propondrá en el estudio ambiental estratégico, dentro del capítulo de medidas preventivas, correctoras y compensatorias, un programa ambiental a aplicar en las fases de ejecución y funcionamiento posterior, con el correspondiente reflejo en el sistema de indicadores ambientales, que permita valorar y limitar los efectos del PAR en el medio circundante.

## 2.4 Condiciones para las zonas verdes y el arbolado existente

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

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán preferentemente autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en



lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

- Con objeto de protección de la salud de la población usuaria, deberá evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, por su condición de especies alergénicas. En este sentido, además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (de acuerdo con el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras): *Cortaderia* spp. (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y Acacia de albata (Mimosa, acacia, acacia francesa), que, a pesar de su prohibición, son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.
- La Normativa limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes y espacios libres a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

Se considera adecuado el estudio de arbolado presentado en esta fase, debiendo procederse en el estudio ambiental estratégico, definida la propuesta de ordenación, como se propone en el propio estudio, es decir, determinando las afecciones concretas a los ejemplares arbóreos, de manera que se atienda a las condiciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

## 2.5 Condiciones para las infraestructuras

### 2.5.1 Infraestructuras eléctricas

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

En ese sentido, respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, en el cual se establece que “para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurren por los pasillos eléctricos definidos en el plan de actuación”.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación, se estará a lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

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

Se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889061024276190186790

de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

## 2.6 Protección del dominio público pecuario

El informe del Área de Vías Pecuarias de 19 de diciembre de 2025 señala que el ámbito previsto para las nuevas instalaciones de INDRA afecta a dominio público “Cañada Real Galiana”, en los T.T.M.M. de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama y a la “Vereda de la Ventosilla” en el T.M. de Torrejón de Ardoz. Tal informe pone de manifiesto que en todas las actuaciones que se pretendan acometer en las vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM de 28 de agosto de 1997) y del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias

Al respecto, el Área de Vías Pecuarias plantea consideraciones de carácter normativo, de carácter urbanístico y también de carácter particular que deben tenerse en cuenta en las siguientes fases de tramitación:

Consideraciones de carácter normativo:

- I. 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.
- II. La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Comunidad de Madrid de acuerdo con el art. 3 “Naturaleza Jurídica” de la Ley 8/1.998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- III. Los usos de las vías pecuarias vienen establecidos en los artículos 30 al 40 de la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, art. 33 y 34 del 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. (B.O.C.M nº 26, de 1 de febrero de .2021), así como en los art. 1, 14, 15, 16 y 17 de la Ley estatal 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.
- IV. Para las modificaciones del trazado por planes de ordenación territorial se estará a lo dispuesto en los artículos 23, 24, 25 y 26 de la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. También se ha de cumplir lo preceptuado en los artículos 23,24 y 25 del Decreto 7/20021 de 27 de enero.
- V. Con objeto de asegurar que se respeta la velocidad máxima de 20 kilómetros/hora, (artículo 42 de la Ley 8/1998) y para garantizar la seguridad del resto de usuarios de la vía pecuaria se deberían instalar resaltos, como máximo cada 200 metros 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.
- VI. 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.



Consideraciones de carácter urbanístico:

- I. Las vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico serán calificadas como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuaria. Este uso se ajusta a lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. 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.
- II. 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.
- III. 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.
- IV. 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: “quedan expresamente prohibidos [...] el asfaltado o cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza y el tránsito de vehículos todoterreno, motocicletas y cualquier otro vehículo motorizado [...]”. 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.
- V. 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.



- VI. Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- VII. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) 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.
- VIII. 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.
- IX. 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.

#### Consideraciones de carácter particular:

El informe del Área de Vías Pecuarias indica que las vías pecuarias de Torrejón de Ardoz se clasificaron por Orden Ministerial 27 de marzo de 1.946, modificada la clasificación por Orden del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid 960/1997 de 1 de abril de 1.997, publicado en el B.O.C.M. de 14 de abril de 1.997. Con deslinde aprobado el 12 de enero de 1.955, BOP 24 de enero de 1.955.

Las vías pecuarias de Paracuellos de Jarama están clasificadas por Orden Ministerial de fecha 27 de marzo de 1.946, publicado en el BOP el 14 de mayo de 1.946. Con deslinde total aprobado el 15 de enero de 1.955, BOP de 28 de enero de 1.955.

