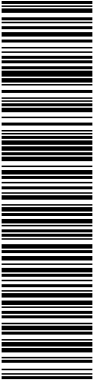


DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00 :00	
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 104 de 133	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

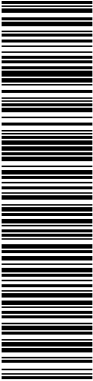


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 0309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFB6611530C786AD7314655E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmaspreviasinvalidas>.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

Anexo.5. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).

DOCUMENTO _OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf		IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00	
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 105 de 133		FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFB6611530C786AD731465E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmaspreviasinvalidas>

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

INDICE:

1. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.	103
2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL. ALTERNATIVAS.	105
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL.	108
4. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.....	109
5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	114
6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	118
7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	118
8. SELECCIÓN JUSTIFICADA DE ALTERNATIVAS.....	119
9. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS POR APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, CONSIDERANDO EL CAMBIO CLIMÁTICO	120
10. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL	128

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD7314655E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

1. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.

Al establecer el Plan General la ordenación pormenorizada del ámbito, no se establece en la ficha de condiciones que sea preciso ningún instrumento de planeamiento de desarrollo y por tanto es posible culminar su desarrollo mediante los oportunos documentos de equidistribución (proyecto de reparcelación) y de ejecución (proyecto de urbanización).

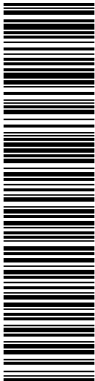
No obstante, la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, cuyo objeto, en lo referente a los dos primeros volúmenes descritos, es completar las manzanas existentes, ocultando de esta forma las medianeras actuales, genera unas parcelas edificables de pequeño tamaño, que impiden el desarrollo de un producto inmobiliario de calidad y en las que, por su forma y dimensión no es posible disponer la dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento.

Por otra parte, se considera necesario mantener, en su situación y con el uso actual, el solar ubicado en la esquina de las calles San Alfonso y del Canto, y no suprimir las plazas de aparcamiento (que forman parte del Plan Municipal 16.000 plazas de aparcamiento, tal y como indica el cartel colocado en el solar por el ayuntamiento), muy necesarias en este barrio, y también porque por este suelo tiene su acceso y sus huecos de iluminación y ventilación la Iglesia Evangélica Calvario.



De los resultados obtenidos en el Estudio Acústico realizado en julio de 2022, para determinar los efectos que las principales fuentes de ruido (viarios y ferrocarril) tienen sobre el ámbito, se recomienda localizar los volúmenes residenciales lo más alejados posible de las vías del ferrocarril ya que, a pesar de disponer, tal y como indica la ficha de condiciones, una barrera acústica en todo el frente del ámbito, la efectividad de esta medida de protección afecta únicamente a los usos a nivel de suelo (espacios libres y plantas bajas de las edificaciones).

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 107 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD7314655E54CAAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

Esto supone que el segundo de los volúmenes propuestos por el Plan General, completando la edificación existente en el número 23 de la calle San Alfonso, se debería adosar a éste únicamente en la medianera más próxima a la calle, alejándose al máximo de las vías del tren.

Por tanto, en función de todas estas circunstancias, lo más recomendable sería la construcción de **un volumen único, con fachada a la calle San Alfonso**, adosado a la edificación existente y lo más estrecho posible, que funcione a su vez como apantallamiento y proteja el actual barrio de San José de la afección acústica del ferrocarril.

Finalmente, la conexión viaria propuesta por el plan general con la calle Pamplona y el Paseo de la Estación, en el extremo este del ámbito, no es viable ya que no hay anchura suficiente para disponer una calzada y unas aceras con las condiciones mínimas de accesibilidad y seguridad. Por este motivo, se propondrá sustituirlo por una conexión peatonal, integrada en el diseño del espacio libre de cesión.

Así, la ordenación propuesta por el Plan General no es la idónea, por los siguientes motivos:

- La edificación propuesta en el solar de la esquina de la calle San Alfonso con la calle del Canto tiene una superficie muy pequeña que impide edificar un producto de calidad y disponer las plazas de aparcamiento requeridas por la ordenanza de aplicación.
- Además, esta edificación eliminaría las actuales plazas de aparcamiento y el acceso, iluminación y ventilación de la Iglesia Evangélica Calvario.
- La parte más próxima a las vías del ferrocarril de la edificación que la ficha dispone para completar la edificación existente está afectada por el ruido generado por el tren, por lo que no es aconsejable edificar en esa zona.
- El disponer volúmenes aislados genera un espacio libre muy fragmentado e inseguro, al generar espacios estrechos y no visibles desde la vía pública.

El objetivo por tanto del Plan Especial es la modificación de la Ordenación Pormenorizada, para mejorar la calidad de los espacios de cesión y de las manzanas edificables, mediante las acciones siguientes:

- Conservar, con su configuración actual, el solar situado en la esquina de las calles San Alfonso y del Canto, manteniendo de esta forma la dotación de aparcamientos y el acceso y las ventanas de la Iglesia Evangélica Calvario.
- Disponer la totalidad de la edificabilidad en un único volumen, de forma longitudinal, adosado a la medianera más próxima a la calle San Alfonso de la edificación sita en el número 23 de esta calle.
- Mantener como espacio libre privado el terreno entre el bloque residencial y la zona de dominio público del ferrocarril.
- Generar un único espacio libre público, con todo el frente abierto a la calle e integrando en él el paso peatonal hacia el Paseo de la Estación.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL. ALTERNATIVAS.

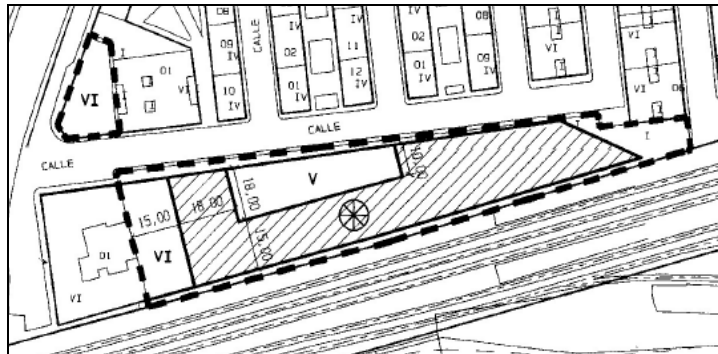
El plan actúa sobre una zona reducida de suelo urbano no consolidado del PGOU, concretamente de 5.200 m² de superficie.

La ordenación propuesta viene fuertemente condicionada por la configuración actual del terreno y por las afecciones acústicas producidas por el ferrocarril.

En función de las condiciones del PGOU y en concreto de la ficha de condiciones urbanísticas se han considerado las siguientes alternativas, que se estiman razonables y son técnica y ambientalmente viables (se plantean, debido a la reducida dimensión del ámbito, al grado de consolidación del entorno y a las condiciones del Plan General, las dos únicas alternativas lógicas posibles):

Alternativa 1. Conservación de la Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan General en la ficha de condiciones.