El “Proyecto de Alcance Regional Indra Technology Hub”, en los t.t.m.m. de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama, afecta a las vías pecuarias “Cañada Real Galiana” en el t.m. de Paracuellos de Jarama y “Cañada Real de la Senda Galiana por Torrejón a Fresno de Torote y otros” y “Vereda del Camino de la Ventosilla. Tramo 1”, en el término municipal de Torrejón de Ardoz.

El informe del Área de Vías Pecuarias establece que el ámbito del PAR se circunscribirá al término municipal de Torrejón de Ardoz, sin afectar a terrenos de la “Cañada Real Galiana”, y disponiendo una franja de zona verde que se adecuará de acuerdo con los criterios del Área de Vías Pecuarias, ubicándose a 10 m desde su límite exterior.

En caso de que resulte estrictamente necesario afectar a la “Cañada Real Galiana”, en el t.m. de Paracuellos del Jarama, el paso a distinto nivel deberá asegurar el uso prioritario y resto de usos compatibles y complementarios. El paso habilitado tendrá una dimensión de anchura mínima de 12 metros y gálibo vertical mínimo de 5 metros, salvo casos excepcionales, debidamente motivados, que requerirán la previa conformidad de la dirección general competente en materia de Vías Pecuarias de conformidad con el art. 26 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.



En lo relacionado al acondicionando de las vías pecuarias afectadas, las actuaciones a realizar se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios establecidos por el Área de Vías Pecuarias.

## 2.7 Protección del patrimonio cultural

De acuerdo con el informe de 25 de noviembre de 2025, obrante en el expediente, de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el PAR tiene incidencia sobre bienes integrantes del Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (art. 28 de la Ley 8/2023).

Concretamente, el PAR se localiza en un yacimiento arqueológico documentado, el Bien Los Villares (código: CM/0148/0001 del Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid de adscripción cultural edad del hierro e indeterminado histórico) y está protegido conforme a la figura de “Yacimiento arqueológico documentado”, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid

Por todo lo cual, la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español adjunta a su informe Hoja Informativa (informe de afección patrimonial) que precisa el estudio a realizar y que contiene las directrices del estudio arqueológico, cuyos resultados deberán ser incorporados en el estudio ambiental estratégico.

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

El artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que la planificación y la 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.

Consta en la documentación recibida como Estudio sectorial del documento inicial estratégico, un “Estudio de Emisión de contaminantes a la atmósfera y contribución al cambio climático” que se considera adecuado para esta fase de tramitación.

Por su parte, considerando que la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética persigue el objetivo de neutralidad climática en 2050, y en relación con el cálculo de huella de carbono realizado, se planteará en el estudio ambiental estratégico un plan de reducción/mitigación de emisiones y un plan de compensación, de manera que en su horizonte temporal de desarrollo la huella de carbono tienda a ser neutra.

En cuanto al plan de reducción/mitigación, sobre el cálculo de la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo previsto. El estudio ambiental estratégico debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

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



## 2.9 Riesgos derivados del cambio climático

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

- Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables.
- Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.
- Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

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

## 2.10 Protección frente a la contaminación acústica

En la documentación recibida consta un estudio acústico que analiza el ruido existente en el ámbito en la situación preoperacional, en la situación actual, y que concluye en afirmar que la zona presenta una calidad acústica relativamente buena, dado que se realizan esencialmente actividades agrícolas, si bien se encuentra condicionada en sus bordes perimetrales por la existencia de las infraestructuras viarias (M-50, A-2, M-115 y M-108).

El estudio acústico también concluye en que, de acuerdo con la zonificación acústica actual del Término Municipal de Torrejón de Ardoz, que clasifica esta zona como área con predominio del uso industrial, el ámbito afectado por el PAR se encuentra por debajo de los límites máximos de emisión acústica para este tipo de área que fija el marco normativo actual, y que se sitúa en 70dB para el periodo de análisis diurno (Ld).

Con relación a la situación postoperacional, la modelización realizada en el estudio acústico refleja niveles de ruido ambiental para los periodos de día y tarde por debajo de los 70 dB(A) (máximo nivel acústico fijado por el marco normativo actual para suelos con predominio de suelo industrial) y por debajo de los 65 dB(A) (máximo nivel acústico fijado por el marco normativo actual para sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en nivel C). Para el periodo nocturno, la modelización acústica obtenida en las fachadas de los diferentes edificios analizados refleja niveles de ruido ambiental inferiores a los 60 dB(A) (máximo nivel acústico fijado por el marco normativo actual para suelos con predominio de suelo industrial y para sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en nivel C).

Al respecto de todo ello, la carencia de datos con relación a la frecuencia, programación, reparto de operaciones y trayectoria de vuelos de la cercana base aérea conjunta de Torrejón que se pone de manifiesto en el estudio acústico y la potencial sensibilidad al ruido de alguno de los usos previstos, aconseja tanto la aplicación de las medidas correctoras propuestas en el propio estudio acústico como la incorporación a la vigilancia ambiental de un seguimiento específico de los efectos del ruido para



poder determinar, de ser necesarias en la fase de funcionamiento del campus, nuevas medidas correctoras.

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.

En los documentos urbanísticos se deberán incorporar las conclusiones derivadas del estudio acústico como referencia ante cambios posteriores que supongan modificaciones de las conclusiones, con la consiguiente actualización del estudio acústico. Bajo tal supuesto, se incluirá la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

## 2.11 Recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. de fecha 17 de febrero 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 al alcance del PAR y a la nueva demanda de recursos hídricos:**

A los efectos de los correspondientes cálculos de capacidad de las infraestructuras, en el informe del Canal de Isabel II se describe la propuesta de PAR destacando que la superficie edificable para usos industriales y terciarios, que asciende a 272.000 m<sup>2</sup> y 21.000 m<sup>2</sup>, respectivamente. La ordenación ha previsto, igualmente, una superficie edificable estimada para uso dotacional privado de 31.000 m<sup>2</sup>, y unos 12.000 m<sup>2</sup> para infraestructuras, contemplando una superficie de 11.642 m<sup>2</sup> destinada a zonas verdes y espacios libres públicos.

Con tales datos, según manifiesta el ente gestor en su informe, considerando la edificabilidad indicada de infraestructuras y la superficie de las zonas verdes destinadas a espacios libres, el caudal medio de abastecimiento que demanda el ámbito correspondiente al PAR, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021), es de 2.705,5 m<sup>3</sup>/día (31,31 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 59,51 l/s. Así mismo, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3.2020), el caudal de vertido generado por el PAR es de 2.298,2 m<sup>3</sup> /día (26,6 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 50,81 l/s.

### ➤ **Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:**

Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo correspondiente al desarrollo planteado para el PAR, de acuerdo con el informe del Canal de Isabel II, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red general de abastecimiento existente gestionada por Canal de Isabel II, S.A. M.P.:

- Conexión C1, al suroeste del ámbito, en la tubería de la red de distribución de 600 mm de diámetro y FD (fundición dúctil) que discurre paralela al acceso A-2 con la carretera M-108, a la altura del enlace con la autovía A-2, en concreto en el camino Quintana. En este punto, antes de la propia conexión, se deberá instalar una válvula reguladora de presión (VG) y un caudalímetro (CA). en la tubería de 600 mm de diámetro, que permitirá la regulación de la presión de servicio tanto en la



nueva tubería de 400 mm de diámetro y FD, para el suministro del ámbito, como en la tubería de distribución existente de 250 mm de diámetro y FD, que discurre paralela a la carretera M-108, y que da servicio al Centro Comercial Parque Corredor y la Brigada Paracaidista (BRIPAC).

- Conexión C2, a la red de abastecimiento en la tubería de distribución de 800 mm de diámetro y FD que discurre por el sur del Sector SUP-I-4, del planeamiento vigente de San Fernando de Henares, paralelamente a la autovía A-2. En esta conexión a la tubería de 800 mm de diámetro, se deberá instalar una válvula reguladora de presión (VG) y un caudalímetro (CA).

Ambas conexiones, C1 y C2, deberán quedar unidas entre sí por una nueva tubería de 400 mm de diámetro y FD, cuyo trazado irá en paralelo a la autovía A-2 por su margen norte. Esta nueva tubería continuará desde la conexión C1, con trazado paralelo a la autovía A-2 por su margen norte hasta llegar al límite suroeste del ámbito, donde cambiará de sección a una tubería de 250 mm de diámetro y FD.

La red de distribución en el interior del ámbito partirá desde este punto en el límite suroeste del ámbito, con una tubería de 250 mm de diámetro y FD que discurrirá, en primer lugar, de sur a norte por el borde oeste del mismo, hasta llegar a la vía pecuaria (Cañada Real Galiana) por donde continuará en sentido suroeste-noreste hasta el límite este del ámbito, donde quedará un testero para dar continuidad a futuras redes de distribución, permitiendo ampliaciones de la red y conexiones de los ámbitos de desarrollo colindantes.