La ordenación pormenorizada propone, tal y como se observa en la imagen siguiente, el remate de las edificaciones existentes, con medianeras hacia el solar de esquina (fracción 2) y la edificación sita en el número 23 de la calle San Alfonso, al oeste de las naves industriales. También propone una edificación aislada, con fachada a la calle San Alfonso.



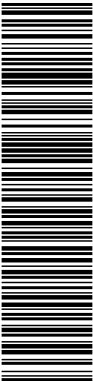
Ordenación de la ficha de condiciones de desarrollo.

Respecto a la altura de la edificación, se proponen seis plantas en los dos primeros volúmenes descritos y cinco en el tercero. La ocupación de suelo en las manzanas residenciales es del 100%.

Esta alternativa no cuenta con siguientes aspectos ambientales positivos

Por el contrario esta alternativa supone los siguientes aspectos ambientales negativos:

- La división de la edificabilidad en tres volúmenes genera unas edificaciones pequeñas, con un mal aprovechamiento tanto en el diseño de las viviendas como en los aparcamientos, en los que por su dimensión y forma no puede



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7008CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD731465E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

disponerse la dotación mínima exigida por el PGOU y por la LSCM. Se plantean tres accesos desde la vía pública.

- Las edificaciones situadas colindantes con las existentes están muy afectadas por el ruido producido por las vías del ferrocarril y por la avenida del Sol.
- Se genera un espacio libre estrecho, sin frente a la vía pública, generando problemas de seguridad.
- La conexión rodada con la zona de la estación no tiene anchura suficiente para disponer aceras accesibles.

Alternativa 2. Modificación de la Ordenación Pormenorizada por el Plan Especial.

La ordenación, de acuerdo con los condicionantes descritos, consiste en la calificación, con uso residencial, del espacio más próximo a la edificación sita en el nº 23 de la calle San Alfonso, con toda la anchura entre esta calle y el límite de la zona de dominio público del ferrocarril, donde se localiza la pantalla acústica.

El edificio residencial se dispondrá alineado con la calle San Alfonso, lo más alejado de las vías del tren, tal y como recomienda el estudio acústico.

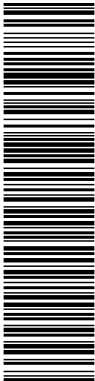
Se califica como red viaria la ampliación de la calle san Alfonso, con una superficie inferior a la descrita en la ficha de condiciones, ya que ésta comprendía también la conexión con la calle Pamplona y el Paseo de la Estación que, como se ha indicado anteriormente, se propone peatonal e integrada en el diseño del espacio libre público.

Como espacios libres, se califican, cada uno con un diferente carácter, tres zonas: el solar de la esquina de la calle san Alfonso con la calle del Canto, que continuará con el uso de aparcamiento en superficie y acceso a la iglesia evangélica, la franja de terreno paralela a las vías del tren, que se corresponde con el dominio público del ferrocarril, y el resto del suelo ocupado actualmente por las naves industriales que no se califica con uso residencial, que tendrá un carácter de espacio libre ajardinado, protegido de la afección acústica por el apantallamiento, en el que se admitirá también el uso de aparcamiento en parte de su superficie, e incluso bajo rasante.

La distribución de superficies queda por tanto de la forma siguiente:

ZONIFICACIÓN:		suelo:		edificabilidad:
RESIDENCIAL COLECTIVA		RC	1993.7 m²	7800.00 m²
Suelos de cesión:				
VIARIO		RV	608.3 m²	
ESPACIOS LIBRES:				
APARCAMIENTO EXISTENTE		EL1	397.7 m²	
DOMINIO PÚBLICO FFCC		EL2	865.7 m²	
ESPACIOS AJARDINADOS		EL3	1334.6 m²	
TOTAL ESPACIOS LIBRES			2598.0 m²	
TOTAL SUELOS DE CESIÓN			3206.3 m²	
TOTAL ÁMBITO			5200.0 m²	7800.00 m²

DOCUMENTO _OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf		IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00 :00	
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 111 de 133		FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7008CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFBF6611530C786AD7314655E54CAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

Esta alternativa cuenta con los siguientes aspectos ambientales positivos:

- Se dispone la edificabilidad en un solo volumen, por lo que se mejora la calidad de las viviendas y la posibilidad de disponer la dotación de plazas de aparcamiento exigidas por el PGOU y por la LSCM.
- Se diseña un espacio libre ajardinado compacto, abierto en todo su frente a la vía pública, lo que redunda en una mayor seguridad.
- Se integra el paso peatonal con la estación en el espacio libre, posibilitándose por tanto un espacio accesible y seguro.

Por el contrario esta alternativa supone los siguientes aspectos ambientales negativos:

- El impacto visual de un solo edificio es mayor al generado fraccionando la edificabilidad.

Por último, respecto de las infraestructuras, el plan prevé la implantación de las siguientes redes básicas de servicios urbanos:

- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de distribución de Gas.
- Red de telecomunicaciones.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL.

El Plan prevé la ejecución de la urbanización completa del ámbito en una sola etapa. Se estiman los siguientes plazos para el desarrollo del plan:

Ejecución obras de urbanización: 24 meses

Ejecución de obras de edificación: 5 años

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 112 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFBF6611530C786AD7314655E54CAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

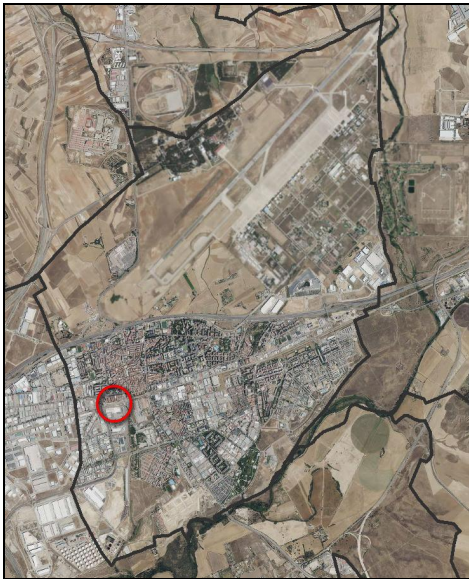
PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

4. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Situación.

Los Terrenos se encuentran al oeste del término municipal, en el límite entre la zona industrial, al oeste, y la residencial, al este.



Localización en el término municipal.

La ficha de condiciones de desarrollo indica una superficie del ámbito de 5.132 m², no obstante, su superficie, según levantamiento topográfico realizado para la elaboración del Plan Especial, es de **5.200 m²**, lo que supone un incremento del 1,33%. Esta diferencia de superficie no supone un impedimento para el desarrollo del ámbito.

Delimitación y linderos.

Se trata de un ámbito discontinuo, con dos fracciones, sus límites son:

Fracción 1 (naves industriales)

- Al norte, calle San Alfonso.
- Al Este, Calle Pamplona.
- Al Oeste, edificio sito en el nº 23 de la calle San Alfonso.
- Al Sur, vías del ferrocarril, línea Madrid-Barcelona..