Las conducciones propuestas, anteriormente descritas, deberán discurrir por viarios y/o espacios libres públicos no edificables. Una vez aprobado definitivamente el ámbito del PAR, deberá solicitarse Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior a través de una solicitud dirigida al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En el informe del ente gestor se adjunta, como Anexo I, un plano en el que se ubica el ámbito del PAR y se representan los puntos de conexión exteriores indicados, así como una propuesta del trazado orientativo de las nuevas tuberías, la ubicación propuesta de las válvulas reguladoras de presión, los contadores y la válvula divisoria, a situar en las conexiones a la red de distribución, que deberán ser ejecutadas por los promotores de la actuación.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano del ámbito del PAR, a incluir en el Proyecto de Urbanización, deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, y a su vez cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II. El informe del ente gestor remite a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y ofrece una dirección de correo electrónico, para, si procede, y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la correspondiente Conformidad Técnica de Abastecimiento.

Además, si alguna tubería existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización deberá protegerse y/o retranquearse a zonas de dominio público, a cargo de los promotores de la actuación. Por otra parte, en el caso de requerirse, para la redacción del proyecto de la red de distribución del ámbito, información sobre la red de abastecimiento existente en la zona de estudio, los promotores de la actuación podrán ponerse en contacto con el Área de Cartografía y GIS de Canal de Isabel II, S.A., M.P., a través una dirección de correo electrónico específica figura en el informe del ente gestor.

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



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

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021) 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.

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

- **Respecto a la depuración de las aguas residuales:**

De acuerdo con el informe del ente gestor, en la actualidad el municipio de Torrejón de Ardoz depura sus aguas residuales en la EDAR Torrejón de Ardoz, situada al suroeste del término municipal, mientras que las aguas residuales de la cuenca oeste del municipio de Paracuellos de Jarama se depuran en el Sistema de Depuración "Madrid", y las aguas residuales de la cuenca este se depuran en la EDAR de Casaquemada, situada en el término municipal de San Fernando de Henares. Ambas depuradoras son gestionadas por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

El caudal de vertido de aguas residuales generado por la zona sur del ámbito del PAR podrá ser tratado en la EDAR Torrejón de Ardoz.

Por otra parte, se propone depurar las aguas residuales de la zona norte del ámbito del PAR, en concreto los suelos y parcelas calificados como conexiones con el exterior incluidos fundamentalmente en el término municipal de Paracuellos de Jarama, en la EDAR de Casaquemada. Sin embargo, el ente gestor señala que la EDAR de Casaquemada se encuentra cercana a alcanzar su límite de capacidad de tratamiento. Por tanto, y con objeto de garantizar la depuración de esta zona del ámbito, el tratamiento de las aguas residuales que genere se podrá realizar en la EDAR de Torrejón de Ardoz, perteneciente al mismo Sistema General de Depuración "Torrejón-Casaquemada". No obstante, previamente al desarrollo de la zona norte del ámbito, y a la incorporación de los vertidos al Sistema General de Depuración "Torrejón-Casaquemada", los promotores de la actuación deberán solicitar informe a Canal de Isabel II para confirmar la capacidad de tratamiento del Sistema de Depuración.

- **Respecto a la red de saneamiento de aguas residuales:**

De acuerdo con la documentación facilitada, la red de saneamiento interior propuesta para el ámbito es de tipo separativa, aunque se propone realizar las conexiones finales de las redes de aguas pluviales junto con las correspondientes a las redes de aguas residuales o negras a las redes unitarias que se encuentran en las inmediaciones del ámbito de actuación. La red de saneamiento interior para el ámbito del PAR deberá ser preferentemente de tipo separativa, con redes independientes para aguas residuales y para aguas pluviales.

No obstante, en ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter en la medida de lo posible a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de saneamiento de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se deberán disponer dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.



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 superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por el ámbito de la actuación.

Por otro lado, con el objeto de minorar las infraestructuras de evacuación a cauce, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos, como en el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar la implantación tanto de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como de tanques/balsas de laminación, según proceda, con los que se reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación, instalándose en zonas en las que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos. En cuanto a la gestión de los SUDS, el ente gestor advierte expresamente de que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

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

Por otro lado, y en cuanto a los vertidos generados por la actuación, éstos deberán cumplir tanto con lo dispuesto en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, como en lo marcado por el Decreto 62/1994, de 16 de junio, en el que se establecen normas complementarias para la caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema general de saneamiento, en cuanto a control periódico de parámetros, entre otros, pH, conductividad, temperatura, DQO, DBO<sub>5</sub>, sólidos en suspensión, nitrógeno total, fósforo total y toxicidad.

La incorporación de las aguas residuales generadas por la zona sur del ámbito del PAR se podrá realizar al colector unitario de 1.200 mm de diámetro de la red de alcantarillado municipal existente que discurre por el límite sur de ámbito, en el pozo P.55CC-9 (coordenadas aproximadas 30T 458866 4479930 según el Sistema de Coordenadas ETRS 1989 UTM Zona 30N) o cualquier otro situado aguas abajo del mismo en dicho colector municipal.

Por otra parte, se propone que las aguas residuales y pluviales de la zona norte del ámbito del PAR se incorporen al Emisario B8 del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid del Sistema General de Saneamiento y Depuración "Torrejón-Casaquemada", que atraviesa el ámbito a lo largo de la vía pecuaria (Cañada Real Galiana). Para ello, dado que actualmente el Sistema de Saneamiento no tiene capacidad suficiente para evacuar el caudal de vertido de aguas residuales procedentes de la zona norte del ámbito del PAR, previamente a su desarrollo, será necesario que se encuentren ejecutadas las siguientes infraestructuras de saneamiento (solución definitiva):

- El futuro Doblado del Emisario Ajalvir-Daganzo (correspondiente a los Emisarios B8, B10, B11, B12 y B13 del Catálogo de Colectores y Emisarios del Sistema de Saneamiento de "Torrejón-Casaquemada"),
- y en su caso, la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) prevista para interceptar los vertidos de los nuevos desarrollos de los municipios tributarios del Sistema, así como la conducción de impulsión para transportar el caudal hasta la EDAR de Torrejón de Ardoz.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889061024276190186790

Como solución transitoria, y para no condicionar el desarrollo de la zona norte del ámbito del PAR, el ente gestor indica que podría aceptarse que la evacuación de las aguas residuales de esta zona se hiciera hacia el sur del ámbito, mediante su conexión final al pozo P.55CC-9 o cualquier otro situado aguas abajo del colector unitario de 1.200 mm de diámetro de la red de alcantarillado municipal existente, que discurre por el límite sur de ámbito, y bajo los mismos condicionantes que los establecidos para el resto del ámbito.

Además, no deberá incorporarse ni al Emisario B8 del Sistema de Saneamiento, ni a la red de alcantarillado municipal de Torrejón de Ardoz, 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 actuación.

Se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998, para la que los promotores de la actuación podrán ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., a través de la dirección de correo electrónico que ofrece en su informe.

Por otro lado, en la documentación recibida, se indica que las aguas pluviales de la zona sur del ámbito del PAR se recogerán y conducirán una balsa de laminación dispuesta en el interior en una parcela de uso infraestructuras (IF-4) previa a la descarga a la red de saneamiento unitaria. Se recuerda que Canal de Isabel II, S.A., M.P. no se hará cargo de la gestión de dicha balsa y que no deberá incorporarse a la red de saneamiento unitaria un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por el ámbito de la actuación.

El proyecto de la red de saneamiento interior a incluir en el Proyecto de Urbanización del ámbito 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. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación para la obtención de la correspondiente Conformidad Técnica de Saneamiento.

Por último, y en el caso de requerirse, para la redacción del proyecto de la red de saneamiento del ámbito, información relativa a la red de saneamiento existente en la zona de estudio, los promotores de la actuación podrán ponerse en contacto con el Área de Cartografía y GIS del Canal de Isabel II, S.A., M.P., a través de la dirección de correo electrónico que proporciona en su informe.

- **Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:**

El artículo 37.b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid establece la necesidad de solicitar los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos o que deban considerarse necesarios por razón de la afección que la actuación pretendida genere en los intereses públicos por ellos gestionados.

Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requerirá la previa conformidad técnica de dicha Empresa Pública.

El PAR afecta al Emisario B8 del Sistema de Saneamiento Casaquemada adscrito a favor de Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.



Se adjunta, en el Anexo I del informe de ente gestor, la documentación gráfica esquemática que recoge la citada infraestructura afectada por el proyecto, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, los promotores de la actuación deberán solicitar la cartografía correspondiente a esta Empresa Pública, para lo que podrán ponerse en contacto con el Área de Cartografía y GIS de Canal de Isabel II, S.A., M.P. Los instrumentos de ejecución del planeamiento establecerán que el trazado de tal infraestructura se mantendrá expedito de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones arbóreas o arbustivas.