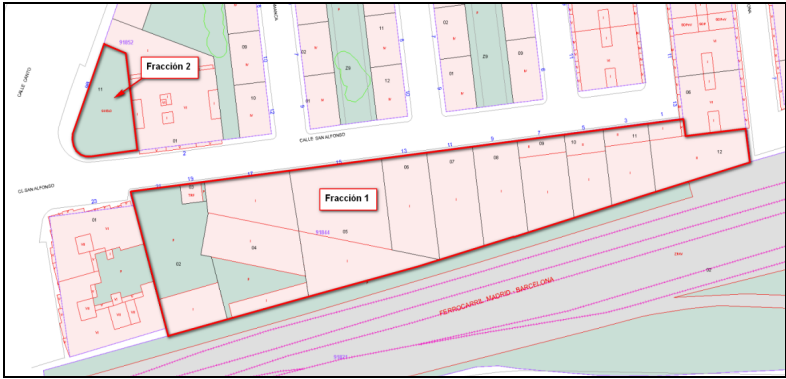
Fracción 2 (solar de esquina)

- Al norte y al este, edificio sito en la calle San Alfonso nº 2.
- Al sur, calle San Alfonso.
- Al oeste, calle del Canto.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7008CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFB611530C786AD7314655E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".



Topografía.
El ámbito es prácticamente plano.

Accesibilidad.
Al estar enclavado en la trama urbana, su accesibilidad es completa y se accede al ámbito por las calles que lo limitan, San Alfonso, Pamplona y del Canto.

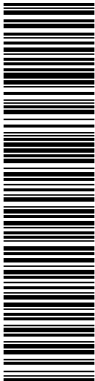
Usos y edificaciones existentes.
Como ya se ha comentado, la fracción 2 se encuentra libre de edificaciones, con uso de aparcamiento en superficie.

La fracción 1 está compuesta por 11 parcelas catastrales, existiendo, en todas ellas edificaciones (naves industriales) que serán demolidas en su totalidad.

En el cuadro siguiente se indica para cada parcela, su referencia catastral, así como su dimensión, superficie construida y año de construcción, según datos catastrales. En fase de equidistribución, se determinará con exactitud la superficie de cada parcela y por tanto el aprovechamiento y las cargas que corresponden a cada una de ellas.

Dirección	Referencia catastral	Superficie de suelo	Superficie construida	Año de construcción
Fracción 1				
C/ San Alfonso 1	9184412VK5798S0001QG	372 m²	690 m²	1973
C/ San Alfonso 3	9184411VK5798S0001GG	256 m²	318 m²	1973
C/ San Alfonso 5	9184410VK5798S0001YG	245 m²	313 m²	1973
C/ San Alfonso 7	9184409VK5798S0001QG	324 m²	390 m²	1978
C/ San Alfonso 9	9184408VK5798S0001GG	338 m²	338 m²	1973
C/ San Alfonso 11	9184407VK5798S0001YG	372 m²	372 m²	1973
C/ San Alfonso 13	9184406VK5798S0001BG	356 m²	356 m²	1973
C/ San Alfonso 15	9184405VK5798S0001AG	896 m²	896 m²	1970
C/ San Alfonso 17	9184404VK5798S0001WG	924 m²	730 m²	1973
C/ San Alfonso 19	9184403VK5798S0001HG	37 m²	32 m²	1965
C/ San Alfonso 21	9184402VK5798S0001UG	684 m²	181 m²	1973
Fracción 2				
C/ Canto 9(B)	9185211VK5798N0001SU	383 m²	0	

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00 :00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 115 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA
DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFBF6611530C786AD7314655E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas
externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

El documento realiza un estudio histórico y un análisis de todas las edificaciones industriales presentes en el ámbito.

En fases posteriores del desarrollo, una vez que sean demolidas las edificaciones, se realizará un análisis más exhaustivo para detectar posibles contaminaciones del suelo y proponer las medidas correctoras necesarias.

Hidrología. Arroyos.

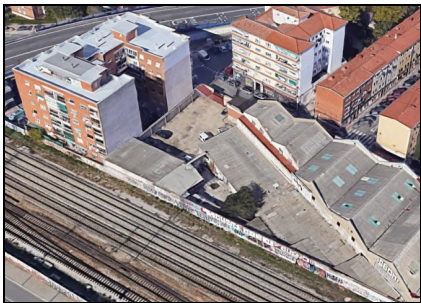
No existen en el ámbito ni en el entorno cauces ni arroyos.

Hidrogeología

El término municipal de Torrejón de Ardoz se localiza entre las Unidades Hidrogeológicas UH 03.04 – Guadalajara y la 03.06 – La Alcarria, definidas por el Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo. El ámbito se incluye en la cuenca hidrográfica del Arroyo del Valle.

ARBOLADO

Existe en el ámbito un solo ejemplar arbóreo, en el patio de la edificación del nº 17 de la calle San Alfonso, que quedará integrado en el espacio libre y por tanto no se prevé su eliminación.



FAUNA

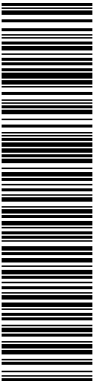
El ámbito objeto del presente estudio ambiental se encuentra situado en un territorio altamente antropizado caracterizado por la presencia de algunos antiguos núcleos de población (Torrejón de Ardoz, Alcalá de Henares, San Fernando de Henares), que se estructuran a partir de una compleja y potente red viaria y ferroviaria.

El ámbito se encuentra en la trama urbana consolidada de la localidad, donde la fauna se limita prácticamente a la presencia de aves. Son mayoritariamente especies de aves típicas de las zonas verdes de la ciudad y de su entorno.

Las especies de aves más frecuentes en el ámbito son:

Golondrina (Hirundo rustica), Cotorra de Kramer (Psittacula krameri), Mirlo (Turdus merula), Carbonero Común (Parus major), Gorrión Común (Passer domesticus), Paloma Torcaz (Columba palumbus), Paloma doméstica (Columba livia), Ruiseñor Común (Lusciniamegarhynchos), Petirrojo (Erithacus rubecula), Lavandera blanca

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199, Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 116 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD731465E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

(Motacilla alba), Curruca cabecinegra (Sylvia melanocephala), Curruca Capirotada (Sylvia atricapilla), Mosquitero Común (Phylloscopus collybita), Mito (Aeghitalos caudatus),, Herrerillo Común (Paruscaeruleus), Urraca (Pica pica), Estornino Negro (Sturnus unicolor), Jilguero (Carduelis carduelis), Pinzón Vulgar (Fringilla coelebs), Verderón Común (Carduelis chloris).

PAISAJE

Nos encontramos ante un paisaje urbano, estando el ámbito rodeado de viales y edificaciones principalmente residenciales multifamiliares, de mucha altura y muy alta densidad, con presencia de arbolado ornamental, tanto en los viales como en las zonas verdes públicas. No existen focos visuales a destacar, ni desde el ámbito hacia afuera ni desde el exterior hacia el ámbito. Tampoco elementos aislados que por su interés patrimonial o natural deban tenerse en cuenta desde el punto de vista paisajístico.

Los conceptos de calidad, fragilidad y accesibilidad visual hacen referencia al paisaje en cuanto a sus propiedades intrínsecas (calidad), en relación con la actuación (fragilidad), o en relación con la actuación y con el número de observadores (accesibilidad visual).