Asimismo, los instrumentos de planeamiento en su normativa urbanística, así como los de ejecución del planeamiento, recogerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona, incluida la disponibilidad de terrenos libres de cargas para sustentar las infraestructuras en cuestión.

De igual modo, se recogerá expresamente en los documentos correspondientes que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

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

Se informa en cuanto al deber de los promotores del PAR de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario, para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de la actuación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, con fecha 9 de febrero de 2004, se firmó entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y Canal de Isabel II una Adenda al Convenio de gestión para la cofinanciación de infraestructuras de saneamiento, donde se definieron las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales y de depuración requeridas para el desarrollo de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobada definitivamente el 1 de marzo de 2001 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. nº64 16/03/2001),, se establecieron los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas y se determinó el coste total de dichas infraestructuras y las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos urbanísticos considerados, entre los que no se encontraba el ámbito del PAR. No obstante, el PAR ocupa principalmente, como se ha descrito, suelo clasificado en el planeamiento vigente de Torrejón de Ardoz como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), en concreto parte del SUNP-T1 "NOROESTE". En la CLÁUSULA CUARTA de la citada Adenda se indica que "A los ámbitos definidos en el Plan General vigente como urbanizables no programados y que no están considerados en esta Adenda se les repercutirá la misma cuota de depuración unitaria y con los mismos criterios, en cuanto a actualización". Por tanto, a la zona sur del ámbito del PAR le será de aplicación esta Adenda o sus actualizaciones posteriores.

Por otra parte, con fecha 2 de julio de 2003 y con fecha de 20 de octubre 2003, el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama y el Canal de Isabel II suscribieron, respectivamente, una Adenda al Convenio



de Gestión Integral y un Anexo a dicha Adenda para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, en la que se definieron las infraestructuras requeridas para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama, se establecieron los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas, y se determinó el coste total de dichas infraestructuras, así como las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos urbanísticos previstos. La zona norte del ámbito del PAR deberá adherirse a este Convenio o sus actualizaciones posteriores en las infraestructuras que le afecten.

Tanto para la definición de las repercusiones económicas aplicables a los promotores del PAR con base en las citadas Adendas o sus actualizaciones posteriores, como para la ejecución del pago ante Canal de Isabel II, S.A., M.P. de éstas, los promotores de la actuación deberán presentar en el Registro General de esta Empresa Pública un escrito solicitando el inicio de esta tramitación. La solicitud se dirigirá a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., y deberá recoger los datos de contacto del interesado (dirección postal, correo electrónico y teléfono de contacto), así como los datos urbanísticos y edificatorios finalmente aprobados y que se vayan a desarrollar en el ámbito a techo de planeamiento (número y tipología de viviendas, superficies edificables por usos, etc.).

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará las de Conformidades Técnicas de la red de distribución de agua de consumo humano y de la red de saneamiento del Proyecto de Urbanización del ámbito del PAR, al abono previo de los promotores y ante Canal de Isabel II S.A., M.P., en la forma y modalidad que esta Empresa Pública establezca, del importe que corresponda de la aplicación de las repercusiones económicas al ámbito de la actuación, de acuerdo con lo establecido en los vigentes Convenios para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, o de las actualizaciones que se pudieran hacer de los mismos, así como al cumplimiento de los condicionantes incluidos en los informes emitidos por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Para cualquier aclaración de las condiciones reflejadas en el informe del ente gestor en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados en posteriores tramitaciones, los promotores de la actuación podrán ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., a través de la dirección de correo electrónico que proporciona en su informe.

## 2.12 Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 18 de noviembre de 2025 señala, entre otras cuestiones, que, en lo referente a zonas protegidas recogidas oficialmente en el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo 2023 – 2027 (en adelante PHT), el área en donde se desarrollan las actuaciones se encuentra dentro del área de captación de la zona sensible “EMBALSE DEL REY– ES030ZSENEscM844”.

En cuanto a las aguas superficiales, el organismo de cuenca señala que, según la cartografía consultada del GEOPORTAL: <https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>, la zona de actuación se encuentra fuera de zona de policía de cauces. No obstante, a pesar de que las actuaciones no se localicen en las cercanías de las aguas superficiales, se indica que han de ser protegidas, en cualquier caso. Por lo tanto, el organismo de cuenca significa que en la puesta en práctica de las actuaciones contempladas en el proyecto deberán tenerse en cuenta las consideraciones expuestas en su informe, para evitar cualquier actuación que de forma indirecta pudiera afectar negativamente a las aguas superficiales, así como al resto del dominio público hidráulico de forma directa o indirecta.