La calidad del paisaje en todo el ámbito de estudio se ha calificado como de tipo bajo, pues se encuentra en un entorno urbano y no cuenta con la presencia de elementos destacables.

La fragilidad del paisaje está íntimamente ligada a la capacidad de absorción o acogida que presenta el territorio respecto al proyecto o actuación del que va a ser receptor. En este sentido, se puede considerar que en el ámbito de estudio la fragilidad es baja principalmente por el grado de consolidación actual del ámbito, tanto en lo referente a la urbanización como a la edificación.

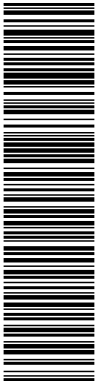
La accesibilidad visual o visibilidad de un elemento depende del propio elemento y de su situación en la cuenca visual de mayor o menor tamaño y direccionalidad, y sobre todo de la frecuentación o número de observadores existentes en la zona. En general, en el ámbito de estudio se puede calificar de alta, ya que el ámbito es accesible desde todas las calles circundantes, con alta intensidad de tráfico, tanto rodado como peatonal.

VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias se encuentran reguladas por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. El Área de Vías Pecuarias, dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, ha cartografiado para todos los municipios de la región la red de vías pecuarias, descansaderos, etc.

No hay ningún elemento de la red de vías pecuarias que pase por el ámbito o que se encuentre en sus proximidades

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 117 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7008CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFBF6611530C786AD7314655E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

EFECTOS SOBRE LA BIODIVERSIDAD (ESPACIOS PROTEGIDOS)

Tal como se ha señalado en el capítulo anterior, el ámbito no se ve afectado ni es cercano a espacios protegidos, por lo que con la ejecución del plan especial no se producirán efectos sobre los espacios protegidos.

EFECTOS DERIVADOS DEL RUIDO Y LAS VIBRACIONES

Se acompañan, como anejos al plan especial, un Estudio Acústico justificativo del cumplimiento del Decreto 55/2012 de la CAM y Real Decreto 1367/2007 así como un Estudio vibratorio.

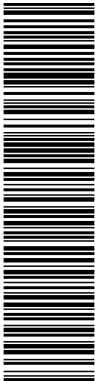
Sus conclusiones son las siguientes:

Sobre el apantallamiento acústico

- La pantalla se ubicará a lo largo de todo el límite de la parcela EL2 colindante con la línea ferroviaria y se prolongará por su extremo este hasta cubrir el límite de la parcela EL3, adaptándose así a la nueva ordenación pormenorizada del PE, resultando en una longitud aproximada de 180 m.
- La altura mínima de la pantalla será de 3,0 m, con la cual se protegen eficazmente los espacios exteriores de las parcelas RC, EL2 y EL3, así como se alcanzan los OCA en las fachadas de la futura edificación a la altura genérica de 4,0m
- Deberá ejecutarse de manera integrada en el ajardinamiento de las zonas que protege, lo que implica el uso de paneles acústicos que permitan crecimiento de vegetación y reduzcan las posibilidades de vandalismo por grafiti.
- Deberá tener un tratamiento fonoabsorbente en ambas caras.
- El proyecto definitivo de la pantalla, a redactar en fase de urbanización, deberá coordinarse con el *"Proyecto de Construcción de protecciones acústicas resultantes de los PAR Fase III. Área Nº1, Zona Centro, Madrid Y Castilla-La Mancha"* de ADIF para adaptar finalmente su diseño, de modo que se consiga una solución homogénea entre ambas y se garantice la protección especificada en este estudio o una superior. En particular, se deberá coordinar una solución para hacer frente a la interferencia observada entre las alturas de la barrera acústica propuesta y las previstas por el proyecto, entre los PP.KK. 22+660 y 22+725), principalmente al este del ámbito de estudio, en el entorno de la Avenida del Sol.

Sobre la edificación

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00	
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 118 de 133	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFBF6611530C786AD731465E54CAAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

De cara a la definición de la propuesta en la futura ordenación de usos en los proyectos edificatorios de la parcela residencial:

7. Deberán recoger la necesaria adaptación de los aislamientos a ruido aéreo de las fachadas orientadas hacia el sur y el este, de manera acorde a los usos interiores que finalmente se implanten y siguiendo las exigencias definidas en la tabla 2.1 del Documento Básico de protección frente al Ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación (CTE) y determinadas en **$D_{2m,nT,Atr} = 37$ dBA para dormitorios y $D_{2m,nT,Atr} = 32$ dBA para estancias en el caso de la fachada sur y en $D_{2m,nT,Atr} = 32$ dBA para dormitorios y $D_{2m,nT,Atr} = 30$ dBA en la fachada este**, según detallan las tablas 17-22 del estudio acústico del PE, todo ello en cumplimiento del Artículo 17.2 del RD 1367/2007 que remite al sistema de verificación acústica de las edificaciones, verificación que deberá ser realizada. Los niveles sonoros de referencia (en el presente caso L_d , L_e y L_n por criterio de ADIF, a diferencia de la normativa de aplicación donde únicamente se toma como referencia el índice L_d) para el cálculo de estos aislamientos acústicos también se incluyen en las tablas. Estos cálculos podrán ser actualizados en estudio posterior.

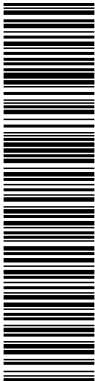
El valor de aislamiento mencionado es el mínimo legal calculado, pero en las recomendaciones del siguiente apartado se establece el valor mínimo para un confort acústico óptimo para el caso del ruido ferroviario de carácter pulsante, donde los niveles adecuados para evaluar la molestia son los niveles máximos (L_{max}) y no los niveles continuos, particularidad que la normativa no contempla (excepto para proyectos de nuevas infraestructuras ferroviarias).

8. Todos los recintos protegidos (terminología, proveniente del documento básico del CTE DB-HR se refiere a recintos habitables con mejores características acústicas, tales como habitaciones, aulas, quirófanos, oficinas, etc.) exceptuando si se sitúan en la planta baja, con fachada orientada hacia el sur o hacia el este deberán estar dotados de instalaciones de acondicionamiento y renovación del aire que permitan su uso habitual con las ventanas cerradas.
9. Los proyectos edificatorios deberán incluir un estudio acústico firmado por técnico especialista que justifique, además de lo preceptivo en relación con el DB-HR del CTE, el cumplimiento de las medidas anteriormente formuladas y el resultado de las correspondientes verificaciones en obra de los aislamientos.

Además, se proponen las siguientes recomendaciones adicionales, para su traslado a los futuros proyectos edificatorios:

7. En la medida de lo posible, y en caso de la futura edificación albergue viviendas pasantes, los proyectos deberán ordenar los espacios interiores de modo que los recintos protegidos (estancias de mayor sensibilidad al ruido,

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 119 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFBF6611530C786AD731465E54CAAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

tales como dormitorios) queden orientados preferentemente hacia las fachadas opuestas a la vía del ferrocarril.

8. Para enfrentar los niveles máximos previstos en las fachadas de la edificación residencial expuestas al paso de circulaciones ferroviarias, se recomienda que los aislamientos a ruido aéreo ($D_{2m,nT,Atr}$) de las fachadas sur y este sean de 47 dBA en dormitorios y 42 dBA en estancias. Para conseguir estos aislamientos es previsible que haya que recurrir a ventanas dobles y sin capialzado o capialzados que garanticen un elevado aislamiento acústico a ruido aéreo.
9. Adicionalmente, para lograr elevados niveles de aislamiento en esas fachadas, se recomienda proyectar la presencia de balcones y terrazas donde se evite el efecto amplificador del ruido pero se aproveche el efecto apantallador que pueden ofrecer los voladizos y los petos. Para ello, se han de disponer acabados fonoabsorbentes en la cara inferior de los salientes y voladizos y ejecutar petos de fábrica o similar. Los mejores resultados pueden lograrse añadiendo cerramientos acristalados de los espacios de terraza sobre el peto, pudiendo probablemente prescindir en este caso de las dobles ventanas recomendadas en el punto anterior.

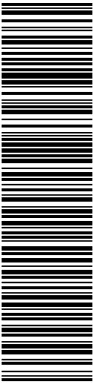
Medidas preventivas estudio vibratorio

A la vista de los resultados del Estudio de Vibraciones, se puede afirmar que la predicción de niveles vibratorios realizada es favorable en relación al valor límite normativo para el uso residencial previsto. En todo caso, se deberá realizar un **control progresivo de los niveles vibratorios durante distintas fases de construcción de la futura edificación** para así poder adaptar el proyecto a los resultados que se vayan obteniendo, particularmente tras la ejecución de la cimentación y estructura bajo rasante.

Medidas preventivas:

- A la vista de los resultados favorables de la predicción realizada con la propuesta volumétrica incluida en el PE, se considera vinculante tanto la ubicación como dicha volumetría de la edificación.
- Considerando cierta incertidumbre siempre asociada al comportamiento vibratorio de los elementos constructivos existentes, y teniendo en cuenta la volumetría propuesta en el PE, **se deberá actualizar esta predicción una vez se hayan demolido las edificaciones actuales a partir de mediciones adicionales del nivel vibratorio**, según secuencia que se detalla en el Anexo III del Estudio o similar, para confirmar la no necesidad de incorporar elementos antivibratorios en la estructura del futuro edificio residencial.
- En caso de proyectarse construcciones bajo rasante en una alineación que supere el retranqueo (garajes, trasteros, instalaciones, etc.), se diseñará para

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00 :00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 120 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFBF6611530C786AD7314655E54CAAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmaspreviasinvalidas>.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

ellas una estructura independiente a la del edificio residencial mediante juntas de dilatación.

CARACTERIZACIÓN DEL SUELO

En el documento adjunto al plan especial se hace una descripción de los usos y edificaciones presentes en el ámbito, concluyendo que en esta primera fase no se han encontrado focos potenciales de contaminación.

En todo caso en fases posteriores, especialmente tras la demolición de las edificaciones, se realizará un segundo estudio para determinar si existe contaminación del suelo y las medidas oportunas a tomar en caso de detectarse ésta.

EFFECTOS SOBRE LAS AGUAS

Al mantenerse con la ordenación las rasantes actuales del interior y de las calles circundantes, no se alterarán las vertientes por las que actualmente discurren las aguas superficiales, por lo que no se van a generar efectos derivados de las aguas superficiales.

EFFECTOS SOBRE LA VEGETACIÓN

Tal como se ha señalado en el apartado anterior, el plan especial prevé la conservación del único ejemplar arbóreo presente en los terrenos.

EFFECTOS SOBRE LA FAUNA

Al tratarse de un ámbito en un entorno urbano consolidado, la afección sobre la fauna (principalmente aves típicas de ciudad) va a ser muy poco significativa, considerándose el desarrollo previsto compatible con la fauna.

EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE

Con el desarrollo del plan especial no se verá afectado el paisaje, que en todo caso será mejorado.

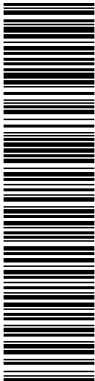
EFFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

El ámbito no se ve afectado por bienes de interés cultural, tales como yacimientos arqueológicos, bienes de interés cultural o patrimonial, ni otros elementos merecedores de protección histórica, artística, etnográfica, arquitectónica, etc.

EFFECTOS SOBRE LA POBLACIÓN

El desarrollo del plan supone un incremento mínimo en la población del municipio, por lo que en este sentido la afección sobre la población y las dotaciones que les dan servicio, van a ser casi inexistente.

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199, Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 121 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFBF6611530C786AD7314655E54CAAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

EFFECTOS SOBRE LA SALUD

Con carácter general se pueden producir riesgos para la salud derivados de la ejecución de medidas sobre eficiencia energética en las edificaciones, ejecución y puesta en servicio de infraestructuras hidráulicas, emisión de partículas de polvo, etc.

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No existen en la actualidad planes regionales o estatales que puedan afectar y por tanto crear efectos ambientales sobre el ámbito objeto de estudio.

7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La D.T. 1ª de la Ley de modificación de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, establece lo siguiente:

“Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley...”

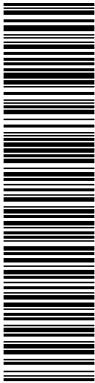
De la lectura de la disposición anterior, así como de los artículos de la Ley 21/2013 que se citan a continuación, se deduce que el plan especial objeto del presente estudio, principalmente por sus características ambientales y su reducida dimensión, ha de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece en su artículo 6 “Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica”, lo siguiente:

“1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien.

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199, Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 122 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF79768FD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD7314655E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*

d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor."*

El ámbito del U.E.D.B.-7 no se ajusta a ninguno de los supuestos enumerados anteriormente.

"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

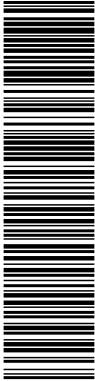
Para el ámbito que estamos estudiando, **es oportuna la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada**, tal como indica claramente el apartado b) anterior.

8. SELECCIÓN JUSTIFICADA DE ALTERNATIVAS

De acuerdo con lo expuesto en el punto 2, se han propuesto 2 alternativas, cuyos aspectos positivos y negativos se han expresado en dicho apartado. Además, en los puntos sobre los efectos iniciales y previsibles, así como en los efectos sobre el cambio climático, se expresan los impactos que el estado actual y el desarrollo del plan pueden suponer en el medio ambiente.

Debido a la reducida dimensión de la actuación, y de las limitadas alternativas de actuación, es evidente que la **Alternativa 2 (Modificación de la Ordenación Pormenorizada)**, es la que objetivamente es más adecuada desde el punto de vista ambiental, siendo por tanto la que se adopta como base de desarrollo del plan.

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00 :00	
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 123 de 133	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA
DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD731465E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas
externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

9. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS POR APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, CONSIDERANDO EL CAMBIO CLIMÁTICO

INTRODUCCIÓN

Se llama cambio climático a la modificación del clima con respecto al historial climático a una escala global o regional. Tales cambios se producen a muy diversas escalas de tiempo y sobre todos los parámetros meteorológicos: temperatura, presión atmosférica, precipitaciones, nubosidad, etc. En teoría, son debidos tanto a causas naturales (Crowley y North, 1988) como antropogénicas (Oreskes, 2004).