En relación con las aguas subterráneas, el área donde se desarrollan las actuaciones se asienta sobre la masa de agua subterránea “GUADALAJARA- ES030MSBT030.006”.

La Confederación Hidrográfica del Tajo recuerda que *“las principales arterias de agua potable que existen en la zona pertenecen a la red del Canal de Isabel II y discurren apoyando su trazado en las bandas de infraestructuras de transporte, carreteras y líneas férreas, existentes en el entorno de la actuación. Sobre ellas está previsto resolver la conexión exterior de abastecimiento de agua potable del ámbito”*, por lo que debe ser tal ente el que conceda la autorización para dicha conexión, de la manera que anteriormente se ha descrito.

No obstante, el organismo de cuenca indica que, si, por el contrario, se decidiera en algún momento realizar el abastecimiento de aguas directamente del dominio público hidráulico (aguas superficiales y/o subterráneas), deberá disponerse de un título concesional de aguas previo a su empleo, cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación y es a quién también deberá solicitarse.

De manera general, desde la Confederación se indica que el derecho al uso privativo del agua se adquiere por disposición legal o por concesión administrativa:

- Uso privativo por disposición legal: en cumplimiento del artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y los artículos 83 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se deberá comunicar a la Confederación Hidrográfica del Tajo las características de la utilización que se pretenda y solicitar la inscripción en Sección B del Libro del Registro de Aguas. Debe tener en cuenta que la inscripción se ejerce sobre usos actuales del aprovechamiento de las aguas, por lo que se debe realizar una vez que se esté efectuando el uso.
- Concesión de aguas: en el caso de que no se cumpla cualquiera de las limitaciones indicadas en el apartado anterior. Debe tener en cuenta que es requisito legal disponer de la concesión con carácter previo al uso del agua.
- Saneamiento y vertidos: la documentación aportada expone que *“la red de aguas fecales interior al ámbito se proyecta por gravedad incorporando el caudal a la red existente unitaria cuyo destino hasta el entronque con la red unitaria existente con destino será la EDAR de Torrejón de Ardoz”*. En consecuencia, será el Organismo competente quien deberá conceder la autorización para dicha conexión, como anteriormente se ha descrito.

## 2.13 Integración de los principios de la economía circular

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, los instrumentos de planificación autonómica y local, así como sus revisiones o modificaciones integrarán los principios de economía circular.

En este sentido, el documento presentado incluye, como Anexo E12, un Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos en Fase 1, en el que se ha realizado un estudio histórico de fotografías aéreas y se han identificados las actividades existentes. En el caso de tres de ellas, con la información disponible, no se identifica que se enmarquen, en la actualidad o en el pasado, en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.



No obstante, se ha detectado en el mismo estudio, como actividad potencialmente contaminante, en la parcela con referencia catastral 28104A006002340000UQ, una hormigonera junto a la carretera M 115, al norte del ámbito en el término municipal de Paracuellos de Jarama. La actividad se inició en el año 2002 y en la actualidad se encuentra desmantelada. Como se señala en el propio estudio de caracterización de suelos, la fabricación de hormigón se incluye en el Anexo I “Actividades potencialmente contaminantes del suelo”, de la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por la que se modifica el anexo I del Real Decreto 9/2005, dentro de las actividades del sector de productos minerales no metálicos (grupo 23 del CNAE).

Por consiguiente, será necesaria la realización de trabajos de caracterización analítica de suelos (Fase II) en la zona donde se ubicaba la citada hormigonera, de acuerdo con el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, a fin de determinar la viabilidad de los usos previstos y las medidas que, en su caso, quepa establecer.

En cualquier caso, deberá realizarse, en el marco de las consultas previstas en el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la pertinente consulta al Área de Planificación y Gestión de Residuos de esta Dirección General, a fin de que se obtenga el correspondiente informe técnico sobre tales trabajos de caracterización analítica.

En cuanto a la generación y gestión de los residuos, consta como Anexo en la documentación recibida, el correspondiente estudio, que se considera adecuado. Al respecto, debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.

Sin perjuicio del resultado de la estimación más precisa de los residuos directamente relacionados con los trabajos de la obra, estimación que el estudio presentado remite al futuro Proyecto Constructivo, el destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos vigente (Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos - PEMAR 2025-2035-, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de diciembre de 2025), así como en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, recogido en la Estrategia de Economía Circular de la Comunidad de Madrid 2025-2032. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos 2026-2032.

En cualquier caso, los residuos que se encuentren en el ámbito se gestionarán de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.