El término suele usarse de manera poco apropiada, para hacer referencia tan solo a los cambios climáticos que suceden en el presente, utilizándolo como sinónimo de calentamiento global. La Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático usa el término «cambio climático» solo para referirse al cambio por causas humanas:

Por "cambio climático" se entiende un cambio de clima atribuido directa o indirectamente a la actividad humana que altera la composición de la atmósfera mundial y que se suma a la variabilidad natural del clima observada durante períodos comparables.

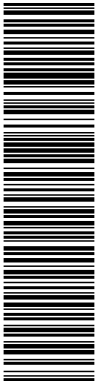
Recibe el nombre de «variabilidad natural del clima», pues se produce constantemente por causas naturales. En algunos casos, para referirse al cambio de origen humano se usa también la expresión «cambio climático antropogénico».

En nuestro caso, afectarán directamente al cambio climático, por un lado, las emisiones atmosféricas locales derivadas del uso de combustibles para calefacción, ACS, cocinas y demás instalaciones propias de los edificios; y por otro lado, los desplazamientos motorizados actuales y futuros.

Atendiendo a los criterios y directrices establecidas para tales efectos por parte de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, los principales contaminantes son:

- Dióxido de azufre (SO₂)
- Óxidos de nitrógeno
- Compuestos Orgánicos Volátiles (COV).
- Metano (CH₄)
- Monóxido de carbono (CO)
- Dióxido de carbono (CO₂)
- Óxido nitroso (N₂O)
- Partículas totales (PST)
- Emisiones de plomo, otros metales pesados y benceno.

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 124 de 133	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFB6611530C786AD731465E54CAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es/Firmaspreviasinvalidas>.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

En cualquier caso, la aplicación del presente Plan, supondrá un mínimo incremento de emisión de gases efecto invernadero, por la muy escasa entidad del ámbito y porque con la propuesta se plantea el paso de un ámbito territorial con cierta ocupación edificatoria a un entorno urbanizado. A continuación se indican las medidas previstas para prevenir y reducir estos efectos negativos en la calidad del aire, teniendo en cuenta el cambio climático.

MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE

La fuente emisora en relación con la contaminación atmosférica son las producidas por el tráfico que genera la actuación en los viales de salida y entrada, así como las producidas por las edificaciones.

En cuanto a las primeras, el ámbito queda inserto en viales con un tráfico de carácter local.

En cuanto a la segunda fuente emisora, las edificaciones, el Plan no fija un máximo pero prevé aproximadamente 78 viviendas, al ser la edificabilidad máxima de 7.800 m²c.

Para conseguir una reducción de las emisiones de CO₂ y de otros gases de efecto invernadero producidos por las edificaciones, los Proyectos de Edificación perseguirán el ahorro y la eficiencia energética a través de la aplicación del Código Técnico de la Edificación y otras normativas ambientales vigentes.

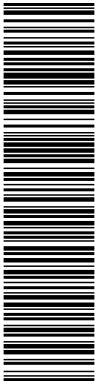
A través del CTE se da satisfacción a ciertos requisitos básicos de la edificación relacionados con la seguridad y el bienestar de las personas, que se refieren, tanto a la seguridad estructural y de protección contra incendios, como a la salubridad, la protección contra el ruido, el ahorro energético o la accesibilidad para personas con movilidad reducida. Esta normativa contribuye de manera decisiva al desarrollo de las políticas del Gobierno de España en materia de sostenibilidad, en particular del Plan de Acción de la Estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética, y se convierte en instrumento de compromisos de largo alcance del Gobierno en materia medioambiental, como son el Protocolo de Kyoto o la Estrategia de Göteborg.

Como parte de estas iniciativas para minimizar los impactos y maximizar la calidad del aire, se recomienda también que se promueva por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, el uso de energía solar térmica, según recomienda el Plan de Energías Renovables 2011-2020, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 11 de noviembre de 2011.

A continuación se incluyen unas recomendaciones específicas para los sectores de edificación y transporte respectivamente, principalmente encaminadas a reducir la contaminación atmosférica mediante:

- La utilización racional de la energía,
- El fomento del ahorro y la eficiencia energética,

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 125 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFBF6611530C786AD731465E54CAAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

- Incentivo del desarrollo y uso de las energías renovables,
- Utilización de combustibles más adecuados que optimicen el uso de la energía y produzcan menores emisiones contaminantes.

Cabe destacar como medida reductora de los efectos sobre la calidad del aire las relacionadas con la vegetación, por su capacidad de absorción de dióxido de carbono, siendo en particular los ejemplares de pinus los que cuentan con mayor capacidad de absorción.

Con la intención de atenuar la aparición de nubes de polvo que deterioren la calidad del aire en la zona de obras y para evitar la deposición de las partículas sobre la vegetación existente en los alrededores, se evitará y corregirá en lo posible el levantamiento de polvo en las operaciones de movimiento de tierras y en las obras de demolición. Así, con objeto de reducir la generación de partículas y polvo se procederá al riego, en los momentos en que resulte preciso y con la periodicidad adecuada, de los caminos que se utilicen y del material apilado antes de su carga, así como todas las superficies expuestas al viento y desprovistas de vegetación.

MEDIDAS SOBRE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Las instalaciones de alumbrado exterior se calificarán energéticamente en función de su índice de eficiencia energética mediante una etiqueta de eficiencia energética. Así mismo en estas instalaciones se deberá incorporar un sistema de accionamiento por reloj astronómico, sistema de encendido centralizado o sistema de accionamiento mediante fotocélula, en función de la normativa ambiental vigente.

En relación con las edificaciones, se tendrá en cuenta el CTE-HE 3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación. Los edificios dispondrán de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

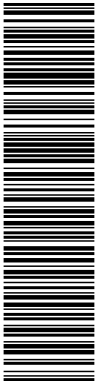
MEDIDAS SOBRE EL SUELO

El suelo es un elemento importante en los procesos de restauración, revegetación e integración paisajística, que se pretenden para el conjunto de terrenos afectados por el plan especial. La retirada selectiva del material superficial que, por sus características físicas, químicas y biológicas se considere utilizable, y su manejo cuidadoso para no destruir este recurso natural, son dos facetas de gran importancia en el proceso de restauración.

Retirada selectiva de la capa superior de tierra vegetal:

- La retirada de la capa superior se realizará de manera específica y por separado, con respecto a otras capas de tierras estériles y no aprovechables.

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00 :00	
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 126 de 133	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD731465E54CAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

- Las operaciones se realizarán simultáneamente con el desbroce y tala con el máximo cuidado, de manera que se evite su deterioro por compactación, por lo que antes de su retirada se evitará el paso de maquinaria pesada.

Almacenamiento y acopio:

- Dada la dificultad de recuperar progresivamente los terrenos alterados, el almacenamiento y acopio se realizará de forma adecuada para prevenir su deterioro. El acopio se llevará a cabo en los lugares elegidos, de forma que no interfiera el normal desarrollo de las obras.
- La tierra vegetal y los materiales estériles se acopiarán por separado para evitar contaminaciones y confusiones en el tratamiento a cada uno de ellos.

Extendido de tierra vegetal:

- Las superficies sobre las que se extenderá la tierra vegetal se escarificarán ligeramente, mediante una rastra de púas o una retroexcavadora giratoria con cazo de cuchilla irregular.
- Durante la ejecución de las operaciones se cuidará y evitará la compactación de la tierra vegetal; para ello, se utilizarán técnicas en que no sea necesario el paso de maquinaria pesada.
- Posteriormente se realizará un laboreo superficial de la superficie resultante para eliminar la posible compactación de la capa de tierra vegetal extendida.

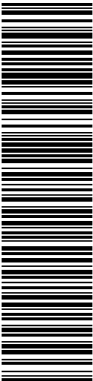
MEDIDAS SOBRE LOS RESIDUOS

Se retirarán todos los residuos y vertidos que pudieran aparecer durante la urbanización del ámbito y otras fases de demolición y construcción.
Gestión de residuos según normativa vigente. Entre otras normativas, habrá que cumplir lo que establecen la Orden 2729/2009 de 16 de julio por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid y el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

MEDIDAS SOBRE EL MEDIO HÍDRICO

Se aplicarán medidas de ahorro de agua para el riego para las calles del ámbito, según lo que establece la ordenanza de protección del medio Ambiente de Torrejón de Ardoz.
La maquinaria que se vaya a utilizar durante la ejecución de las obras será revisada periódicamente con el objeto de evitar pérdidas de lubricantes, combustibles, etc. Los cambios de aceites, reparaciones y lavados de la maquinaria, en caso de que fuera necesario realizarlos, se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas por vertidos de lubricantes, hormigón u otros productos.
Los residuos procedentes de estas actuaciones en ningún caso serán depositados sobre el terreno y se gestionarán adecuadamente.

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 128 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD731465E54CAAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

Sobre la edificación

De cara a la definición de la propuesta en la futura ordenación de usos en los proyectos edificatorios de la parcela residencial:

10. Deberán recoger la necesaria adaptación de los aislamientos a ruido aéreo de las fachadas orientadas hacia el sur y el este, de manera acorde a los usos interiores que finalmente se implanten y siguiendo las exigencias definidas en la tabla 2.1 del Documento Básico de protección frente al Ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación (CTE) y determinadas en $D_{2m,nT,Atr} = 37 \text{ dBA}$ para dormitorios y $D_{2m,nT,Atr} = 32 \text{ dBA}$ para estancias en el caso de la fachada sur y en $D_{2m,nT,Atr} = 32 \text{ dBA}$ para dormitorios y $D_{2m,nT,Atr} = 30 \text{ dBA}$ en la fachada este, según detallan las tablas 17-22 del estudio acústico del PE, todo ello en cumplimiento del Artículo 17.2 del RD 1367/2007 que remite al sistema de verificación acústica de las edificaciones, verificación que deberá ser realizada. Los niveles sonoros de referencia (en el presente caso L_d , L_e y L_n por criterio de ADIF, a diferencia de la normativa de aplicación donde únicamente se toma como referencia el índice L_d) para el cálculo de estos aislamientos acústicos también se incluyen en las tablas. Estos cálculos podrán ser actualizados en estudio posterior.

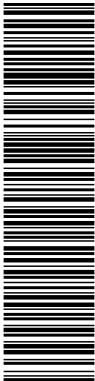
El valor de aislamiento mencionado es el mínimo legal calculado, pero en las recomendaciones del siguiente apartado se establece el valor mínimo para un confort acústico óptimo para el caso del ruido ferroviario de carácter pulsante, donde los niveles adecuados para evaluar la molestia son los niveles máximos (L_{max}) y no los niveles continuos, particularidad que la normativa no contempla (excepto para proyectos de nuevas infraestructuras ferroviarias).

11. Todos los recintos protegidos (terminología, proveniente del documento básico del CTE DB-HR se refiere a recintos habitables con mejores características acústicas, tales como habitaciones, aulas, quirófanos, oficinas, etc.) exceptuando si se sitúan en la planta baja, con fachada orientada hacia el sur o hacia el este deberán estar dotados de instalaciones de acondicionamiento y renovación del aire que permitan su uso habitual con las ventanas cerradas.
12. Los proyectos edificatorios deberán incluir un estudio acústico firmado por técnico especialista que justifique, además de lo preceptivo en relación con el DB-HR del CTE, el cumplimiento de las medidas anteriormente formuladas y el resultado de las correspondientes verificaciones en obra de los aislamientos.

Además, se proponen las siguientes recomendaciones adicionales, para su traslado a los futuros proyectos edificatorios:

10. En la medida de lo posible, y en caso de la futura edificación albergue viviendas pasantes, los proyectos deberán ordenar los espacios interiores de

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 129 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD7314655E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

modo que los recintos protegidos (estancias de mayor sensibilidad al ruido, tales como dormitorios) queden orientados preferentemente hacia las fachadas opuestas a la vía del ferrocarril.

11. Para enfrentar los niveles máximos previstos en las fachadas de la edificación residencial expuestas al paso de circulaciones ferroviarias, se recomienda que los aislamientos a ruido aéreo ($D_{2m,nT,Atr}$) de las fachadas sur y este sean de 47 dBA en dormitorios y 42 dBA en estancias. Para conseguir estos aislamientos es previsible que haya que recurrir a ventanas dobles y sin capitalizado o capitalizados que garanticen un elevado aislamiento acústico a ruido aéreo.
12. Adicionalmente, para lograr elevados niveles de aislamiento en esas fachadas, se recomienda proyectar la presencia de balcones y terrazas donde se evite el efecto amplificador del ruido pero se aproveche el efecto apantallador que pueden ofrecer los voladizos y los petos. Para ello, se han de disponer acabados fonoabsorbentes en la cara inferior de los salientes y voladizos y ejecutar petos de fábrica o similar. Los mejores resultados pueden lograrse añadiendo cerramientos acristalados de los espacios de terraza sobre el peto, pudiendo probablemente prescindir en este caso de las dobles ventanas recomendadas en el punto anterior.

Medidas preventivas estudio vibratorio

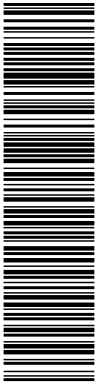
A la vista de los resultados del Estudio de Vibraciones, se puede afirmar que la predicción de niveles vibratorios realizada es favorable en relación al valor límite normativo para el uso residencial previsto. En todo caso, se deberá realizar un **control progresivo de los niveles vibratorios durante distintas fases de construcción de la futura edificación** para así poder adaptar el proyecto a los resultados que se vayan obteniendo, particularmente tras la ejecución de la cimentación y estructura bajo rasante.

Medidas preventivas:

- A la vista de los resultados favorables de la predicción realizada con la propuesta volumétrica incluida en el PE, se considera vinculante tanto la ubicación como dicha volumetría de la edificación.
- Considerando cierta incertidumbre siempre asociada al comportamiento vibratorio de los elementos constructivos existentes, y teniendo en cuenta la volumetría propuesta en el PE, **se deberá actualizar esta predicción una vez se hayan demolido las edificaciones actuales a partir de mediciones adicionales del nivel vibratorio**, según secuencia que se detalla en el Anexo III del Estudio o similar, para confirmar la no necesidad de incorporar elementos antivibratorios en la estructura del futuro edificio residencial.