Finalmente, en la banda de edificios infraestructurales Oeste, se ha previsto reserva de suelo para la ejecución de un punto limpio en la parcela IF-3 con una superficie de hasta 2.400 m<sup>2</sup>, lo que se considera oportuno a fin de atender a las previsiones del artículo 31 de la Ley 1/2024.

## 2.14 Reducción de la contaminación lumínica

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



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.

### **2.15 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.

### **2.16 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.

### **2.17 Protección de la salud**

No se ha recibido contestación a la consulta efectuada al Área de Sanidad Ambiental. Sin perjuicio de su eventual informe en la fase de consultas, se realizan a continuación una serie de observaciones con relación a los potenciales efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, a fin de que se reflejen en el estudio ambiental estratégico.

Se deben identificar los potenciales impactos debidos a la generación de polvo, partículas y ruido, y dispersión y proliferación de artrópodos y roedores por destrucción de sus nichos ecológicos, durante



la fase de ejecución de obras y las medidas que, en su caso, deban establecerse para corregirlos. También se deberán identificar infraestructuras y establecimientos que puedan verse afectadas con impacto para la salud pública como pozos y depósitos de agua de consumo humano.

Se debe prever un Plan de Gestión de Plagas que deberá ser incorporado a la vigilancia ambiental en la fase de funcionamiento. Las medidas prioritarias a acometer serían un diseño previo adecuado de manera que el agua no se estanque y que pueda ser sometida a las medidas de higiene y de control pertinentes, evitar encharcamientos por riego, protección, limpieza y mantenimiento del arroyo... }

Se tomarán las debidas precauciones en aquellos puntos donde las conducciones de colectores pudieran coincidir en su trayecto con las infraestructuras de la red de abastecimiento existente, en prevención de una posible contaminación de las aguas de consumo público. La red de deberá transcurrir por debajo de la de abastecimiento. Se evitará la proximidad de conducciones a pozos y sondeos destinados a consumo.

## 2.18 Movilidad sostenible

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 el documento inicial estratégico y en el estudio de movilidad que consta como Anexo, con respecto a la jerarquía de calles que permitan maximizar la accesibilidad a los edificios y ordenar las circulaciones de peatones y vehículos independientemente, la conexión con el carril bici con el Anillo ciclista de Torrejón de Ardoz, el fomento del transporte público, la potenciación de la movilidad interior a pie y en bicicleta y la dotación de plazas de aparcamiento donde se posibilita la carga eléctrica de los vehículos.

Se sugiere, al respecto, que se elaboren planes de movilidad sostenible, que incluyan el impulso de la movilidad activa, el transporte colectivo, la movilidad de bajas emisiones, las soluciones de movilidad tanto compartida como colaborativa y las soluciones para facilitar el uso y recarga de vehículos cero emisiones y que se considere el teletrabajo en los casos en los que sea posible.

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

## 2.21 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 de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.



- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el documento inicial estratégico y el contenido del presente documento de alcance, deberá someterse a previa aprobación del órgano ambiental.

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

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

#### **3.1 Fase de información y consultas**

La fase de información y consultas se realizará de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

La documentación urbanística, acompañada del estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública, previo anuncio en el BOCM, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, se someterá toda la documentación a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico.

El resultado de las consultas y el resto de la documentación se remitirán a esta Dirección General a los efectos de la emisión de la correspondiente declaración ambiental estratégica.

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



- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior
- Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Jefatura del Cuerpo de Bomberos. Agencia de Seguridad y Emergencias 112 de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras).
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras).
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Dirección General de Aviación Civil
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa
- Ayuntamientos de Paracuellos de Jarama y Torrejón de Ardoz
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- Liberum Natura
- Sociedad Española de Ornitología (SEO)

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que, a efectos ambientales y sin perjuicio de los informes que deban reclamarse en el marco del procedimiento sustantivo de aprobación del PAR, el órgano promotor o el sustantivo consideren oportuno o necesario.

### 3.2 Análisis técnico del expediente

De acuerdo con los artículos 24 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, una vez tomadas en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, deberá modificarse, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborarse la propuesta final, que deberá ser remitida a esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, junto con la documentación justificativa de la realización de las consultas y el expediente de evaluación ambiental estratégica completo.

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos 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.

### 3.3 Declaración ambiental estratégica



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889061024276190186790

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 documento final.

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

Madrid, a fecha de firma

LA DIRECTORA GENERAL DE  
TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y  
ECONOMÍA CIRCULAR

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