En caso de proyectarse construcciones bajo rasante en una alineación que supere el retranqueo (garajes, trasteros, instalaciones, etc.), se diseñará para

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 130 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD7314655E54CAAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

ellas una estructura independiente a la del edificio residencial mediante juntas de dilatación..

Medidas preventivas durante las obras de edificación.

Durante las obras se deben tomar, en medida de los posible, las precauciones necesarias para minimizar el impacto acústico sobre las edificaciones y usos consolidados próximos, principalmente:

- Evitar los trabajos en horario nocturno (de 23h a 7h), más aún si requieren del uso de maquinaria o de circulación de vehículos pesados.
- Cuando resulten eficaces y puedan ser necesarias, emplear pantallas acústicas móviles para atenuar la propagación del ruido hacia los usos sensibles más expuestos en cada fase de obra..

MEDIDAS PARA EL AHORRO DE AGUA

Respecto de las edificaciones se proponen medidas tales como:

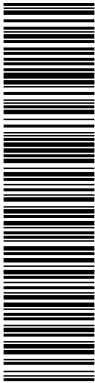
- Minimizar las superficies impermeables.
- Cada vivienda, local establecimiento o unidad de consumo susceptible de individualización deberá disponer de un contador individual de agua.
- En las nuevas viviendas si disponen de zonas verdes ajardinadas, deberá instalarse un contador de agua que controle el consumo en el riego de sus zonas verdes.
- En todas las piscinas se instalará un contador independiente que permita controlar el volumen de agua aportada al vaso, no debiendo incluir ningún otro servicio.
- Para todo inmueble de nueva construcción, cualquiera que sea su uso, será obligatoria la instalación de sistemas de fontanería economizadores de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas.

MEDIDAS PARA LA SALUD

Respecto de las medidas para la salud, interrelacionadas con el desarrollo del plan, cabe destacar las siguientes:

Condiciones relativas a la prevención de alergias y asma en la población.
Al objeto de minimizar el impacto en la salud de la población (residentes, viandantes, deportistas...) debe evitarse en la medida de lo posible el uso de estas especies con polinización anemófila (a través del aire) de los tipos de polen alergénicos más frecuentes en las políticas de restauración de cubiertas vegetales, jardinería y arbolado urbano. Las principales especies con alta incidencia alérgica en nuestra Comunidad son plátano, olivo, arizónicas y cipreses y arizónicas) y el resto (17,2%), corresponde al polen de plantas herbáceas (gramíneas, sobre todo) componente mayoritario de los céspedes urbanos.

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00:00
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 131 de 133	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7006CDBF7976BFD29B852EB880BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5FBFB6611530C786AD7314655E54CAAA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> previas inválidas.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

Condiciones relativas a la red general de abastecimiento de agua de consumo humano.

La normativa de referencia en esta materia es el del R.D. 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano, por lo que las nuevas infraestructuras deberán cumplir los requisitos relativos a los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias, así como, de los informes sanitarios vinculantes preceptivos, que especifican las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse en los casos contemplados por la misma, quedando condicionado su uso a dicha autorización.

Condiciones relativas a la eficiencia energética y energías renovables en los nuevos ámbitos sectoriales urbanizables.

El fomento de energías solares en la edificación, conlleva la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares e implica un conjunto de elementos estructurales necesarios para su almacenamiento y distribución hasta los diferentes puntos de consumo, pudiendo constituir en su conjunto una instalación propicia para la proliferación de Legionella, debiéndose establecer sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Desde el punto de vista de la sanidad ambiental, su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Condiciones relativas a la reducción de emisión de partículas de polvo

Deben reducirse los riesgos para la salud de la población en general, y de la población vulnerable en particular, debidos a la ejecución de polvo, partículas y ruido, debido a los trabajos de explanación del terreno, a la maquinaria y al trasiego de camiones. Este riesgo es mayor en zonas vulnerables tales como centros educativos, centros sanitarios y centros de mayores.

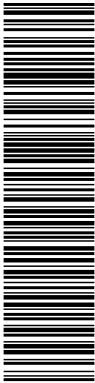
10. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL

El seguimiento ambiental constituye un instrumento de control de la adecuada realización de las medidas preventivas para corregir los efectos negativos en el medio ambiente, definidas en el apartado anterior.

El objetivo del seguimiento ambiental del Plan garantizará la ejecución correcta de todas las medidas contenidas en el presente Documento Ambiental Estratégico y también otras que pudieran surgir durante el transcurso de las obras. El seguimiento debe realizarse especialmente sobre aquellos elementos y características del medio para los que se han detectado impactos significativos, así como para cuando se presenten circunstancias o sucesos excepcionales que impliquen deterioro ambiental o situaciones de riesgo.

En este caso, a efectos de control y vigilancia ambiental en las fases de obras se considera lo siguiente:

DOCUMENTO OTROS: 33199/26_2026.06.16_-_PE_UEDB7_TORREJON_SIN_PLANOS _SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 33199 , Fecha de entrada: 17/06/2026 16:00 :00	
OTROS DATOS Código para validación: QWW38-1X3S8-OPAOA Fecha de emisión: 25 de Junio de 2026 a las 10:54:57 Página 132 de 133	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 0309888 QWW38-1X3S8-OPAOA DA7279CE5E7008CDBF79768FD29B852E8B80BFC8377C56C471F591B480D1CC4FCB7A5F8FBF6611530C786AD7314655E54C4AA2FD64B67ED1E7FEFEBECF52609D2) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/FirmasPreviasInvalidas>

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

- Se comprobará que toda la maquinaria empleada estará adaptada al cumplimiento de la legislación vigente en materia de emisión de ruidos y vibraciones.
- Se vigilará que con objeto de reducir la generación de partículas y polvo se proceda al riego, en los momentos en que resulte preciso y con la periodicidad adecuada, de los caminos que se utilicen y del material apilado antes de su carga, así como todas las superficies expuestas al viento y desprovistas de vegetación.
- Para la determinación del grosor de suelo a retirar, se efectuará una calicata con el objeto de controlar que el espesor del terreno natural a retirar sea el estrictamente necesario.
- Se vigilará que no se lleven a cabo operaciones de lavado de maquinaria durante la obra.
- Se vigilará que durante la ejecución de las obras se protejan los árboles situados en la zona de influencia de las obras, mediante tableros de madera atados sobre los troncos de los árboles más cercanos que puedan verse dañados.
- Se vigilará que no se lleven a cabo movimientos de tierra fuera de la zona delimitada para la realización de las obras precisas.
- Se comprobará que la ejecución de los trabajos se planifique de manera que se reduzcan al tiempo mínimo necesario.
- Se vigilará la aparición de posibles impactos no previstos sobre la población cercana.
- Se comprobará que no se produzcan movimiento de tierras que conlleven una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio.

Madrid, junio de 2026

Firmado: Pedro Guzmán Pastor.



GESTION DE PLANEAMIENTO
Y ARQUITECTURA S.L. (GPA S.L.)